



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

Ref: I-PERI\_SUNC-R-LO.10\_ai3\_PL 53-17 (cld)

**Expediente:** PL 53/17. Plan Especial Reforma Interior  
**Interesado:** Inmuebles Portillo S.L.  
**Representante:** Ricardo Villar Luque  
**Situación:** Avenida de Velázquez nº 92  
**Ref. Catastral:** 0020201UF602S0001LG  
**Junta Mpal. Distrito** nº 7 Carretera de Cádiz  
**Asunto:** Informe técnico

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

## ANTECEDENTES.

Este expediente se inicia el 27/12/2017 a solicitud del promotor adjuntando documentación de PERI suscrito por HCP Arquitectos urbanistas S.L.P. A demanda de este Servicio, con fecha 15/02/2019 presentaron nueva documentación corregida que incluía el documento ambiental estratégico preceptivo para iniciar el trámite ambiental, que concluyó con el Informe Ambiental Estratégico recibido en esta Gerencia con fecha 11/10/2020.

La documentación presentada con fecha 15/02/2019 fue objeto de informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (15/03/2021), del Servicio de Patrimonio Municipal (22/03/2021) y del Negociado de Topografía y Cartografía (24/03/2021), así como de este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística (06/05/2021).

Con fecha **05/08/2021** se presenta nueva documentación solicitando la aprobación inicial, que es el objeto de este nuevo informe. Respecto de esta documentación se ha emitido informes del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y otro Negociado de Topografía y Cartografía, solicitado este último por ese Servicio para puntuales comprobaciones planimétricas.

## INFORME

La nueva documentación que se presenta en soporte informático (CD) consta de Memoria y Anexos, Resumen Ejecutivo y Planos (en formato PDF y DWG), considerándose completa y sustitutiva de la anterior. Del análisis de su contenido y teniendo en cuenta los requerimientos de mejora de documentación solicitados en el informe técnico de este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 06/05/2021, se hacen las siguientes valoraciones sobre su subsanación:

**Requerimiento 1º:** *La documentación del PERI no incorpora la valoración sobre su viabilidad económica conforme al apartado 5º del mencionado artículo.*

**Valoración:** El contenido de los apartados 6º y 7º de la memoria incluyen datos que en relación a la viabilidad económica del desarrollo de este ámbito, justifican su razonable viabilidad, considerándose subsanado dicho requerimiento.

**Requerimiento 2º:** *La documentación del PERI debe adaptar su información sobre propiedades existentes en el ámbito a lo indicado por el Servicio de Patrimonio Municipal,*



Código Seguro De Verificación	fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	17/11/2021 16:06:50
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	15/11/2021 14:48:13
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/11/2021 09:57:52
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==</a>		





*incluyendo además referencias al convenio y aportando el contenido de este en un anexo como información relevante.*

**Valoración:** El plano nº 4 de Estructura de la Propiedad gráfica las superficies de titularidad municipal y referencias registrales indicadas en el informe de patrimonio de 22/03/2021, siendo coherente la superficie delimitada y recogiendo esta información en la memoria informativa. También incorpora en el anexo 9.8 el contenido del convenio urbanístico de 2010 para la ocupación anticipada de los terrenos para ampliación de calle Gordito, considerándose por todo ello subsanado dicho requerimiento.

**Requerimiento 3º:** *Se debe rotular las rasantes (actual y proyectada) en la intersección de los viales y zonas verdes.*

**Valoración:** Los planos aportados incluyen las referencias topográficas requeridas y las secciones son coherentes con la singularidad de rampas y taludes verdes dibujada en los planos, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 3º:** *El volumen incluido en la parcela de Servicios Terciarios no debe superar el ancho máximo previsto de 16 m. a la avenida, sin embargo el plano nº 7.1 incluye en su ordenación de volúmenes una ocupación mayor en planta baja, cuestión que deberá adaptarse a las determinaciones vinculantes.*

**Valoración:** Las correcciones incluidas en los nuevos planos establecen la limitación de anchura de 16 m. prevista en el PGOU, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 4º:** *La ordenación de volúmenes incluida en el plano nº 7.2 incluye un vuelo de 3 m. sobre el espacio público viario de la avenida de Velázquez. Aun cuando la ordenanza particular pueda prever condiciones específicas a esta parcela según el carácter singular asignado en la ficha de desarrollo del PGOU, se considera conveniente que el vuelo máximo sea de 1,5 metros, coherente con el vuelo máximo asignados por el PGOU al resto de parcelas que comparten esta alineación.*

**Valoración:** Se ha corregido la documentación gráfica y escrita no superándose el vuelo de 1,5 m. sobre vial o espacio público como se requería, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 5º:** *Se deberá expresar en la ordenanza particular la obligación de destinar la planta baja de la parcela de uso residencial libre a uso comercial y dotacional, vinculado al espacio público.*

**Valoración:** El apartado 4.2.4.8 de la ordenanza particular recoge esta obligación, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 6º:** *La calle Gordito ha sido urbanizada por el ayuntamiento conforme al convenio suscrito con la propiedad en 2011, aspecto que deberá reflejarse en la documentación.*

**Valoración:** El apartado 2.4 de la memoria recoge esta información, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 7º:** *Se deberá recoger las indicaciones del Informe Ambiental estratégico en la ordenanza particular del PERI, diferenciando por una parte las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental del Plan propuestas en el documento ambiental*



Código Seguro De Verificación	fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	17/11/2021 16:06:50
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	15/11/2021 14:48:13
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	04/11/2021 09:57:52
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==</a>			





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

estratégico, y por otra , las derivadas del apartado 4º del Informe Ambiental Estratégico reseñadas anteriormente.

Valoración: El apartado 4.2.3 de las ordenanzas particulares incluye lo demandado, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 8º:** El informe Ambiental Estratégico se incluirá como información relevante en un anexo a la documentación del PERI.

Valoración: El anexo 9.5 incluye lo demandado, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 9º:** La ordenanza particular deberá recoger una descripción específica para el desarrollo de los complejos inmobiliarios e incluir plazos y determinaciones de carácter provisional para el uso público en el caso de que la urbanización y edificación de estas superficies no se desarrollen al mismo tiempo

Valoración: El apartado 4.2.8 de la ordenanza particular cumple con lo que se requiere, considerándose subsanado este requerimiento.

**Requerimiento 10º:** El informe emitido con fecha 15/03/2021 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento realiza observaciones sobre mejoras del contenido de la documentación que deberán ser tenidas en cuenta por los redactores del PERI .

Valoración: Con fecha 02/11/2021 se ha emitido nuevo informe en el que se hacen las siguientes observaciones de mejora de documentación:

- Vialidad: 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 la 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. 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.

- Riego: El artículo 4.2.6 de la ordenanza en el que se regulan las zonas verdes, deberá ser matizado con una redacción que exprese lo siguiente:

“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”.

- Servidumbres Aeronáuticas: 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.

- Viabilidad económica y sostenible: Con carácter previo a la información pública del PERI deberán actualizarse los horizontes e hitos, de acuerdo a las fechas en las que se está



Código Seguro De Verificación	fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	17/11/2021 16:06:50
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	15/11/2021 14:48:13
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	04/11/2021 09:57:52
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==</a>			





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

*desarrollando la tramitación administrativa del expediente de planeamiento y previsiones de ejecución de la urbanización.*

Todas estas mejoras de documentación indicadas todas en el informe de fecha 02/11/2021 del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, deberán ser tenidas en cuenta y como expresa en la conclusión del dicho informe, subsanadas en el documento que sea objeto de información Pública.

El Servicio de Urbanización e Infraestructuras ha requerido al Negociado de Topografía y Cartografía algunas comprobaciones sobre la cartografía digital aportada, constando informe favorable al respecto.

**Requerimiento 11º: Errores aritméticos y de coherencia**

1. *Divergencias en la memoria en la superficie de espacio libre público y viario.*  
Valoración: Del análisis de los nuevos contenidos se considera subsanada esta cuestión.
2. *Coherencia de la sección longitudinal del plano nº 8 con la ordenación indicativa de plantas bajo rasante del plano nº 9.*  
Valoración: Del análisis de los nuevos contenidos se considera subsanada esta cuestión.
3. *Incluir en el plano nº 7 una trama que especifique las zonas a urbanizar del vial 2 fuera del ámbito del sector coherente con las determinaciones del apartado 4.2.4 de la ordenanza particular.*  
Valoración: El plano de red viaria nº 12 incluye lo requerido, considerándose subsanada esta cuestión.
4. *El plano nº 10 deberá incluir la doble alineación de arbolado en el acerado de avenida de Velázquez que se describe en el apartado 4.2.4 de la ordenanza particular. Una alineación deberá coincidir con la alineación del arbolado ya existente en dicha acera al este del ámbito.*  
Valoración: El nuevo plano nº 10 incluye lo requerido, considerándose subsanada esta cuestión.
5. *Adecuar la cota de rasante indicada en el plano nº 8 para el espacio libre público (cota 8,00 m) con la cota de planta baja de las edificaciones.*  
Valoración: Del análisis de las ordenanzas particulares, secciones esquemáticas y planos de planta, se considera esta corrección subsanada.
6. *Indicar las cotas de rasante definitiva en todos los planos de planta donde se especifique zonificación y nuevas alineaciones, regulando el margen de variación posible y, en su caso, soluciones previstas para resolver la diferencia de desnivel entre interior y exterior del edificio.*  
Valoración: Con las cotas incluidas en las secciones y en los acerados perimetrales de la manzana principal en el plano de zonificación se considera información suficiente para el desarrollo del Proyecto de Urbanización, considerándose subsanada esta cuestión.



Código Seguro De Verificación	fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	17/11/2021 16:06:50
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	15/11/2021 14:48:13
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	04/11/2021 09:57:52
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==</a>			





## CONCLUSIONES

- Los cambios realizados en la nueva documentación quedan reflejados detalladamente en el apartado de introducción de la memoria.
- Respecto del apartado 4.4 del Informe Ambiental Estratégico, que incide en la necesidad de tramitación de la autorización ambiental unificada (AAU) para la aprobación del proyecto de urbanización cuando se prevean en el ámbito edificios de más de 15 plantas de altura, significar que la nueva documentación limita la altura máxima de edificación en la parcela de Servicios Terciarios a PB+14 (art. 4.2.5.4 de la ordenanza particular).
- En relación a las propiedades de los 16.704,92 m2 se reconocen 70 m2s que son dominio público local, excluyéndose dicha superficie del cálculo de los aprovechamientos totales del Sector al proceder de terrenos cedidos al Ayuntamiento en el Plan Parcial del sector Virgen de Belén.
- El PERI propone 85 plazas de aparcamiento público en viario público, sensiblemente inferior al mínimo previsto en la LOUA pero justificándose la excepción prevista en el art. 17.2 de la dicha norma al resultar coherente con ordenación y el viario proyectado.
- Se respeta el criterio de no implantar arbolado en aceras de anchura inferior a tres metros y medio incluyéndose el arbolado de alineación en las bandas de aparcamiento, favoreciendo con ello la accesibilidad peatonal en el acerado perimetral.
- En el Anexo 3 se aportan las fichas justificativas del cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- La rasante de la zona verde ZV se fija en la cota +8.00, debiendo situarse el techo de sótano bajo dicho espacio (cota superior de forjado), a una profundidad mínima de 1,50 m. ampliándose los 0,50 m. previstos como mínimo en la ficha del PGOU.
- Dentro del ámbito se prevén 6.349,34 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos y 7.392,23 m<sup>2</sup> de superficie de viario. Respecto a las zonas verdes se establece una ordenación orientativa de las mismas y estableciendo las líneas generales de diseño del conjunto del espacio público, tanto de los espacios verdes como de las circulaciones peatonales que las rodean. En dicho espacio público se ha previsto un espacio- plaza central que no podrá ser inferior a 1950 m2s. Se especifica en la ordenanza particular que habrá disponerse arbolado que permitan crear zonas amplias de sombra y que se utilizará una única especie de árbol de hoja caduca que proporcione sombra en verano y soleamiento en invierno.
- Se ha previsto la accesibilidad de los servicios de protección contra incendios en cumplimiento del artículo 12.2.46 del PGOU.
- El informe de sostenibilidad económica incluye la actualización del presupuesto municipal consolidado y los cambios de superficie en la ordenación, concluyéndose en todo caso, que el desarrollo y ejecución de las previsiones de planeamiento no supondrá ningún esfuerzo para las arcas del Ayuntamiento de Málaga reportando además al Ayuntamiento un incremento patrimonial considerable.
- Con los cambios introducidos en el documento de fecha 05/08/2021, se produce un incremento en la estimación del presupuesto de ejecución material de urbanización de 2.668.456,91 € a 2.709.209,46 €.



Con todo, se considera que las determinaciones incluidas en el nuevo documento aportado con fecha 05/08/2021 cumple con los objetivos y determinaciones de la ficha del PGOU-2011 de Málaga y, como se pone de manifiesto en el contenido de este informe, del análisis

Código Seguro De Verificación	fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	17/11/2021 16:06:50
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	15/11/2021 14:48:13
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	04/11/2021 09:57:52
Observaciones			Página	5/6
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==</a>			





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

pormenorizado de la nueva documentación se concluye que se han subsanado satisfactoriamente las mejoras de documentación requeridas en el informe de este Servicio de fecha 06/05/2021.

Quedan sin embargo por incorporar algunas mejoras de documentación definidas detalladamente en el informe del Servicio de urbanización e Infraestructuras de fecha 02/11/2021, que han sido incluidas en el requerimiento 10º del presente informe, y que deberán ser atendidas con carácter previo al trámite de información pública del PERI.

## PROPUESTA

A la vista de las conclusiones y contenido de este informe, se considera que desde el punto de vista técnico puede proponerse la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado SUNC-R-LO.10 "Portillo", según documentación aportada con fecha 05/08/2021.

Con carácter previo a la información pública deberán incorporarse a la documentación del PERI las mejoras señaladas en el informe del Servicio de urbanización e Infraestructuras de fecha 02/11/2021.

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	fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	17/11/2021 16:06:50
	Dolores Jiménez Ruíz		Firmado	15/11/2021 14:48:13
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	04/11/2021 09:57:52
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fYKHqdt+6d2ylBe3vFA0mg==</a>			

