

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO" (MÁLAGA)

DOCUMENTACIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

PROMOTOR:
INMUEBLES PORTILLO, S.L.

P R O Y E C T I C T A S:
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

A R Q U I T E C T O S:
MARIO ROMERO GONZÁLEZ

ENERO 2.022
Exp H-2627-17

ÍNDICE.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO	2
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.....	2
3.- PROMOTOR	5
4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS	5
5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	7
7.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA	8
8.- DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.	10
9.- RELACIÓN DE PLANOS.....	11

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de Enero de 2.011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, tiene por objeto analizar las determinaciones aplicables al Suelo Urbano No Consolidado según el contenido del PGOU de Málaga.

Este Plan Especial de Reforma Interior desarrolla las previsiones de Ordenación del PGOU sobre el ámbito del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, Sector de Suelo Urbano No Consolidado, sometido a las normas del Título XI, Régimen del suelo urbano, y concretamente a las del Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SUNC-R), es decir, remite su ordenación pormenorizada completa y detallada, a la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento, en este caso de un Plan Especial.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts. 77 y del 83 a 85 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Plan Especial de Reforma Interior del Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”, desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector, en el área de Suelo Urbano No Consolidado Remitido, correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2.011.

Se adjunta la ficha de características urbanísticas del Sector correspondiente al Sector SUNC-R-LO.10 “Portillo”.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION		B - 11
BARRIO	LC	HQJA
ORDENACION ESTRUCTURAL		
Unidad Portafolio % Estructabilidad Estructural 30,00%		
ORDENACION PORMENORIZADA PRECIPITIVA		
Area de reparto	Uso	Superficie (m2)
AR. U.E. SUNC-R-LO-10	Residencial	10.497,00
		Superficie con Aprovechamiento (m2)
		16.497,00
		Ratio Cubico (m2/v/m2)
		1,30
		Im. Estructabilidad (m2)
		1,1395
		Arroz Medio (v/v/m2)
		95,00
		Densidad (v/v/m2)
		95,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

[illegible]

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Techo Edificable (m2)	CP Festivos	Apox. Objeto Viviendas	Número de Personas	Altura Máxima de las edificaciones	Tipología
RESIDENCIAL LIBRE			9.746,17	9.746,17	150	8+2	DO-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO			4.176,93	710,08	50	8+2	DO-2
SERVICIOS TERCEROS/EMPRESARIALES			7.744,00	8.518,40		8+15	DO-2
TOTAL:				18.974,65	150		
Aprovechamiento Subjetivo-ÚS							100% Cálculo Aprovechamiento - ÚS
Ecesos / Defectos Aprovechamiento - ÚS			21.657,10	Totales		m2	1.897,46
Edificio			Dotaciones		Dotación		m2
m2	% Suelo Total	m2	% Suelo Total	% Suelo Total		Dotación	
						1.170,8	
						20,75%	
						20,53%	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION
El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuir a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m² construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

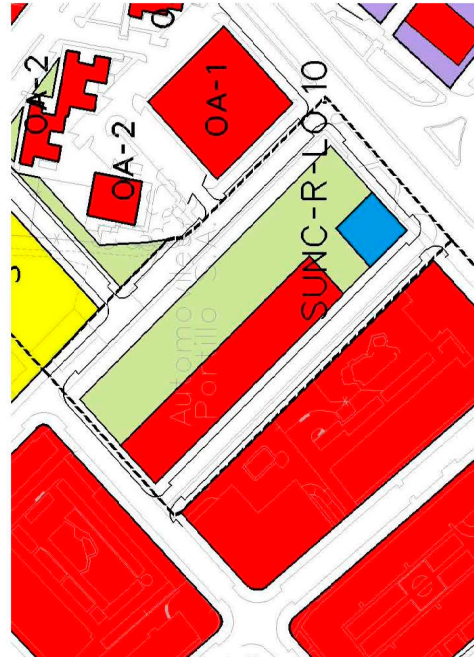
DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECTACIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI:	ARQUEOLÓGICA:	***	CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS:	***
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE S/N/C/R-L/O 10	VIA RECURRIA:	***	COSTAS:	***
EJECUCIÓN:	COMPENSACION	HIDRÁULICA:	***	IMPACTO:	***
				AMBIENTAL:	***

Area de Reforma Interior

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



Se detallan los parámetros urbanísticos y las determinaciones más representativas del Sector, en base a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

SECTOR SUNC-R-LO.10 “PORTILLO”

Superficie Total del Sector: 16.667,00 m²
(Superficie según el levantamiento topográfico realizado recientemente.....16.704,92 m²)
Índice de Edificabilidad:..... 1,30 m²t/m²s
Aprovechamiento Medio:..... 1,1385 UA/m²s
Densidad:..... 95 viv/Ha
Uso:..... Residencial

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES:

Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano la nueva estación apeadero del metro.

- 1- Se considera vinculante la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m de la anchura del edificios sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.
- 2- En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.
- 3- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de

diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del Sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

CARGAS COMPLEMENTARIAS:

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m² construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al Ayuntamiento.

3.- PROMOTOR

El promotor del presente documento es el propietario mayoritario del Sector, según se refleja en el plano de Estructura de la Propiedad, como titular de la parcela donde se ubican las naves existentes, Inmuebles Portillo, S.L., con CIF B-92265511, y con domicilio para notificaciones en Málaga, C/ Casas de Campos nº 4 (29.001).

4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 16.667,00 m²s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.704,92 m², y sobre el que se desarrolla el presente documento.

Los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de la ciudad de Málaga, en un enclave totalmente consolidado, junto a una de las vías urbanas de mayor importancia de la ciudad, la Avenida de Velázquez, y a la estación del metro de Puerta Blanca.

La parcela se encuentra ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que actualmente tienen un uso comercial, presentando los siguientes límites:

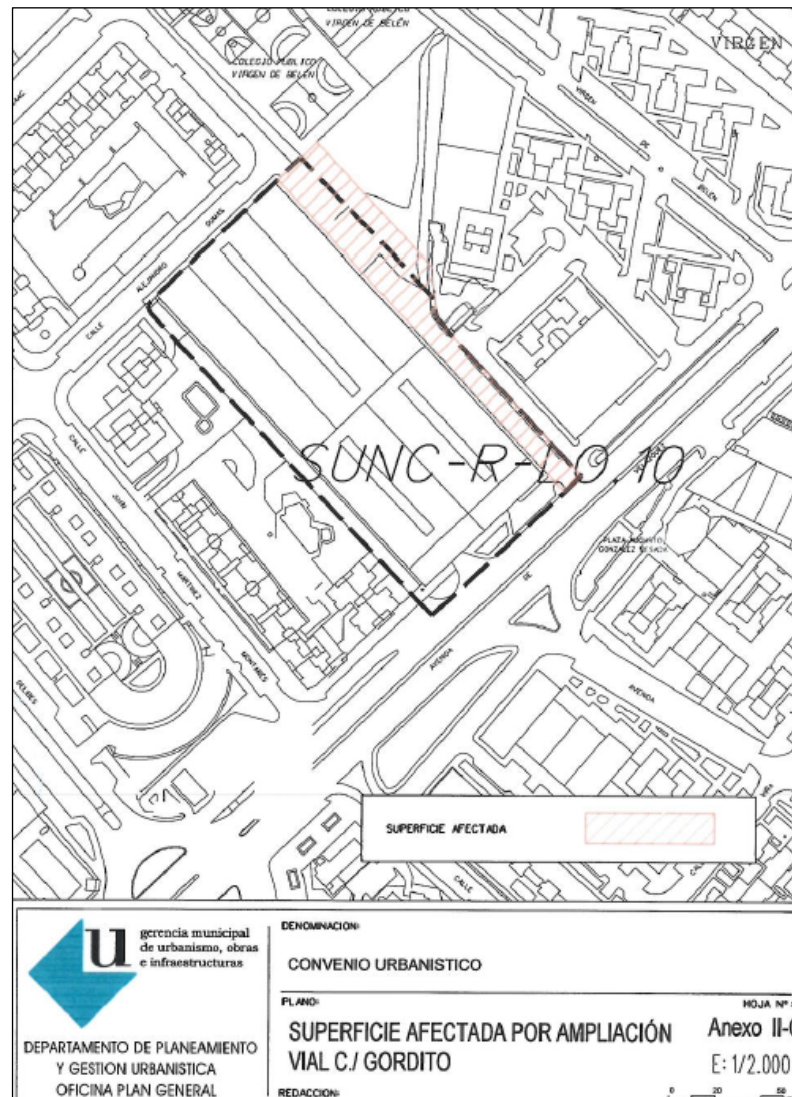
- Al Noreste con calle El Gordito.
- Al Noroeste con Alejandro Dumas.
- Al Suroeste con el Conjunto Residencial Parque María Luisa
- Al Sueste con Avenida de Velázquez.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A partir del plano topográfico levantado, y según los datos aportados por los propietarios, y obtenidos del catastro, la estructura de la propiedad es la siguiente:

FINCA	PROPIETARIOS	REGISTRO	REF. CATASTRAL	SUP. REAL	PORCENTAJE	OBSERVACIONES
1	INMUEBLES PORTILLO, S.L.	F.R. 2845/B	0020201UF602S0001LG	16.344,92m ²	97,8449%	CONVENIO PARA OCUPACIÓN ANTICIPADA TERRENOS C/ GORDITO (EXpte SU 45/2010)
2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	F.R. 12187	0021802UF602S0001AG	290,00m ²	1,7360%	BIEN E-155 GIP 54062
3	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	-----	0021802UF602S0001AG	70,00m ²	0,4190%	DOMINIO PÚBLICO LOCAL
TOTAL				16.704,92m²	100,0000%	

En relación a la FR 2845/B, con fecha 14 de Julio de 2.010, se firma un convenio urbanístico 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. Dicho convenio recogía la expresa reserva por parte de la propiedad, de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos cedidos. Dichas obras de urbanización de C/ Gordito fueron acometidas por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011.



Según el informe del Servicio de Patrimonio Municipal de fecha 22 de Marzo de 2.021, el suelo municipal existente dentro del ámbito es:

- De la finca registral FR 12187, de 3428,50 m2 expropiada en su día, y que se corresponde en gran parte con el equipamiento educativo Virgen de Belén, bien E-155, GIP 54062, se encuentra dentro del ámbito del SUNC-R-LO-10 una superficie de 290 m2s.
- Por otra parte, se comprueba que dentro del sector, se encuentran 70 m2s de dominio público local procedente de las cesiones del Plan Parcial del sector Virgen de Belén.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Como se ha dicho anteriormente los terrenos ordenados se encuentran situados en la zona oeste de la ciudad de Málaga, en un enclave totalmente consolidado, junto a una de las vías urbanas de mayor importancia de la ciudad, la Avenida de Velázquez, y a la estación del metro de Puerta Blanca.

La ficha urbanística del Sector establece, que la propuesta que se plantea pretende la implantación del uso residencial en la parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, pero potenciando la diversificación de usos al incluir junto al residencial, otros usos como son el comercial, el terciario y el dotacional. Asimismo, se genera un nuevo espacio público, cuya finalidad es aumentar la dotación de espacios libres en esta zona de la ciudad, y se pretende mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez. Con todas estas premisas, se promueve la creación de un nuevo lugar de referencia local junto a la gran avenida y cercano a una de las estaciones del metro.

Dentro de los objetivos, criterios y directrices vinculantes, se establece que la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde que aparece en el Plan General es vinculante. Se establece asimismo, que en la planta baja de los edificios el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público y que el espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra.

El Sector se encuentra rodeado por viales totalmente consolidados en todos sus linderos excepto en su límite suroeste. En este límite se plantea la apertura de un nuevo vial, que permita una nueva comunicación transversal entre la Avenida de Velázquez y la calle Alejandro Dumas. Esta calle de nueva apertura servirá también de elemento de separación entre los conjuntos residenciales existentes y los nuevos volúmenes edificatorios previstos, que se proyectan precisamente alineados a este nuevo vial.

El vial 2 (calle Gordito) fue urbanizado por el Ayuntamiento de Málaga en el año 2.011 en virtud del convenio urbanístico de cesión anticipada de los terrenos, firmado con la propiedad. Si bien el presente documento realiza una nueva distribución de la sección de dicho vial en su primer tramo, eliminando la mediana que existe y colocando dos bandas de aparcamientos en línea, de forma que quede garantizado el acceso y los suministros de todos los servicios a las propiedades colindantes. Se van a acometer las obras de urbanización de dicho vial en su totalidad hasta las líneas de fachada colindantes, especificando en el plano nº 12 de red viaria las zonas a urbanizar fuera del ámbito. En estas zonas a urbanizar fuera del Sector se incluye también, la mediana que separa la vía de servicio de Avenida Velázquez de la calzada central, y la banda de aparcamientos en calle Alejandro Dumas.

Respecto a los volúmenes edificables, con fachada a la Avenida de Velázquez, se proyecta una parcela destinada al uso de servicios terciarios/empresariales, estableciendo para esta parcela una edificación de altura excepcional de PB+14, sin superar el ancho máximo de 16 m en la Avenida Velázquez.

El resto del techo edificable destinado a uso residencial se prevé en dos parcelas alineadas al vial de nueva apertura, una parcela destinada a viviendas protegidas en la parte más interior, dando también fachada a calle Alejandro Dumas, y otra parcela para las viviendas libres, que ocupa la parte central del Sector.

Se ha previsto una ordenación de los volúmenes edificables sobre rasante, tanto de las dos parcelas residenciales como de la parcela destinada a servicios terciarios/empresariales, definiendo un área de movimiento de la edificación en todas las parcelas dentro de la cual se puede materializar todo el techo edificable asignado a cada una de las parcelas, entendiendo dicha área de movimiento como máxima.

Por otro lado, como carga de urbanización, se incluyen 700 m² construidos de local en planta baja para equipamiento social, que deberá ser cedido al Ayuntamiento y cuya superficie construida no computará. Este local estará ubicado en la Planta Baja de la parcela RE-1 siendo la ocupación máxima la huella de la edificación. El acceso a este local estará volcado a la Zona Verde.

Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Especial establece dentro de la ordenación prevista los siguientes usos:

- RESIDENCIAL (RE).
- TERCIARIO/EMPRESARIAL (ST/E).
- ZONA VERDE (ZV).
- VIARIO PEATONAL Y RODADO.

7.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Se adopta como marco urbanístico de referencia el contenido en el documento de Revisión del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente.

Este documento conforma un sector de planeamiento de Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-R-LO.10 “Portillo”, con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

El Sector de Actuación tiene una superficie según la ficha urbanística del Sector de 16.667,00 m²s, pero según el levantamiento topográfico realizado recientemente de la parcela, la superficie real es de 16.704,92 m², y sobre el que se desarrolla el presente documento. De esta superficie hay 70 m²s que son dominio público local, según se ha explicado en el apartado 2.4 Estructura de la Propiedad, por lo que esta superficie se excluye del cálculo de los aprovechamientos totales del Sector.

El marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística del Sector dentro de la ordenación pormenorizada indicativa es el siguiente:

DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-R-LO.10 "PORTILLO"									
PARAMETROS			FICHA PGOU				FICHA PERI		
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)					16.667,00			16.704,92	
DOMINIO PÚBLICO LOCAL (m ² s)								70,00	
USO GLOBAL					RESIDENCIAL			RESIDENCIAL	
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)					1,300			1,300	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)					21.667,10			21.716,40	
REPARTO DE USOS:		CP	%	TECHO	UUA	%	TECHO	UUA	
RESIDENCIAL LIBRE		1,00	44,98%	9.746,17m ² t	9.746,17uua	44,98%	9.768,34m ² t	9.768,34uua	
RESIDENCIAL PROTEGIDO		0,17	19,28%	4.176,93m ² t	710,08uua	19,28%	4.186,43m ² t	711,69uua	
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES		1,10	35,74%	7.744,00m ² t	8.518,40uua	35,74%	7.761,62m ² t	8.537,78uua	
TOTALES			100,00%	21.667,10m ² t	18.974,65uua	100,00%	21.716,40m ² t	19.017,82uua	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)				18.974,65			19.017,82		
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)				1,1385			1,1385		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)				17.077,18			17.044,31		
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)				1.897,46			1.901,78		
EXCESOS O DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO (UA)				0,00			71,73		

8.- DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior, obtenemos la siguiente parcelación:

CUADRO PARCELARIO						
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	ALTURA MÁXIMA Nº DE PLANTAS	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
USOS LUCRATIVOS						
RESIDENCIAL						
RE-1	814,00	4.186,43	5,143	B+7	50	OA-2
RE-2	1.672,00	9.768,34	5,842	B+7	108	OA-2
TOTAL RESIDENCIAL	2.486,00	13.954,78	5,613		158	
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES						
ST/E	477,35	7.761,62	16,260	B+14		OA-2
TOTAL USOS LUCRATIVOS	2.963,35	21.716,40			158	
ZONA VERDE						
PARCELA	SUPERFICIE					CATEGORIA
ZV	6.349,34					ZONA VERDE PÚBLICA
VIARIO						
VIARIO	7.392,23					
TOTAL SECTOR	16.704,92	21.716,40	1,300		158	

9.- RELACIÓN DE PLANOS.

1. SITUACIÓN EN EL PGOU.
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
3. ZONIFICACIÓN.

Málaga, Enero 2.022

Mario Romero González
Arquitecto