



Ref.: I\_AI\_PEIS-4 (PP56-13) SMR

**Expediente:** PL56/2013 Plan Especial de Infraestructuras y Servicios (PEIS-4)  
**Situación:** TM Málaga  
**Asunto:** Informe Técnico

En cumplimiento del contrato suscrito, con fecha 18 de abril de 2024, se recibe en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta GMU la documentación técnica redactada por la empresa Narval Ingeniería S.A., adjudicatarios del contrato de Servicio para la Modificación y Actualización del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios (PEIS-4). Dicha documentación consiste en el documento de **Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Básicos** (en adelante, PEIS-4), del cual que **se propone que sea aprobado inicialmente.**

## 1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011 (fecha de publicación en BOJA, 30 de agosto de 2011) incluye entre sus determinaciones la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Básicos (en adelante, PEIS-4). Tal y como se indica en el Capítulo Cuarto: Desarrollo de Infraestructuras Básicas, del Título IX. Infraestructuras Básicas de la Memoria Propositiva "las obras de infraestructuras básicas descritas en esta Memoria Propositiva, así como las correspondientes a otros servicios de compañías privadas, serán desarrolladas más ampliamente a la escala y detalle apropiadas, en un Plan Especial de Infraestructuras Básicas a tramitar como desarrollo del Plan General..."

En el análisis del documento presentado deben atenderse a las siguientes circunstancias:

- I. El PEIS-4 es un instrumento de planeamiento de desarrollo del PGOU vigente y que, por tanto, ha de desarrollarse de acuerdo a las determinaciones en éste incluidas si bien ha de adaptar su contenido a las distintas circunstancias, tanto técnicas como jurídicas, que han tenido lugar durante el tiempo de vigencia del documento de Plan General.
- II. Conviene mencionar, por su especial relevancia, entre dichas circunstancias la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y su correspondiente desarrollo reglamentario, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Si bien, el documento de PEIS-4 ahora presentado ha ajustado su contenido a lo dispuesto en dicha legislación, su tramitación ha continuado de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento estipulado en la LOUA, en

Código Seguro De Verificación	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	1/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





virtud de lo establecido en la *Disposición Transitoria Tercera* de la LISTA, pues ésta ya había comenzado con carácter previo a la entrada en vigor de la misma.

Analizamos a continuación las principales referencias al PEIS-4 que encontramos en el PGOU vigente y que han de ser atendidas en el documento redactado:

- **Ficha Reguladora del PEIS-4 en el PGOU**, el PEIS-4 dispone de una ficha reguladora cuyo contenido se transcribe a continuación:

*“CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS*

*El modelo de ciudad que la revisión del PGOU establece queda reflejado de forma general en lo que se refiere a infraestructuras en la memoria y planos correspondientes. Las infraestructuras que la ciudad del PGOU anterior necesitaba quedaron estudiadas y definidas en los PEIB aprobados para su desarrollo; lo que nueva ciudad prevista en esta revisión supone en necesidades infraestructurales se definirá de forma más concreta en el nuevo Plan Especial de Infraestructuras Básicas (PEIB).*

*Su finalidad será pues determinar esas infraestructuras, cuantificarlas y determinar cómo se financian.*

- *La red viaria.*
- *La red de comunicaciones.*
- *La red de agua potable, incluso la captación de los recursos necesarios.*
- *La red de saneamiento*
- *La red de agua reciclada.*
- *La red de transporte en Alta Tensión de energía eléctrica, incluso el soterramiento y/o desvío de líneas aéreas existentes.*
- *La urbanización de los sistemas generales de espacios libres”*

*Para sufragar el coste de dichas cargas, se establecen las siguientes cuantías a repercutir entre los aprovechamientos objetivos de cada sector:*

- 1. Los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados SUNC tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a la correspondiente al uso y tipología característico en cada ámbito.*
- 2. Los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados del Área de Reparto Residencial AR-SUS-R, tendrán por este concepto una carga máxima de 30 €/ UA (Treinta euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a vivienda protegida, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta.*
- 3. Los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





*(Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta.*

*4. Los suelos clasificados como no sectorizados SUNS, la cuantía se establecerá en el Plan de Sectorización, y no podrá ser inferior a la de los suelos urbanizables sectorizados...”*

Del contenido de esta ficha, se resumen las principales condiciones que han de regir el contenido del documento técnico del PEIS-4:

- Indica que la finalidad del documento es determinar las infraestructuras vinculadas a los nuevos crecimientos previstos en el PGOU 2011 (SUS-AR Residencial, SUS-AR Productivo, SUNC, SUNS), cuantificarlas y determinar su financiación.
  - Desvincula las necesidades infraestructurales asociadas los nuevos crecimientos previstos por el PGOU 2011 de las que fueron establecidas el anterior PGOU y que quedaron recogidas en los PEIB redactados al efecto.
  - Indica que el parámetro de referencia para el abono de las cargas es el aprovechamiento objetivo de cada Sector de Planeamiento y limita los valores máximos que puede alcanzar dichas cargas.
- **Título VI: Regulación de Usos y Sistemas, de la Normas Urbanísticas. Disposiciones Generales,** en su *capítulo Octavo. Sistemas Generales y Locales*, se regulan aspectos tan determinantes para el PEIS-4 como la definición, regulación, formas de obtención y mecanismos de participación de los propietarios del suelo en los siguientes sistemas generales:
- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
  - Sistema General de Espacios Libres.
  - Sistema General de Equipamientos.
  - Sistema General de Infraestructuras Urbanas:
    - Las infraestructuras del ciclo del agua.
    - Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
    - Las infraestructuras de defensa hidráulica.
- **Estudio Económico Financiero del PGOU,** en este documento se realiza un estudio global de los costes generados por las infraestructuras básicas que estructuran toda la ciudad, desglosando para el caso concreto del PGOU 2011, las aportaciones que se estiman han de realizar tanto el Ayuntamiento como los privados con las correspondientes aportaciones al PEIS-4.

Código Seguro De Verificación	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	3/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En este estudio se realiza una estimación de la aportación económica a realizar, por parte del Estado y la Junta de Andalucía, a la ejecución del PGOU, en el ámbito de sus respectivas competencias. Para establecer dicha contribución, se realiza la hipótesis de considerar un porcentaje respecto de los datos históricos de las inversiones efectuadas por el conjunto de estas Administraciones públicas en la provincia de Málaga, ante la incertidumbre de concretar las aportaciones realizadas en el propio término municipal.

## 2. INFORME

### Se procede a continuación a realizar el análisis y valoración del contenido de la documentación técnica aportada:

#### 2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL

El Documento presentado tiene el siguiente contenido documental:

- I. MEMORIA
  1. Memoria de Información y Diagnóstico
  2. Memoria de Participación e Información Pública
  3. Memoria de Ordenación
  4. Memoria Económica
- II. NORMATIVA URBANÍSTICA
- III. CARTOGRAFÍA
- IV. ANEXOS
  1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
  2. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA SALUD
- V. RESUMEN EJECUTIVO

**Respecto al mismo cabe significar que es acorde con el establecido en el artículo 85. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, del Reglamento de la LISTA.**

Código Seguro De Verificación	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	4/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## 2.2. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PEIS-4

### I. Contenido de la Memoria

Respecto de la Memoria Informativa, incluye una extensa recopilación de los estudios técnicos que sirvieron de apoyo a las decisiones que se adoptaron durante la redacción del PGOU y que aportan un importante valor documental respecto al marco territorial y medio físico del término municipal de Málaga así como una recopilación de la evolución histórica y análisis del estado actual de las infraestructuras de comunicaciones y servicio urbanos básicos.

Respecto de la Memoria de Participación e Información Pública, su contenido en este estado de tramitación del expediente se considera adecuado, más aún si se atiende a la circunstancia que este Plan Especial se empezó a tramitar con carácter previo a la entrada en vigor de la LISTA, por lo que en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de ésta, su tramitación ha continuado de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento estipulado en la LOUA; por lo que no se ha presentado el Documento de Avance de Planeamiento y, por tanto, no se ha producido aún ningún proceso de información pública. No obstante, se recoge en la Memoria presentada el resultado de las consultas realizadas en el trámite ambiental y se da cuenta de los contactos mantenidos con las empresas públicas responsables de la gestión de los servicios urbanos de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento. En cualquier caso, esta Memoria irá dotándose de mayor contenido durante la tramitación del expediente, como corresponde a su propia naturaleza.

Respecto de la Memoria de Ordenación, de acuerdo con el artículo 62 de la LISTA, es el documento más relevante de los que integran los Instrumentos de Ordenación Urbanística, a partir del cual se resuelven las posibles discrepancias que pudieran presentarse entre los diferentes documentos que integran el Plan Especial. En el caso del PEIS-4, se corresponde con el documento en el que se determinan aquellas infraestructuras que cumplen los criterios necesarios para ser incorporadas al PEIS-4, agrupadas según la tipología de infraestructura o servicios básico que representan. En total se han incluido 52 actuaciones viarias, 54 actuaciones de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua potable, 39 infraestructuras de saneamiento, 10 infraestructuras de evacuación de aguas pluviales y, finalmente, 26 actuaciones referentes a la red de suministro y distribución de energía eléctrica. Todas estas actuaciones se desarrollan de manera más detallada en los correspondientes Apéndices (Sistemas de Ordenación viaria y Sistemas de Transportes, Sistemas de Abastecimiento y Distribución de Agua, Sistema de Red de Aguas Residuales, Sistema de Drenaje y Sistema de Energía Eléctrica) que se acompañan a esta Memoria de Ordenación, en los cuales se incluyen las fichas reguladoras de cada una de estas actuaciones.

El presupuesto total de las inversiones a realizar es de 619.324.859,04 € (IVA no incluido), estableciéndose en la Memoria de Ordenación los correspondientes los criterios de reparto de ésta entre los distintos agentes con competencias en la ejecución de estos sistemas generales y locales (en

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/14
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





éste caso, en coherencia con el Estudio Económico del PGOU se recoge la participación del Estado, Junta de Andalucía, Ayuntamiento y Agentes Privados, al que además se ha incorporado de la participación de las compañías suministradoras). Se definen los ámbitos homogéneos a los que pertenecen los distintos sectores de planeamiento de desarrollo y se proponen las cargas con las que contribuye cada uno de éstos, en función del área de reparto al que pertenezcan y ámbito homogéneo en el que se incluyan.

En esta Memoria se justifican de manera adecuada las decisiones adoptadas en el documento y que suponen innovaciones respecto de lo inicialmente establecido en la correspondiente ficha del PGOU y que pasamos a desarrollar a continuación:

- **Ámbito de aplicación:** En la ficha se regula la participación en el PEIS-4 de los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) pertenecientes tanto al Área de Reparto del Suelo Productivo y como del Residencial, Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo Urbano no Consolidado; **en el documento presentado se propone que se extiendan sus determinaciones a las ATUs que pudieran delimitarse al amparo de la LISTA, lo cual se valora positivamente.**
- **Infraestructuras básicas:** en la Memoria de Ordenación se indica que respecto de las previsiones iniciales de infraestructuras incluidas en la ficha reguladora del PEIS-4, en el documento presentado no se han incorporado las actuaciones referentes a la red de agua reciclada ni la urbanización de los sistemas generales de espacios libres.

En el caso de las aguas regeneradas, el Ayuntamiento de Málaga en coordinación con la Junta de Andalucía, tiene bastante avanzados los proyectos y/o ejecución de obras vinculados a la ampliación de los terciarios de las EDAR existentes (Peñón del Cuervo y Guadalhorce) así como su red de distribución en alta hasta los puntos de consumo previstos, que ambos casos responden a situaciones urbanísticas muy diversas (demandas de otros términos municipales, suelos urbanos, planeamientos aprobados del PGOU 97, etc.) que hacen que tengan un difícil encaje en el PEIS-4, documento que tiene como objetivo establecer la participación en la ejecución de sistemas generales y locales necesarios para garantizar la funcionalidad de los nuevos sectores de planeamiento previstos en el PGOU 2011.

En el caso de la urbanización de sistemas generales de espacios libres, según lo establecido en el *Título VI. Regulación de Usos y Sistemas* del PGOU vigente, los propietarios, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable están obligados a costear la urbanización de los Parque Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, incluidos o adscritos al sector o Área de Reparto de la formen parte, y que así se determine en el presente Plan, no habiéndose detectado que ninguno de los sistemas generales de espacios libres delimitados en el PGOU, que esté vinculado a ningún Sector concreto.

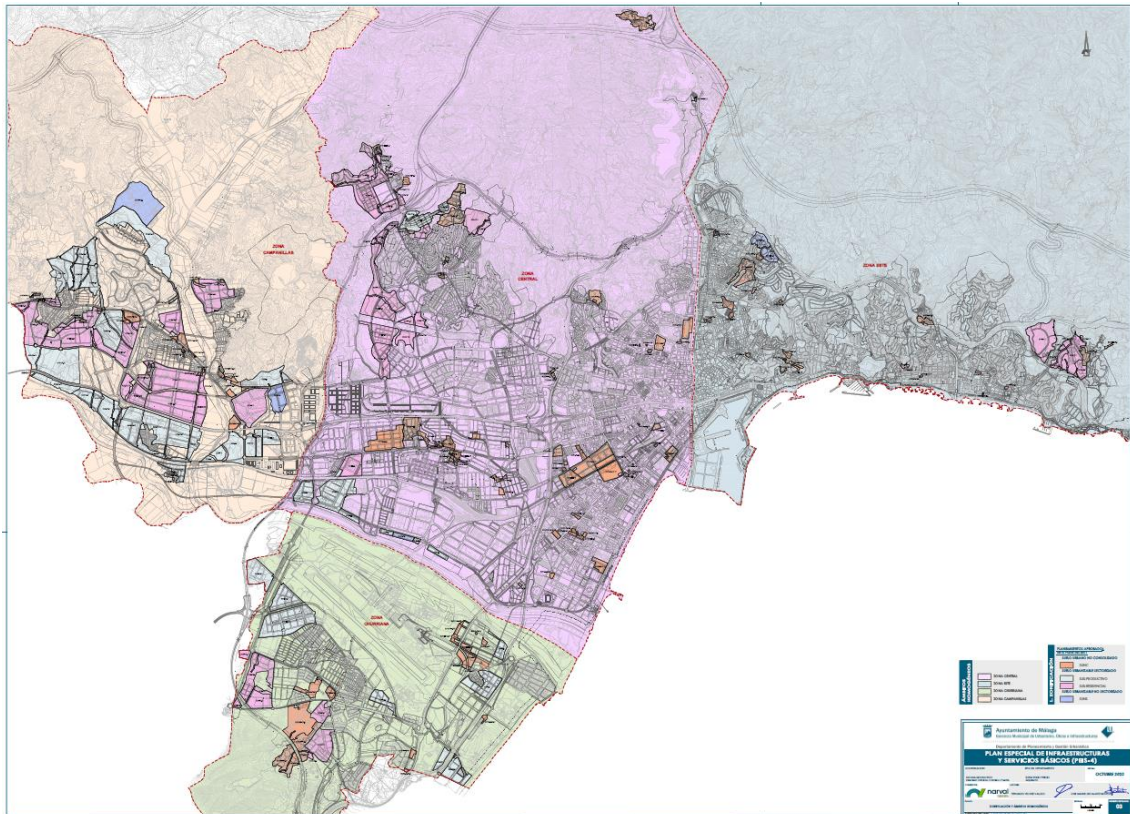
- **Definición de ámbitos homogéneos: se propone la delimitación de cuatro ámbitos homogéneos, en el concurren similitudes físicas, urbanísticas y comparten necesidades infraestructurales,** en los que los distintos Sectores de Planeamiento actúan de solidariamente tanto en la contribución

Código Seguro De Verificación	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	6/14
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





al PEIS-4 como en la utilización de éstas para la ejecución, dentro de cada ámbito, de las obras necesarias para garantizar su integración en la malla urbana y su adecuada funcionalidad. A tal efecto, se han delimitado cuatro ámbitos: Churriana, Campanillas, Central y Este.



**Delimitación de los ámbitos homogéneos incluidos en el PEIS-4**

Dicha estructuración es continuista con el concepto de zonificación de cargas externas que se había realizado en los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas que se redactaron en el PGOU97, si bien se tramitaron en documentos independientes, permitiendo un reparto lo más equitativo posible de las aportaciones que se realicen.

- Respecto del importe de las cargas resultantes:

El PEIS-4 una vez realizados los repartos entre los distintos agentes y asignación de infraestructuras en los distintos ámbitos homogéneos, da como resultado las siguientes cargas:

Código Seguro De Verificación	m2Z9zvqc3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvqc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvqc3GFFvgMSmg717w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

RESULTADOS	CHURRIANA (€/UA)	CAMPANILLAS (€/UA)	ESTE (€/UA)	CENTRAL (€/UA)
SUS Residencial	20,29 €	20,81	41,31	20,60
SUS Productivo	60,87	62,43	123,93	61,80
SUNC	20,29	20,81	41,31	20,60
SUNC Comercial	30,00	30,00	30,00	30,00

Tal y como puede apreciarse, los valores asignados al ámbito Este para los Suelos Urbanizables **Sectorizados, pertenecientes tanto al Área de Reparto del Suelo Residencial como Productivo; así como los correspondientes suelos Urbanos No Consolidados de naturaleza no comercial,** exceden de los establecidos con carácter de máximos en la ficha reguladora del PEIS-4, por lo que finalmente las cargas establecidas (€/UA) en el documento son:

RESULTADOS	CHURRIANA (€/UA)	CAMPANILLAS (€/UA)	ESTE (€/UA)	CENTRAL (€/UA)
SUS Residencial	20,29	20,81	30,00	20,60
SUS Productivo	60,87	62,43	90,00	61,80
SUNC	20,29	20,81	30,00	20,60
SUNC Comercial	30,00	30,00	30,00	30,00

El defecto de importe ingresado en el ámbito Este, por el ajuste de las cargas al máximo establecido en la ficha reguladora del PEIS-4, se incluye como aportación del Ayuntamiento de Málaga al mismo, manteniéndose así el nivel de inversión inicialmente previsto.

- **Bonificación por VPO:** el PEIS-4 propone que aquellos Sectores del PGOU que tienen en su ficha un porcentaje reserva de viviendas de protegidas superior al 30% de la edificación residencial, obtengan una rebaja en la carga con la que contribuirán al PEIS-4, proporcional al exceso que sobre éste último porcentaje tenga asignado el Sector concreto. En tal supuesto se encuentran, en principio, los siguientes Sectores del PGOU vigente:

Código Seguro De Verificación	m2Z9zvgc3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvgc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvgc3GFFvgMSmg717w==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		







Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

SECTOR	% VPO	% de Bonificación	Carga actual (€/UA)	Carga bonificada (€/UA)
SUS-CA.15 Rebanadilla	55%	25%	20,81€	15,61€
SUS-CA.16 Manceras Oeste	55%	25%	20,81€	15,61€
SUS-CA.17 Vega Los Martínez	55%	25%	20,81€	15,61€
SUS-CA.18 Vega San Ginés	55%	25%	20,81€	15,61€
SUS-LE.2 Camino de Olías	100%	70%	30,00€	9,00€
SUS-LE.4 Jarazmín	50%	20%	30,00€	24,00€
SUS-PT.5 Lagar de Oliveros	55%	25%	20,60€	15,45€
SUS-PT.6 Soliva Oeste	100%	70%	20,60€	6,18€

Los importes finales resultantes de dichas bonificaciones tendrán consideración de aportaciones del Ayuntamiento de Málaga al PEIS-4.

**Esta es una medida de fomento que responde al objetivo establecido en el PGOU de facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos, de tal forma que haya un incremento de la oferta de vivienda protegida.**

Respecto de la Memoria Económica, en este documento se analizan los aspectos económicos de las propuestas realizadas, los cuales se han comprobado que resultan acordes con los establecidos en el Estudio Económico del PGOU.

Tal y como se indica en el artículo 62 de la LISTA respecto al contenido de ésta, la “*Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica...*”

Por tanto, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22, se ha incluido en esta Memoria Económica los siguientes documentos:

- **Justificación de la viabilidad económica de los distintos Sectores del PGOU vigente.** En base a los datos obrantes en sus respectivas fichas reguladores (unidades de aprovechamiento, superficie del ámbito, zonas verdes y espacios libres, etc) y utilizando de referencia los establecidos en el documento de *Valores Medios de Construcción 2023*, publicados por el Colegio de Arquitectos de Málaga, se han determinado los costes de urbanización de cada ámbito. A continuación, a estos valores se les han añadido las cargas correspondientes al PEIS-4 y los gastos estimados de gestión urbanística, obteniéndose los valores medios de construcción repercutidos por m2 de techo construido.

Código Seguro De Verificación	m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
Observaciones		Página	9/14
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En base a estos últimos valores, el Servicio de Valoraciones de la GMU ha determinado, mediante informe que se incluye en esta Memoria Económica, que **“no se obtienen valores negativos en ninguna de las unidades de aprovechamiento sin urbanizar que pudieran hacer inviable los desarrollos urbanísticos de dichos ámbitos...”**.

- **Memoria de Sostenibilidad Económica:** se incluye en la Memoria Económica el informe, elaborado por el Servicio Gestión Económica y Presupuestaria de la GMU, de Sostenibilidad Económica del PEIS-4, en el cual se analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el mencionado informe se analizan distintos horizontes temporales: corto (10 años), medio (20 años) y largo (30 años) concluyéndose que:

1. **“La actuación resulta sostenible para el municipio de Málaga en todos los escenarios Planteados ya que el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal es positivo para el Ayuntamiento.**
2. **El suelo destinado a usos productivos es suficiente y adecuado, para satisfacer las futuras necesidades de carácter local y que el PEIS-4 no debe suponer ningún esfuerzo inversor para las arcas del Ayuntamiento de Málaga....”**

## **II. Contenido de la Normativa Urbanística**

En este documento se establecen las cuestiones relativas al seguimiento e innovación del PEIS-4, así como el desarrollo de las determinaciones. Se ha estructurado en cuatro subcapítulos:

### 1. Disposiciones Generales

En este apartado se desarrollan las consideraciones relativas a la vigencia, ajuste e innovación del documento de Plan Especial

### 2. Definición de Cargas Correspondientes al PEIS-4.

En este epígrafe se establece la naturaleza de las cargas PEIS como gastos de urbanización, en concepto de coste de obras de urbanización, de los establecidos en el artículo 189, apartado 1,a) del Reglamento de la LISTA. Se establecen también aspectos tan relevantes como los mecanismos de actualización de cargas, procedimientos para la asignación de cargas y liquidación de las mismas, etc. Se definen también aquellas infraestructuras que tienen consideración de carga PEIS-4.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zvgc3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/14
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvgc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvgc3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

3. Desarrollo y ejecución de cargas del PEIS-4.

Define las condiciones que han de cumplir los proyectos que desarrollen las distintas actuaciones a realizar a cargo de la contribución de los ámbitos al PEIS-4.

4. Consideraciones relativas a la Evaluación Ambiental Estratégica.

En este apartado se han incorporado a la normativa del Plan Especial las cuestiones indicadas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación y Actualización del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios, establecidos en el informe emitido con fecha 15 de junio de 2022.

**El contenido de la Normativa se considera adecuado a los fines previstos en la legislación urbanística para los mismos.**

III. Contenido de la Cartografía

La documentación gráfica que integra el PEIS-4, responde al siguiente índice:

1. SITUACIÓN
2. CALIFICACIÓN. USOS Y SISTEMAS
3. ZONIFICACIÓN Y ÁMBITOS HOMOGÉNEOS
4. RED VIARIA
  - 4.1. Red existente
  - 4.2. Actuaciones propuestas
5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
  - 5.1. Red existente
  - 5.2. Actuaciones propuestas
6. RED DE SANEAMIENTO
  - 6.1. Red existente
  - 6.2. Actuaciones propuestas
  - 6.3. Actuaciones complementarias propuestas
7. RED DE DRENAJE
  - 7.1. Red existente

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/14
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zv9c3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

7.2. Actuaciones propuestas

7.3. Actuaciones complementarias

8. RED DE ELECTRICIDAD

8.1. Red existente

8.2. Actuaciones propuestas

8.3. Actuaciones complementarias

La cartografía Informativa, está compuesta por una serie de planos cuyo objetivo es facilitar la comprensión de lo indicado en la Memoria Informativa, presentándolos asociados a cada una de las Infraestructuras y Servicios Básicos que desarrollan, lo cual se valora positivamente pues optimiza la comprensión del documento.

Pertenece a esta misma cartografía informativa, merecen mención aparte los planos denominados *Actuaciones Complementarias*, que recogen aquellas actuaciones que, si bien no forman parte del PEIS-4, pues su ejecución corresponde a otras Administraciones (en ejercicio de sus propias competencias) o al propio Ayuntamiento, al formar parte de actuaciones de mantenimiento y mejora de las instalaciones existentes en el suelo urbano, se incluyen para entender el funcionamiento propuesto para los distintos servicios.

Respecto de la cartografía de Ordenación, organizada también según infraestructuras y servicios que desarrollan, consiste en la representación gráfica de las actuaciones incluidas en el PEIS-4, considerándose la escala de trabajo adecuada a la naturaleza del presente Plan Especial, que es instrumento de desarrollo del PGOU vigente cuyo ámbito abarca la totalidad del término Municipal.

#### IV. **Contenido de los Anexos**

El PEIS-4 incluye dos anexos requeridos por la legislación sectorial que le resulta de aplicación:

ANEXO I.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO II.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD (VIS)

**En ambos casos, tras la aprobación inicial del PEIS-4, continuará la tramitación sectorial de ambos documentos ante las administraciones responsables de los mismos**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





V. **Contenido del Resumen Ejecutivo**

Se entiende que este documento, extracta de manera adecuada el contenido del PEIS-4, cumpliéndose, por tanto, el objetivo de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía.

3. **INFORMES SECTORIALES**

El PEIS-4 desarrolla, a nivel de instrumento de planeamiento de desarrollo, las infraestructuras viarias y servicios urbanos ya previstos en el PGOU vigente, determinando cuáles de todas ellas son las necesarias para garantizar la viabilidad técnica y funcional de los nuevos sectores de planeamiento previstos en el instrumento de ordenación general (SUS, SUNC, SUNS y ATUs) así como garantizar su integración en la malla urbana; valorándolos y estableciendo los mecanismos para su financiación, concretándose la contribución que a la misma han de realizar los agentes privados.

Por tanto, se entiende por parte de este Servicio, que **el PEIS-4 no incluye nuevas determinaciones referentes a ordenación ni determinaciones que afecten a carreteras e infraestructuras de titularidad estatal ni autonómica, ni a sus zonas funcionales ni a la capacidad de servicio de las primeras**, más allá de las que en su día se establecieron en el PGOU vigente. En este mismo sentido, se realizan estimaciones presupuestarias sobre las aportaciones de otras Administraciones como la Junta de Andalucía, Estado o incluso las compañías gestoras y/o suministradoras, por lo que **procede dar audiencia, durante el trámite de información pública, en lo que respecta a las estimaciones relacionadas con las infraestructuras de su titularidad, a:**

- **Unidad de Carreteras de Málaga, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental.**
- **Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.**
- **Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Territorial**
- **EMASA, Empresa Municipal de Aguas de Málaga**
- **ENDESA**
- **Red Eléctrica Nacional**

Sin perjuicio de lo anterior, resulta procedente reiterar que este documento no incluye determinaciones, más allá de las establecidas en su día por el PGOU, propias de los proyectos de obras que desarrollen y definan técnicamente dichas actuaciones que habrán de ser acordadas con los titulares de las mismas, en el momento procedimental oportuno.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/14
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvvc3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El trámite de información pública, dado que el expediente se ha sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria deberá realizarse durante 45 días y, simultáneamente a dicho trámite, se requerirá informe a **la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo**. Así mismo, se continuarán con **los trámites para obtener la Declaración Ambiental Estratégica** antes de la aprobación definitiva, así como los requeridos por la **emisión de Informe de Impacto en la Salud**.

#### **4.- PROPUESTA**

Revisado el contenido del documento presentado, se propone que el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Básicos (PEIS-4), de fecha marzo 2024, sea Aprobado Inicialmente.

Dar traslado al Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento para que continúe la tramitación del expediente.

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS (PE

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Jefa de Servicio

Fdo.: Silvana Molina Rico

<b>Código Seguro De Verificación</b>	m2Z9zvqc3GFFvgMSmg717w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	18/07/2024 14:38:53
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/14
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvqc3GFFvgMSmg717w==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/m2Z9zvqc3GFFvgMSmg717w==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

