

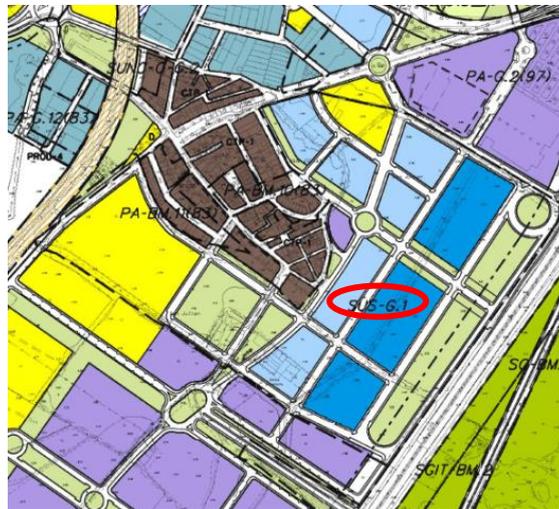


Ref: I-PPO Sector SUS-G.1 "San Julián" (me)

Expediente: Plan Parcial de Ordenación PP 42/2011
Solicitante: Autocares Hermanos Ríos, S.L. y Urbanizaciones y Jardines, S.L.
Representante: D. José Luis Flores Carreño
Situación: Sector SUS-G.1 "San Julián"
Asunto: Informe Técnico

INFORME

Con fecha 12 de agosto de 2024 se presenta nueva documentación en relación al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 "San Julián".



En relación a las observaciones incluidas en el informe de este Servicio de fecha 30 de octubre de 2023 (transcritas en cursiva), se informa lo siguiente:



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
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

- Respecto al ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, cabe realizar las siguientes consideraciones:
 - Si bien en el índice del documento figura el apartado 6.7. Memoria de Viabilidad Económica, dicha información no forma parte la documentación técnica aportada. Deberá incorporarse al P.P.O. el correspondiente Estudio de Viabilidad Económica de la actuación.

Esta cuestión ha sido subsanada.

- Se habrán de corregir las referencias normativas que aparecen en el apartado 6.1. Criterios Generales, incluyendo el artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de Planeamiento de la LOUA y el artículo 22. Evaluación y seguimiento del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Esta cuestión ha sido subsanada.

- Se habrán de corregir las contradicciones detectadas en el porcentaje que se aplica al Presupuesto de Ejecución Material de la actuación para repercutir los conceptos de Gastos Generales y Beneficio Industrial, etc...; pues en el texto se indica que “se les ha afectado de un coeficiente del 1,15”y, sin embargo, en los cuadros resumen se aplica el 19% (13% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial).

PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material:	11.197.251,51 €
Gastos Generales 13%	1.455.642,70 €
Beneficio Industrial 6%	671.835,09 €

Esta cuestión ha sido subsanada.

- En cuanto a la definición de cargas (y su distinción entre externas o internas), se dice en el apartado 6.4. Cargas del Sector que “serán internas o externas, en función de



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	2/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
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

que, cuando se definan dichas cargas para los Proyectos Urbanización, consideren las compañías suministradoras, si dan servicio únicamente a nuestro Sector o si van a dar servicio a varios sectores de la zona...”. Se informa que la distinción entre “externas” e “internas” únicamente debe referirse a si discurren dentro o fuera del ámbito del SUS-G.1, pero, para hacer referencia a los Gastos de Urbanización que tienen que asumir los propietarios del ámbito, se considera más adecuado **referirse a los establecidos en el artículo 113 de la LOUA.**

A este respecto, en anteriores informes del Servicio de Urbanización, se indicó:

En cuanto a las **CARGAS** del Sector (apartado 6.4 del Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial), se dijo en anterior informe que “en base al artículo 113. Gastos de urbanización de la LOUA, estas cargas forman parte de los costes asumibles por el Sector, si bien no con cargo al Plan Especial de Infraestructuras Básicas, lo que deberá quedar dicho expresamente en el documento”.

No obstante, en el nuevo documento presentado **no queda dicho expresamente** y, además, se indica que **“debido a que estas cargas externas también dan servicio a otros sectores del entorno o suponen mejoras de las infraestructuras de la ciudad, en caso justificado, deberán ser objeto de su consideración como pertenecientes al Plan Especial de Infraestructuras al dar servicio a Sectores y partes de ciudad ajenas al sector SUS-G.1”.**

Se reitera lo indicado sobre este asunto en anteriores informes de este Servicio. A tal efecto, **deberán eliminarse de la documentación técnica las valoraciones particulares que se realizan en el estudio económico financiero referentes a la naturaleza de los costes de urbanización (cargas) a incluir en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Básicos (PEIS-4).** Los costes de urbanización que deben asumir los promotores del ámbito son los establecidos en el artículo 113 de la LOUA (como marco normativo en el que se tramita este P.P.O) y así debe recogerse en la documentación técnica. Por lo tanto, con independencia de la contribución del ámbito al PEIS-4, dentro de las obras de infraestructuras y servicios precisas para la adecuada conexión de las redes del Sector a las generales o supramunicipales y de las necesarias para mantener la funcionalidad de éstas, **forman parte de los costes de urbanización a asumir por los promotores del ámbito las siguientes actuaciones incluidas como “cargas” en la documentación presentada:**



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	3/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
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

- *Obtención de suelos y urbanización de la ampliación de la conexión Oeste del vial 3 hasta la rotonda ovalada.*
- *Obtención de suelos y urbanización de la conexión Este del vial 3 hasta la rotonda circular.*
- *Embovedado del canal de desagüe de las pluviales del aeropuerto. Respecto de esta actuación deberá eliminarse el porcentaje de participación en la actuación que aparece en la documentación presentada.*
- *Traída de la red de abastecimiento de agua potable hasta el Sector.*
- *Traída desde la Cizaña de la red de media tensión hasta el Sector.*
- *Red separativa de aguas fecales y pluviales en Camino de Guadalmar.*

Asimismo, se ha de incluir en el documento técnico la obligación expresa del Sector de contribuir al PEIS-4 en los términos establecidos en la ficha reguladora del mismo en el PGOU vigente.

Respecto de las actuaciones a financiar con la contribución del Sector al PEIS-4, se corresponderán con actuaciones incluidas en dicho documento y en base a los criterios en él establecidos. A los efectos de garantizar la integración del Sector en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, atendiendo al desarrollo urbanístico de los Sectores colindantes, la relación de obras definitivas a realizar se establecerá mediante informe conjunto de los Departamentos de “Planeamiento y Gestión Urbanística” y “Arquitectura e Infraestructuras” durante la tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito.

Esta cuestión ha sido subsanada, si bien se reitera en el presente informe que, en base al artículo 113. Gastos de urbanización de la LOUA, estos gastos forman parte de los costes asumibles por el Sector, si bien no con cargo al Plan Especial de Infraestructuras Básicas.

Como se dijo en anterior informe respecto a las actuaciones a financiar con la contribución del Sector al PEIS-4, éstas se corresponderán con actuaciones incluidas en dicho documento y en base a los criterios en él establecidos. A los efectos de garantizar la integración del Sector en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, atendiendo al desarrollo urbanístico de los Sectores colindantes, la relación de obras definitivas a realizar se establecerá mediante informe conjunto de los Departamentos de “Planeamiento y Gestión Urbanística” y “Arquitectura e Infraestructuras” durante la tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito.



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	4/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
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

En el mismo apartado 6.4. Cargas del Sector se dice que “en la actualidad se está tramitando el PEIB-4, en donde se recoge que la carga máxima a aplicar será de 60 €/UA”. Este párrafo tampoco ha de estar incluido en el documento.

Esta cuestión ha sido subsanada.

*Si bien la documentación técnica ha actualizado los precios de las cargas del Sector respecto de la valoración realizada anteriormente, **es necesario indicar los cuadros de precios utilizados así como justificar los importes incluidos**, pues en algunas de las actuaciones recogidas resultan valores de ejecución (sin incluir la obtención de suelo) del orden de 600 €/m² que pudieran resultar excesivos.*

Esta cuestión ha sido subsanada.

Por otro lado, en relación a la actuación de “Embovedado del canal de desagüe de las pluviales del aeropuerto a su paso por el vial 6”, indicar que no se limita sólo al vial 6, sino que debe contemplarse la actuación completa dentro del ámbito del Sector hasta conectar con la infraestructura ejecutada fuera del mismo.

En el plano 45. CARGAS URBANÍSTICAS SECTOR no se contempla modificación en este sentido respecto a la documentación anterior.

Esta cuestión ha sido subsanada, pues a petición de los técnicos del Servicio se ha eliminado dicho plano.

- *Indicar que en el Índice del nuevo documento aparece el apartado 3.5.- ORDENANZAS SUBZONA DE USO CTP-1, que después no se prevé en el PPO, lo que **deberá ser corregido.***

Esta cuestión ha sido subsanada.

Se mantiene lo indicado en anterior informe respecto al uso alternativo en la parcela P-6: el Proyecto que se presente para la Licencia de Obras de la Instalación de Suministro de Carburantes habrá de ser informado por este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación a la incidencia que el esquema de implantación pueda plantear sobre los accesos y la circulación general, que determinará la viabilidad y consecuencia de aquél.

- *Finalmente, en lo relativo a las **AFECCIONES SECTORIALES** se informa lo siguiente:*



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
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

- Con fecha 29 de junio de 2023 se recibe informe DESFAVORABLE de la Dirección General de Carreteras por los siguientes motivos...

...Deberá aportarse un nuevo Estudio de Tráfico a los efectos de recabar informe favorable de la Dirección General de Carreteras.

Con fecha 8 de marzo de 2024 se presenta por el interesado el siguiente documento: “ESTUDIO DE TRÁFICO: PLAN DE AFOROS AUTOMÁTICOS EN EL ENTORNO DE LA GLORIETA DE SAN JULIAN-GUADALMAR, ENLACE MA-20 Y MA-23, MÁLAGA”, el cual es remitido a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Con fecha 3 de junio de 2024 se recibe informe de la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible indicando lo siguiente:

“Que el Estudio de Tráfico presentado está incompleto porque únicamente incluye una campaña de aforos realizada por DOYMO, S.A. en febrero de 2024, y, por tanto, no subsana todas las observaciones de la citada Resolución de la Dirección General de Carreteras de 29 de junio de 2023.

Por tanto, de acuerdo a lo anterior, y para poder proseguir con la tramitación del expediente, deberá proceder a la subsanación y mejora de su solicitud, aportando:

- **Nueva versión del Estudio de tráfico que considere la campaña de aforos realizada en febrero de 2024 y que subsane todas las observaciones de la Resolución de la Dirección General de Carreteras de 29 de junio de 2023”.**

Por esta GMU se remite nuevo Estudio de Tráfico del Sector SUS-G.1 “San Julián”, presentado con fecha 7 de junio de 2024, al Organismo competente.

Con fecha 9 de agosto de 2024 se certifica, por el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, que el único documento que consta en el Libro de Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, durante el plazo comprendido entre los días 24 de abril al 7 de agosto de 2024, es el presentado el día 3 de junio de 2024 por la Unidad de Carreteras del Estado de Málaga y cuyo extracto de contenido dice: “Se remite oficio en el que se indica que el Estudio de tráfico presentado está



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
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

*incompleto referente al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 "San Julián" PP 42/11. T.M. Málaga", por lo que **no se ha recibido nuevo informe de la Unidad de Carreteras del Estado de Málaga.***

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este PPO deberá ser informado por la Unidad de Carreteras de Málaga del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

- *Con fecha 20 de junio de 2018 se recibe en esta GMU informe FAVORABLE "con condiciones" de la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.** De acuerdo con el informe, "a efectos de poder verificar la adecuada realización de las subsanaciones e incorporaciones que dan cumplimiento al contenido del presente informe, se habrá de remitir el documento subsanado del "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-G.1 "San Julián" del PGOU de Málaga previamente a su aprobación definitiva, el cual habrá de ser nuevamente informado por esta Dirección General".*

Por esta Gerencia se remite a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento el documento presentado por el promotor con fecha 5 de junio de 2024, habiéndose recibido informe favorable por parte de este Organismo con fecha 16 de julio de 2024, si bien condicionado a la inclusión del plano "LIMITACIONES DE ALTURAS VALIDADAS POR AESA TRAS INFORMES TÉCNICOS DE AENA, S.A. Y ENAIRE. COTA MÁXIMA MSL" en los planos de ordenación del PPO, pues sólo se ha incluido en la SEPARATA PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

Dicho plano ha sido incluido en los planos de ordenación del PPO con el nº 45, por lo que este punto ha sido subsanado.

- *Tras la subsanación por el interesado de las observaciones contenidas en el informe de fecha 26 de octubre de 2017, en materia de Aguas, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, con fecha 5 de julio de 2019 se recibe informe FAVORABLE de la **Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía,** el cual concluye que "el Proyecto de Urbanización deberá contemplar las medidas propuestas descritas en el apartado 3 de este Informe de Aguas y que motivan el carácter favorable del mismo:*



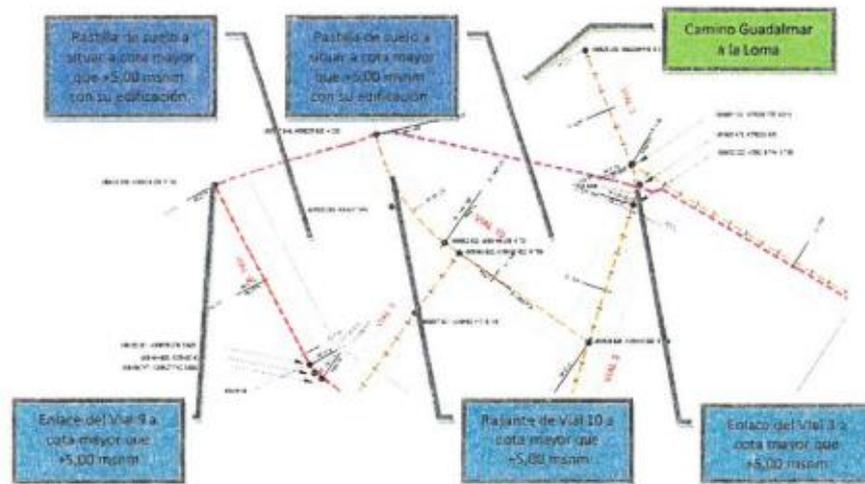
Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	7/8
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia 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

- *Elevación de las áreas de suelo adyacentes al Camino de Guadalmar a la Loma a cota mayor o igual a +5,00 msnm. durante los procesos edificatorios.*
- *Elevación Viales 3.9 y 10, localizados dentro del sector y que enlazan con el Camino Guadalmar a la Loma, a cota $\geq +5,00$ msnm”.*



Plano 4. Medidas correctoras propuestas para evitar la inundabilidad del sector SUS-G.1 “San Julián”.

Se mantiene dicha observación a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización de este Sector.

PROPUESTA

Dar traslado del presente informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, para que pueda continuar la tramitación del expediente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA INGENIERA MUNICIPAL,
Fdo.: Remedios Barrionuevo Benítez

SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA



Código Seguro De Verificación	07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Remedios Barrionuevo Benitez	Firmado	13/08/2024 07:48:47
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/07aLSJpPU2uYK8Lmcmt97Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

