

MIRA/PVS/jlcm

INFORME QUE EMITE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE MÁLAGA EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE: "MA-420.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "MANZANA VERDE" SUNC-R-P-2.A "CAMINO SAN RAFAEL" DEL PGOU DE MÁLAGA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO".**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- Con fecha 26/06/2014 tiene entrada en esta Delegación Territorial el expediente de referencia a fin de que se emita informe preceptivo en cumplimiento de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo a la aprobación definitiva del mismo.

SEGUNDO.- Tras la correspondiente tramitación administrativa de dicho expediente, con fecha 09/07/2014 se emite informe jurídico del Asesor Técnico adscrito al Servicio de Urbanismo en el que literalmente se manifiesta:

ANTECEDENTES.-

Con fecha 26 de junio de 2014, ha tenido entrada en el Registro General de Documentos de esta Delegación Territorial de Málaga, documentación relativa al expediente indicado, que se analiza a continuación:


- El expediente que es objeto de nuestro estudio, tiene su origen en el Avance que fue aprobado en 2012 relativo al PERI que ahora es objeto de informe, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de la LOUA, que en su día se aprobó por el órgano competente con la finalidad de definir criterios, objetivos, alternativas y propuestas y que como se indica en el párrafo número 3 de ese mismo artículo tiene efectos administrativos internos.
- El PERI 13/12 fue aprobado inicialmente por la Junta del Gobierno Local el 14 de marzo de 2014.
- Consta de Documentación técnica debidamente diligenciada y documentación administrativa.
- Se ha aportado Resumen Ejecutivo de acuerdo con lo establecido en el artículo 19-3 de la LOUA en documento independiente.
- Se hace remisión del expediente a BOP de Málaga y a uno de los Diarios de Málaga de mayor tirada, así como al Tablón de Anuncio, en los plazos legalmente previstos.
- Se ha notificado a los propietarios y a la junta de distrito nº 6 "Cruz de Humilladero" del Ayuntamiento de Málaga.
- Consta en el expediente la existencia de alegaciones tanto al Avance como al propio instrumento de planeamiento que ahora nos ocupa, además de la existencia de sugerencias por parte del Colegio de Arquitectos de Málaga.

MARCO JURÍDICO.-

1º.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 14-3 de la LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, "los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa."

2º.- Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen (14-4 de la LOUA).

Código Seguro de verificación: ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA	FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	1/8
			
ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==			

INFORMES SECTORIALES.-

En cuanto a los informes sectoriales se refiere, todos ellos referidos al Avance de Planeamiento, se ha aportado la siguiente documentación:

- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, favorable en cuanto a sus competencias se refiere, teniendo en cuenta que la ejecución de cualquier construcción que se realice en zonas de Servidumbres Aeronáuticas, deberá contar con el permiso de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y teniendo en cuenta que ya que es una zona especialmente afectada por la Superficie Cónica, la altura máxima será de planta baja más 12, con un máximo de altura de 39 metros.
- Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico en materia de Aguas, se hacen diversas precisiones sobre el Avance y las correcciones que deberán hacerse al documento que finalmente se apruebe.
- Remisión para informe de Fomento y Viviendas de la Junta de Andalucía, en cuanto a Plazos de Ejecución de Viviendas Protegidas, no consta que se haya emitido en sentido favorable.
- Remisión del expediente para su informe al Ministerio de Fomento, en relación a los ferrocarriles.
- Informe de la Dirección general de Telecomunicaciones y Tecnologías del Ministerio de Industria, emitido en sentido favorable. (Alineado con la legislación vigente)

Por ello, teniendo en cuenta que los informes sectoriales emitidos por los organismos competentes, se refieren al Avance del PERI en cuestión, deberán recabarse los informes que procedan referidos al instrumento objeto del presente informe, antes de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

COMPETENCIA.-

De acuerdo con lo establecido en el **Decreto de la Presidenta del Gobierno Andaluz 4/2013** de 9 de septiembre sobre reestructuración de Consejerías en su artículo nº 7 establece que corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, indicándose en la Disposición Final Segunda del Decreto que las referencias del ordenamiento jurídico a los órganos que por este Decreto se suprimen se entenderán realizados a los que por esta misma norma se crean y los sustituyen o asumen sus competencias.

De acuerdo con el artículo 31-2-C corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la evacuación del informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo.


De acuerdo con el artículo 13-3-e del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, "informar los instrumentos de planeamiento urbanísticos y sus innovaciones cuya aprobación definitiva corresponda a los Municipios, conforme a lo establecido en los artículos 31.2.C) y 32.1.3ª de la LOUA".

CONCLUSIONES.-

En consecuencia, encontrándose el expediente completo, en cuanto a documentación y procedimiento administrativo se refiere, procede se analice la documentación técnica y se emita el informe preceptivo previsto en la normativa urbanística.

TERCERO.- Asimismo, con fecha 18/07/2014 se emite informe técnico por el Servicio de Urbanismo, en el que literalmente se hace constar:

Código Seguro de verificación: ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA		FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==	PÁGINA	2/8
				
ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==				

0.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Málaga ha solicitado, en fecha 26/06/2014 (rge.nº:201419000025427), informe previsto en el apartado C) del artículo 31.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sobre el expediente de referencia.

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011 (Boja 10/02/2011), publicada su normativa urbanística en BOJA de fecha 30/08/2011. Es de aplicación la corrección de errores nº 41 del PGOU de Málaga "Corrección de errores aritméticos entre ficha y memoria del SUNC-R-P.2 Camino de San Rafael", aprobada mediante Acuerdo de Pleno Municipal de fecha 29/11/2012.

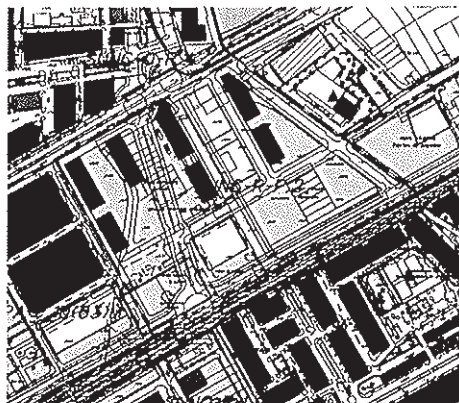
Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo de fecha 9/07/2014 en el que se concluye que el expediente se encuentra completo en cuanto a documentación y procedimiento administrativo.

1.- INFORME.

1.1. Objeto.

El PERI SUNC-R-P.2-A tiene por objeto, tal como se indica en su memoria justificativa (pg.52), establecer la ordenación detallada del ámbito de conformidad a los criterios establecidos por el PGOU de Málaga en la ficha urbanística del ARI SUNC-R-P.2 y en su Memoria Propositiva.

Según se indica en el documento, mediante la ordenación propuesta se pretende la integración en la trama urbana colindante y, en particular, con el proyecto de soterramiento del ferrocarril. Se ha pretendido además aplicar criterios ambientales y de sostenibilidad, tanto a nivel de la ordenación urbanística como a la futura edificación que se implante, de acuerdo con el proyecto "Manzana Verde", desarrollado dentro del proyecto CAT- MED y en el marco del Programa Med de cooperación transnacional de la Unión Europea.



PGOU de Málaga. Plano calificación



Ortofotografía de la zona

1.2.- Documentación.

El PERI consta de la siguiente documentación:

I.- MEMORIA.

- 1.- Memoria Expositiva.
- 2.- Memoria Informativa.
- 3.- Memoria Justificativa.
- 4.- Memoria de Participación.
- 5.- Memoria de Sostenibilidad Ambiental.
- 6.- Memoria de Sostenibilidad Económica.
- 7.- Anexos a la Memoria.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA	FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	3/8
 ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==			

II.-ORDENANZAS REGULADORAS.
III.-PLAN DE ETAPAS.
IV.-ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
V.-RESUMEN EJECUTIVO.
VI.-PLANOS.

1.- Planos de Información.

- I-1.- Situación en el término municipal.
- I-2.1.- Calificación según PGOU 1997.
- I-2.2.- Calificación según PGOU 2011.
- I-3.- Catastral.
- I-4.- Topográfico actual.
- I-5.- Red de gas existente.
- I-6.- Red de saneamiento existente.
- I-7.- Encauzamiento Arroyo Teatinos.
- I-8.- Servidumbres aeronáuticas.

2.- Planos de Propuesta.

- P-1.- Zonificación propuesta.
- P-2.- Terrenos de reserva y cesiones obligatorias.
- P-3.- Plan de etapas.
- P-4.1.- Red viaria. Planta general. Replanteo y secciones esquemáticas.
- P-4.2.- Perfiles longitudinales.
- P-5.- Esquema de pluviales y residuales.
- P-6.- Esquema de abastecimiento de agua.
- P-7.- Red de gas natural.
- P-8.- Red de media tensión.
- P-9.- Red de alumbrado público.
- P-10.- Red de telecomunicaciones.

3.- Ordenación de volúmenes, circulaciones y usos.

- E-1.1.- Esquemas orientativos de volumetría. Plantas.
- E-1.2.- Esquemas orientativos de volumetría. Secciones.
- E-1.3.- Esquemas orientativos de volumetría. Perspectivas.
- E-2.1.- Esquemas orientativos de circulaciones y accesos a aparcamientos.

4.- Estudio de soleamiento.

- S-1.- Estudio de soleamiento. Planta general.
- S-2.- Estudio de soleamiento. Sombras arrojadas (I).
- S-3.- Estudio de soleamiento. Sombras arrojadas (II).

1.3. Analisis de la propuesta

-Contenido documental.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 19 de la LOUA, el PERI SUNC-R-P.2-A incorpora en su documento de memoria el contenido informativo (apartado 1.2) y justificativo de la propuesta (apartado 1.3), así como informe de sostenibilidad ambiental (apartado 1.5) y económica (apartado 1.6) y memoria de participación.


Las normas urbanísticas del Plan Especial se incluyen en el apartado "II.Ordenanzas Reguladoras". Consta además la inclusión de Estudio Económico-Financiero y Plan de Etapas. En cuanto a la documentación gráfica se incorporan tanto planos de información como de ordenación, con base cartográfica idónea y escala adecuada, así como estudio de soleamiento.

El Resumen Ejecutivo aportado contiene justificación de su necesidad, describe los objetivos y finalidades del documento y el ámbito de la ordenación, no estando prevista ninguna suspensión en el ámbito del PERI.

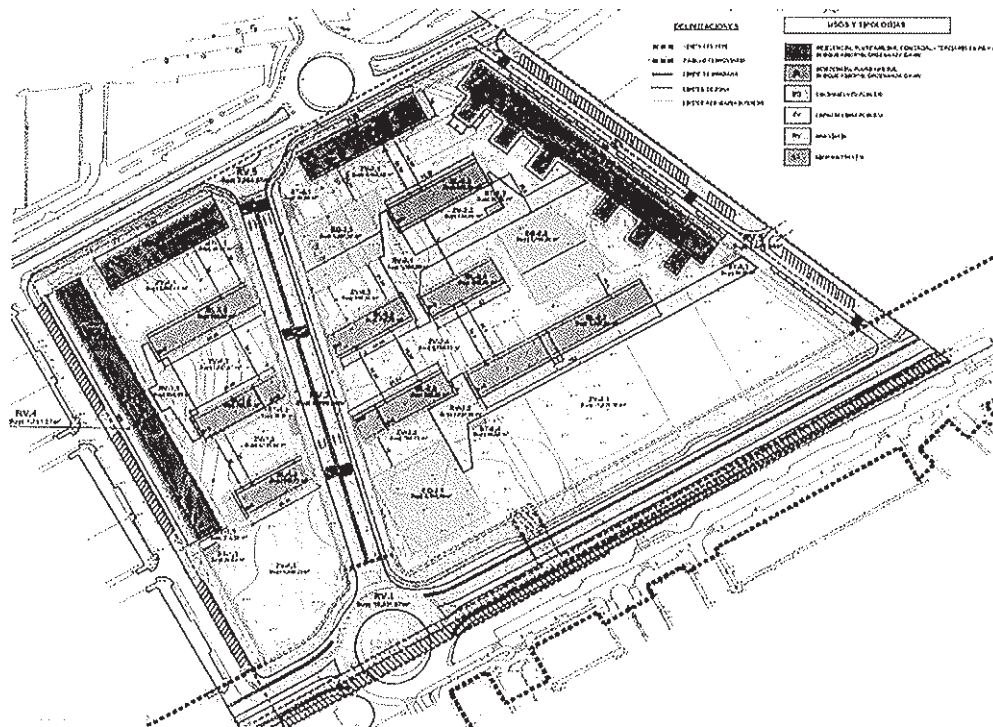
-Determinaciones del planeamiento.

El PGOU de Málaga incluye el Área de Reforma Interior SUNC-P.2 "Camino de San Rafael" dentro de los ámbitos que integran la propuesta de renovación urbana del eje ferroviario, que supondrá el soterramiento del pasillo ferroviario y

Código Seguro de verificación: ojeWhmag1bg82qjo2nhSyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA	FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	4/8
			
ojeWhmag1bg82qjo2nhSyA==			

Como consecuencia de los trazados viarios descritos, resultan dos manzanas, denominadas M-1 y M-2. En la primera manzana, situada al oeste, se emplazan 5 bloques, con alturas que van desde PB+5 hasta PB+12. En el resto de la manzana se disponen áreas libres públicas. En la segunda manzana se sitúan 7 bloques residenciales, de alturas entre B+5 y B+14.



Propuesta de ordenación del PERI

Respecto a la altura cabe indicar que el apartado 3.7.2 de la memoria justificativa (pg.86) se justifica el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas en base al informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil (fecha 8/10/2012), al ser la altura máxima de las edificaciones propuestas de 12 plantas (39 metros). Debe tenerse en cuenta que la altura máxima prevista es de PB+14, por lo que debe aclararse este punto.


En la manzana 2 se sitúan los equipamientos públicos previstos además de espacios de áreas libres públicas.

Se adjunta a continuación cuadro comparativo sobre las determinaciones urbanísticas aplicables:

	PGOU	PERI
Superficie m2	93.929	93.929
Edificabilidad Total m2t	106.200	106.200
Techo Residencial m2t	96.800	96.800
Techo Comercial/Oficinas m2t	9.400	9.400
Nº de Viviendas	963	963
Zona Verde Pública m2s	35.000	36.266
Equipamiento Público m2s	5.240	5.352
Reserva Dotaciones m2s/100 m2 t.resid	41,50	42,99

En cuanto a la vivienda protegida, el ámbito debe contener las correspondientes, al menos, al 25% de la edificabilidad de todo el ámbito SUNC.P-2

Código Seguro de verificación: ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA	FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	6/8
			
ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==			

La edificabilidad residencial del SUNC.P-2 es: 321.029 m²t
(Según Memoria Propositiva. Corrección errores PGOU de Málaga. Bop 17/10/2013)

Reserva mínima V.P s/PGOU : 25% s/321.029 m²t = 80.257,25 m²t
Reserva V.P. PERI SUNC.P-2-A : 80.257,25 m²t.

Del total de 963 viviendas de destinan a vivienda protegida 803, quedando el número de viviendas libres limitadas a 160 unidades.

Las viviendas protegidas se localizan en la totalidad de los 12 bloques previstos, en diez de ellos en exclusiva, compartiendo los dos restantes con las viviendas libres. En este punto cabe recordar que son de aplicación los artículos 17.8 y 18.3.c de la LOUA, siendo preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de vivienda.

En relación a los aparcamientos públicos hay que tener en cuenta que el artículo 17.1.2ª.a) establece la obligación de cumplir el estándar: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros de techo edificable.

Techo edificable del PERI: 106.200 m²t
Dotación mínima aparcamiento público: 106.200 m²t x 0,5 /100 m²t = 531 plazas

El PERI justifica su previsión de plazas públicas de aparcamiento en el artículo 6.7.3.2 del PGOU de Málaga sobre justificación de aparcamientos públicos en la áreas de reforma interior, así como en el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad ambiental en los que se basa.

Las plazas públicas previstas en superficie son 170, completando el resto de plazas hasta cumplir el estándar bajo rasante: 361 plazas. De esta manera queda alcanzado el total exigido de 531.

Las plazas públicas bajo rasante se localizan en la manzana M-2 del PERI y bajo el espacio verde público.

El PERI establece la ordenanza OA-MV aplicable a las edificaciones residenciales, basada en la ordenanza OA-2 del PGOU aunque con ajustes, según se justifica, para adaptarla a las determinaciones medioambientale en que se basa la propuesta .

En cuanto a la servidumbre arqueológica por la delimitación de enclaves alfareros y tardíos, el PERI propone realizar un diagnóstico cautelar mediante zanjeos mecánicos peinando la superficie, a fin de detectar posibles restos localizados entre 1-2 m. de profundidad. Para ello se solicitará un Proyecto de Sondeo que constará de 3 fases:

- 1ª Fase de diagnóstico: Zanjeos mecánicos en toda la superficie libre de la parcela.
- 2ª Fase (Condicionada a los resultados positivos de la primera): Excavación de los restos aparecidos.
- 3ª Fase (Condicionada a los resultados positivos de los anteriores): Programación de la Intervención que convenga en las superficies a construir"

No es objeto del PERI SUNC.P-2-A la reserva de terrenos para subestación eléctrica prevista en la ficha urbanística del área global SUNC.P-2 "Camino de San Rafael", al estar ubicada en el área: SUNC.P-2-B.

El PERI debe ser informado por la administración autonómica competente en materia de aguas, de conformidad con las determinaciones de la ficha urbanística.

2.-CONCLUSIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior SUNC-R-P.2-A se ajusta a las determinaciones establecidas por el PGOU de Málaga y la legislación urbanística aplicable por lo que se emite informe favorable, debiéndose no obstante aclarar en el expediente los aspectos puestos de manifiesto en el presente informe.

El expediente deberá contar, al menos, con los informes preceptivos indicados (art. 32.1.2ª y 4ª LOUA).

Código Seguro de verificación: ojeWhmag1bq82gjo2nhSyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA	FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	7/8
			
ojeWhmag1bq82gjo2nhSyA==			

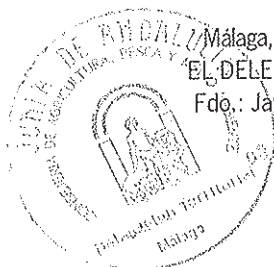
CONCLUSION

Vistas la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás de general aplicación, resuelvo:

1º.- Informar favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior "Manzana Verde" SUNC-R-P.2.A "Camino San Rafael" del PGOU de Málaga, promovido por el Ayuntamiento, de acuerdo con los antecedentes anteriores, con las indicaciones señaladas en el tercero de ellos.

2º.- Remitir el presente informe al Ayuntamiento, que deberá continuar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

3º.- Advertir al Ayuntamiento que, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá proceder a su **inscripción en el Registro de planeamiento** en los términos previstos en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.



Málaga, 18 de julio de 2014
EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.: Javier Carnero Sierra.

Código Seguro de verificación: ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JAVIER CARNERO SIERRA		FECHA	23/07/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==		PÁGINA 8/8

ojeWhmag1bq82qjo2nhSyA==