



Ref.: I—PL 53_17_PERI_SUNC-R-LO.10_i3

Expediente: PL 53/17 PERI SUNC-R-LO.10 "Portillo"

Solicitante: Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Interesado: Inmuebles Portillo s.l.

Representante: Ricardo Villar Luque

Referencia catastral: 0020201UF7602S0001LG

Situación: Avenida de Velázquez nº 92

Junta Municipal de Distrito: Nº 7. Carretera de Cádiz

Asunto: Informe Técnico

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

1. ANTECEDENTES

Con fecha 5/08/2021, se recibe por ORVE instancia del Promotor Inmuebles Portillo s.l. mediante la que se presenta Texto Refundido y Resumen Ejecutivo del "**Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 "Portillo"**".

Dicha documentación, compuesta por el PERI modificado pretende dar respuesta a los informes previos emitidos por este Departamento, de fechas 15/03/2021 (Servicio de Urbanización e Infraestructuras) y 6/05/2021 (Servicio de Planificación Territorial y Urbanística), para poder continuar con la tramitación del expediente.

2. ANALISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación técnica objeto de este Informe consta de:

- **Memoria**, con el siguiente contenido:
 - Introducción
 - Memoria informativa
 - Memoria justificativa
 - Ordenanzas (generales y particulares de zona)
 - Plan de etapas
 - Estudio Económico-Financiero y Memoria de viabilidad económica
- **Anexos**, incluyendo:
 - Contactos con las Compañías Suministradoras
 - Fichas Justificativas sobre la normativa de Accesibilidad
 - Análisis de Impacto Aeronáutico
 - Formulario de Solicitud para la Tramitación de las Servidumbres Aeronáuticas
 - Documento Ambiental Estratégico
 - Informe de Sostenibilidad Económica
 - Informe Ambiental Estratégico
 - Informe de Sostenibilidad Económica
- **Planos**
- **Resumen Ejecutivo**



Código Seguro De Verificación	RkusleG+q7rpubW02vBkBg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico			Firmado	02/11/2021 13:47:37
	María Amparo García Cruz			Firmado	02/11/2021 13:04:56
Observaciones				Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/RkusleG+q7rpubW02vBkBg==				





3. INFORME

En relación a lo requerido en el Informe de fecha 15/03/2021 y como resultado de la revisión efectuada sobre esta nueva documentación, se realizan las siguientes observaciones:

3.1. Estructura de propiedad

Se solicitó que se incorporasen al documento de planeamiento las consideraciones derivadas del Informe del Servicio de Patrimonio Municipal, emitido con fecha 22/03/2021 y que incluye documentación gráfica complementaria en la que sobre el plano de Estructura de la Propiedad del PERI, de fecha febrero de 2019, se grafía el suelo municipal. Al respecto:

- 1) El plano 04 Estructura de la Propiedad ha sido actualizado conforme a lo informado por el Servicio de Patrimonio. Las superficies grafiadas serán objeto de comprobación por el Negociado de Topografía.
- 2) El apartado 2.4 de la Memoria recoge la descripción del suelo municipal existente dentro del ámbito, también de conformidad con el Informe de Patrimonio y con el Convenio urbanístico suscrito entre Inmuebles Portillo, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga para la cesión anticipada y autorización de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutar la prolongación de C/ Gordito hasta su conexión con calle Alejandro Dumas. El citado Convenio se aporta al Plan Especial como Anexo 8 de la Memoria.

3.2. Topografía

Con fecha 18/02/2021 se solicitó comprobación de la documentación gráfica del PERI y valoración sobre su ajuste a la realidad topográfica y urbanística.

Con fecha 24/03/2021 consta informe TOP 0019/2018 que validó la base topográfica empleada y en el que se realizaron una serie de observaciones sobre discrepancias entre las cotas de rasante de calle y de zonas verdes. Al respecto:

- 1) Consta definición de cotas en los encuentros entre calle y accesos a zona verde, tanto en plano de zonificación como en plano de ordenación de zonas verdes, cuya coherencia con los perfiles transversales del viario será valorada por el Negociado de Topografía.

3.3. Infraestructuras

En Informe previo del Servicio se puso de manifiesto la necesidad de corrección o mejora de ciertos asuntos relativos a vialidad, dotación de aparcamientos e infraestructuras eléctricas, alumbrado y riego. Al respecto:

– Vialidad:

- Las dimensiones del viario recogidas en el apartado 3.5.1 de la Memoria no han sido actualizadas en coherencia con la documentación gráfica. Los aparcamientos figuran con ancho de 2,00 metros. Las dimensiones de todos los elementos deberán resultar coherentes con las acotadas en las secciones del plano 12.
- Se planteó una propuesta de ordenación de la calle Alejandro Dumas que incorporase una reserva para banda de aparcamiento en línea, contigua al límite del sector, de manera que pudiese



Código Seguro De Verificación	RkusleG+q7rpubw02vBkBg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico			Firmado	02/11/2021 13:47:37
	María Amparo García Cruz			Firmado	02/11/2021 13:04:56
Observaciones				Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RkusleG+q7rpubw02vBkBg==				





incrementarse la dotación legal de aparcamiento. Se ha recogido dicha propuesta lo que supone incrementar en 8 plazas la reserva de estacionamiento en vía pública.

No obstante, el PERI deberá recoger, tanto en Planos como en Memoria y en el artículo 4.2.7 de la Ordenanza, el compromiso del Promotor de urbanizar la totalidad de dicho espacio en calle Alejandro Dumas, hasta límites funcionales, aunque éste quede fuera de los límites del Sector, al igual que se requirió para calle Gordito, habida cuenta de que dichas plazas de aparcamiento se computan dentro de la reserva de plazas públicas.

Igualmente, la mediana que separa la vía de servicio de Avenida Velázquez (Vial 4) de la calzada central deberá ser urbanizada en su totalidad, por constituir el límite funcional de la vía de servicio, sobre la cual se ha previsto también la reposición del alumbrado público.

Asimismo, de conformidad con lo ya requerido, el plano 12 deberá ser actualizado, debiendo grafarse todas las zonas a urbanizar fuera de los límites del Sector, todo ello con carácter previo a la información pública.

– **Aparcamientos:**

- En el apartado 3.4.1 de la Memoria y según fue requerido, se ha incluido la justificación de las reservas de suelo para estacionamiento en vía pública conforme a la LOUA y al PGOU de Málaga, así como la propuesta de exención del cumplimiento de la dotación mínima legal, en aplicación del art. 17.2 de la LOUA, lo cual ya se encontraba recogido en la ficha urbanística del Sector.

Se considera justificado que el grado de ocupación de la edificación y los criterios de ordenación hacen inviable el cumplimiento de los estándares legales y que el documento de planeamiento dispone, anejas a la red viaria, todas las plazas disponibles que permite la ordenación.

- En relación a la dotación de aparcamiento privado, en los apartados 3.4.1 de la Memoria y 4.2.4 y 4.2.5 de la ordenanza particular, se incluye la reserva de plazas, habiéndose cuantificado 158 plazas para el uso residencial y estableciéndose los estándares legales a aplicar en la parcela de servicios terciarios, en función del uso al que finalmente se destine, de conformidad con el art. 6.7.4 del PGOU. Se considera cumplimentado lo requerido en informe previo.
- En el plano 7.1 se recogen los límites de ocupación máxima bajo rasante, con un ancho de 35 metros medidos a lo largo de la fachada de Avenida Velázquez. Asimismo, se recoge en el plano 9 una ordenación indicativa de las plantas bajo rasante.

No se define el total de plazas de aparcamiento que podrían materializarse y la necesidad de que ello se haga en dos o en tres niveles. No obstante, sí se han previsto un total de tres plantas de sótano y se ha incluido en los artículos 4.2.4, 4.2.5 y 4.2.8 de la Ordenanza particular, la obligatoriedad de ajustar la huella del aparcamiento subterráneo bajo rasante, a la huella del edificio, permitiéndose exclusivamente ocupar suelo público bajo rasante en los espacios anexos a las parcelas y destinados a recorridos públicos, con un ancho máximo de 35 metros, siempre que se haya realizado una previsión de tres plantas de aparcamiento, tal y como se grafía en el plano nº 7.1, lo que implicaría la constitución de complejos inmobiliarios. Se entiende que así se da cumplimiento a lo establecido en la ficha urbanística.



Código Seguro De Verificación	RkusleG+q7rpubw02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	02/11/2021 13:47:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	02/11/2021 13:04:56
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RkusleG+q7rpubw02vBkBg==		





– **Redes de energía:**

- Se incluye en el Anexo 9.1 de la Memoria, informe de ENDESA con las condiciones técnicas y punto de suministro al Sector, que ha sido indicado en el plano 16, según se requirió.

– **Alumbrado:**

- Se ha completado el esquema de alumbrado público en la Avenida Velázquez, recogiendo en el plano 18 la reposición de la infraestructura necesaria para iluminar la calzada central.
- Se ha computado también la demandas de energía para alumbrado público y se ha previsto la instalación de un nuevo cuadro de mando a alimentar desde la nueva extensión de red, dándose por subsanado lo indicado en informe previo.

– **Riego:**

- Se ha planificado una red de riego independiente de la red de suministro domiciliario y constan en el plano 20 las indicaciones sobre el punto de conexión a la red de riego existente.
- No obstante, en el artículo 4.2.6 de la ordenanza, en el que se regulan las zonas verdes, se cita:

“...la jardinería del resto del ámbito de la ZV (excepto plaza y zonas sobre sótano) dispondrá de plantación autóctona que requiera poco riego; el mismo se realizará preferentemente de pozo, estudiándose su ubicación y capacidad en el Proyecto de Urbanización, siempre y cuando sea posible su ejecución y legalización.”

Este párrafo deberá ser matizado con una redacción en el siguiente sentido:

“Respecto a la justificación de la red de riego, corresponderá al Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la GMU y al Área de Parques y Jardines del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la valoración de la misma durante la tramitación del Proyecto de Urbanización, debiendo quedar claro que, de acuerdo con el punto 7 del art. 4.4.2 del PGOU, “se proyectará una red independiente de la abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista, o bien desde pozos”.

3.4. Respecto a los complejos inmobiliarios

El PERI ha recogido en Planos y Ordenanzas, según lo requerido, que el techo de sótano bajo el espacio público (cota superior de forjado), deberá situarse a una profundidad mínima de 1,50 metros. Se garantiza así que bajo el espacio público adscrito a los complejos inmobiliarios se podrán cumplir adecuadamente los usos previstos y el correcto tendido de las infraestructuras necesarias bajo rasante. Asimismo, se garantiza el cumplimiento del artículo 6.8.3 del Título VI que recoge la potestad del Ayuntamiento para desafectar el subsuelo calificado como espacio libre a partir de la cota -1,30 descendente.

Se ha ajustado la cota de planta baja de las edificaciones para hacerla coincidir con la rasante del espacio público, eliminándose la diferencia de cota que existía entre ambas rasantes, tal y como se solicitó.



Código Seguro De Verificación	RkusleG+q7rpubw02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	02/11/2021 13:47:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	02/11/2021 13:04:56
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/RkusleG+q7rpubw02vBkBg==		





También han sido incluidas en el artículo 4.2.8 de la ordenanza particular las consideraciones que sobre la urbanización de los complejos inmobiliarios y obligaciones de los Promotores de actuaciones edificatorias, fueron requeridas en el Informe previo del Servicio de Urbanización.

3.5. Respetto a los condicionantes derivados del Informe ambiental

La Ordenanza particular del PERI ha incorporado las consideraciones y medidas de prevención, corrección, control, seguimiento y vigilancia ambiental derivadas del Informe Ambiental Estratégico. Se considera cumplimentado.

En relación a las aclaraciones que sobre la tramitación ambiental del Proyecto de Urbanización fueron requeridas por encontrarse éste asociado a la construcción de un edificio de más de 15 plantas en superficie, se informa que ha sido modificada la altura máxima de edificación a PB+14, por lo que ya no procederían.

3.6. Respetto a las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas

El documento de planeamiento recoge la modificación de la altura máxima de la edificación para usos terciarios, estableciéndose una cota máxima de +57 msnm, PB+14, para ajustarse al Proyecto de Real Decreto por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

No obstante, de la aprobación definitiva de dicho Real Decreto, se pudieran derivar otras prohibiciones o limitaciones sobre las actividades y usos del suelo, por lo que se informa que el PERI deberá incorporar a lo largo de su tramitación las posibles limitaciones que las nuevas servidumbres pudiesen imponer, conforme a lo que determinen los Informes sectoriales correspondientes, emitidos por los organismos con competencia en materia de navegación y seguridad aérea.

3.7. Respetto a la Ordenanza particular del PERI

Se han incluido en la Ordenanza las determinaciones sobre la configuración y criterios de urbanización de los complejos inmobiliarios, las derivadas del Informe Ambiental y las de obligado cumplimiento que fueron solicitadas.

3.8. Respetto a la viabilidad económica y sostenibilidad del desarrollo

Consta estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica, acordes con el alcance y el contenido que requiere la naturaleza de este planeamiento.

En dicho informe se presentan tres hipótesis o escenarios de estudio para los que se analiza la sostenibilidad del desarrollo inmobiliario: pesimista, optimista y normal. Para los tres, se incluye un cronograma de la actuación cuyo horizonte temporal comienza en el año 2019.

Con carácter previo a la información pública del PERI deberán actualizarse dichos horizontes e hitos, de acuerdo a las fechas en las que se está desarrollando la tramitación administrativa del expediente de planeamiento y previsiones de ejecución de la urbanización.



4. CONCLUSIÓN

Con carácter previo a la información pública del Plan Especial, deberán ser incluidas en el documento las observaciones realizadas y corregidos los errores materiales de coherencia detectados.

Código Seguro De Verificación	RkusleG+q7rpubw02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	02/11/2021 13:47:37
	María Amparo García Cruz	Firmado	02/11/2021 13:04:56
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/RkusleG+q7rpubw02vBkBg==		





5. PROPUESTA

Se propone dar traslado de este Informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística para continuar con la tramitación del expediente.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Ingeniera 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	RkusleG+q7rpubw02vBkBg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico			Firmado	02/11/2021 13:47:37
	María Amparo García Cruz			Firmado	02/11/2021 13:04:56
Observaciones				Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RkusleG+q7rpubw02vBkBg==				

