

RESUMEN EJECUTIVO

1. Justificación de su necesidad

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 19 LOUA “Contenido documental de los instrumentos de planeamiento” ¹ que establece que:

*“Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un **resumen ejecutivo** que contenga los **objetivos y finalidades de dichos instrumentos** y de las **determinaciones del Plan**, que sea **comprensible** para la ciudadanía y **facilite** su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

2. Objetivos y finalidades del documento

Los **objetivos** principales del presente documento son:

- La ordenación detallada del ámbito, de conformidad a los criterios establecidos en el Plan General de Málaga y en la Ley de ordenación urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación.
- La integración de la propuesta en la trama urbana colindante y, en particular con el proyecto de soterramiento de ferrocarril (Pasillo ferroviario) resolviendo la problemática histórica que la vía del ferrocarril en tanto que barrera urbana ha supuesto en la ciudad de Málaga.
- La aplicación de criterios ambientales y de sostenibilidad, tanto a nivel de planeamiento urbanístico como de la edificación a implantar en el ámbito, de conformidad a los trabajos de la Manzana Verde que se han desarrollado en paralelo a este documento.

¹ Lo establecido en la LOUA recoge fielmente lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 11 TRLS08 que señala:

Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

(...)

- 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. [...]*

De conformidad a los objetivos señalados, el presente PERI atiende a la consecución de las siguientes **finalidades**:

- El PERI recoge la ampliación del bulevar correspondiente al proyecto de soterramiento del ferrocarril (Pasillo ferroviario) como consecuencia de las últimas modificaciones de dicho proyecto.
- Viario transversal norte-sur.

El documento del PERI mantiene la traza y ancho de dicho vial (RV-2) dada la importancia del mismo para garantizar las conexiones entre los barrios colindantes.

Dichas conexiones eran anteriormente inexistentes por la barrera que representaba para la ciudad la vía del ferrocarril, por lo que se convierten en objetivo prioritario del PGOU de Málaga romper dicha barrera. Objetivo que es plenamente asumido en el presente Documento.

No obstante, es evidente que el trazado de un vial de estas características, puede suponer una nueva barrera dentro del ámbito del PERI “Manzana Verde”, lo que deberá resolverse mediante medidas de **calmado de tráfico** a adoptar en los proyectos de urbanización que se redacten en su día.

- Viario perimetral

El presente Documento recoge los trazados y, en su caso, ampliación de los viales perimetrales del ámbito según establece el PGOU.

- Viario transversal este-oeste

Se suprimen, en el PERI, los restantes viales interiores del ámbito recogidos en el PGOU, dado que sus características los hacen incompatibles con los objetivos del presente documento de planeamiento y con la ordenación interior de las manzanas propuestas.

Por el contrario, el Documento del PERI propone el trazado de nuevos viales interiores a dichas manzanas pero con características muy diferentes a las previstas en el PGOU. Ahora, se trata de viales de acceso a los edificios, a las zonas de aparcamiento y para servicios de urgencia (ambulancias, bomberos, etc.) pero se restringe su uso a otros vehículos.

En dichos viales, se concede prioridad de paso a peatones y ciclistas y su traza no es vinculante, por lo que podrá modificarse mediante los pertinentes Estudios de Detalle.

- Manzanas resultantes.

Como consecuencia de los trazados anteriores, resultan dos manzanas M-1 y M-2 cuya ordenación interior se anticipa en el presente documento, pero que podrán remitirse a sendos Estudio de Detalle si se estimara oportuno la modificación de su ordenación interior.

- Dotaciones locales

Dentro de las manzanas previstas en el PERI se califican los terrenos dotacionales públicos pertinentes para zonas verdes y demás dotaciones.

El Documento del PERI, propone el uso pormenorizado de dichas dotaciones de forma coordinada con las previsiones que al respecto se adopten en el PERI P-2.B a fin de garantizar el cumplimiento conjunto de los parámetros que se establecen en la Ficha de planeamiento del PGOU.

Si bien el Documento del PERI propone un trazado concreto para estas dotaciones públicas y zonas verdes, el mismo tiene carácter indicativo, por lo que podrá ser modificado mediante los Estudios de Detalle a que hemos hecho referencia anteriormente.

- Aparcamientos

Se establece la previsión de 170 plazas sobre rasante y 361 bajo rasante de aparcamientos públicos. Por tanto, se prevé un total de **531 plazas** de aparcamiento público.

A estos se sumarán los aparcamientos privados en la proporción que establecen las ordenanzas correspondientes tal y como se indica más adelante.

- Localización de la edificación

El Documento del PERI propone la localización de las edificaciones en su ámbito, asignando usos pormenorizados, techos edificables y densidad de viviendas para cada uso y también para cada unidad edificatoria.

Estas determinaciones tienen carácter indicativo por lo que podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle siempre con el límite de los parámetros a que se hace referencia en la Memoria del presente documento

3. **Ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente**

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es el ámbito del propio PERI “Manzana Verde” en su totalidad.

Si bien dichas alteraciones no afectan a los parámetros establecidos en el PGOU que el PERI respeta escrupulosamente, como se comprueba en el cuadro adjunto conviene señalar que los parámetros del PGOU tienen sólo carácter de máximos o mínimos que son concretados por el PERI, instrumento al que corresponde establecer la ordenación detallada del ámbito y al que remite para dicho cometido el PGOU.

Determinaciones	PGOU	PERI
-----------------	------	------

Datos globales

Superficie	<i>m2s</i>	93.929	93.929,00
e	<i>m2t/m2s</i>	1,13	1,13
Techo máximo	<i>m2t</i>	106.200	106.200,00

Techo edificable

Residencial VP (mín.)	<i>m2t</i>	80.257,25	80.257,25
Residencial VL (máx.)	<i>m2t</i>	16.542,75	16.542,75
Total (máx.)	<i>m2t</i>	96.800	96.800,00

Comercial/Oficinas (mín.)	<i>m2t</i>	9.400	9.400,00
---------------------------	------------	-------	----------

Nº de viviendas

VP (mínimo)	<i>Uds.</i>	803	803
VL (máximo)	<i>Uds.</i>	160	160
Total (máximo)	<i>Uds.</i>	963	963

Dotaciones públicas

Equipamientos (mínimo)	<i>m2s</i>	5.240	5.352,21
Zona Verde (mínimo)	<i>m2s</i>	35.000	36.265,67
Total (ZV+Eq)	<i>m2s</i>	40.240	41.617,88

Mayor incidencia tiene las alteraciones de la ordenación de la red viaria y volúmenes edificables que se propone en el PERI respecto a la ordenación del viario y edificaciones que contiene el PGOU si bien en ese caso con carácter indicativo al corresponder dichas determinaciones a la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU

En ese sentido se efectúan las siguientes modificaciones:

- Supresión de los dos viales secundarios propuestos en el PGOU.

Siguiendo criterios medioambientales, el PERI propone reducir la superficie destinada a viario al mínimo estricto. En consecuencia se suprimen los dos viales secundarios previstos en el PGOU y se mantiene los viales estructurantes (pasillo boulevard sobre el ferroviario y vial norte-sur, así como los viales perimetrales del ámbito.

- Modificación de la ordenación de volúmenes

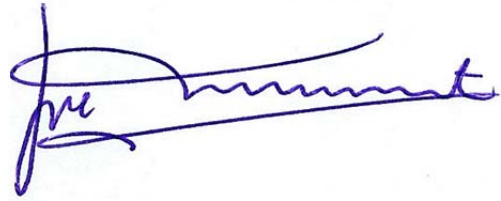
El PERI propone igualmente y por idénticos criterios medioambientales (soleamiento, distancia entre edificaciones, adecuación de espacios libres) modificar las alineaciones y orientación de las edificaciones propuesta en el PGOU propiciando que la mayor parte de los bloques se localice con orientación de sus fachadas principales hacia el Arco Solar I como más favorable desde el punto de vista de balance energético.

Dichas modificaciones pueden comprobarse en la documentación gráfica (**planos**) que se insertan en Anexo a este resumen ejecutivo

4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación

Pese al carácter sustancial de las alteraciones propuestas no se precisa **la suspensión de la ordenación en el ámbito del PERI** dado que por tratarse de planeamiento de desarrollo no es viable la actuación urbanizadora y edificadora sin la aprobación previa de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del planeamiento, dado que la ordenación prevista en el PGOU es indicativa y no tiene carácter ejecutivo.

En Málaga, noviembre de 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José María Morente del Monte', written in a cursive style.

Fdo.: José María Morente del Monte

ANEXO AL RESUMEN EJECUTIVO



