

Ref: I-PERI SAN JOAQUIN (SMR)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Urbanización e Infraestructuras  
 Expediente: PL-26/2021  
 Interesado: De oficio  
 Situación: PERI San Joaquín  
 Junta Distrito: Puerto de la Torre  
 Asunto: Informe técnico

Con relación a la última documentación técnica presentada, correspondiente a la Revisión del Plan Especial de San Joaquín, en el ámbito competencial del Servicio de Urbanización e Infraestructuras procede realizar las siguientes consideraciones:

**Memoria de Información**

Con carácter general, la documentación técnica presentada realiza un esfuerzo considerable, tanto en la parte informativa como propositiva, en resolver la gestión urbanística del ámbito, que dada su singularidad, con un elevado grado de consolidación de la edificación incluso disponiendo de una urbanización básica en gran parte su extensión, se entiende como objetivo prioritario. Este enfoque es la base de toda la toma de las decisiones urbanísticas que se realizan en el documento. No obstante, se debería analizar también su relación con los desarrollos previstos en el PGOU vigente para el entorno inmediato (San Cayetano, Santa Catalina, etc) en el cual este ámbito deja de ser un desarrollo periurbano y aislado para integrarse en una zona de expansión de la ciudad.

1/6

**Afecciones Sectoriales**

Las principales afecciones sectoriales detectadas son:

Aguas:

Se transcribe a continuación lo informado por el Jefe de Servicio de D.P.H. y Calidad de las Aguas, en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica, en relación a los arroyos que delimitan el ámbito:



*“El Sector se encuentra delimitado por dos arroyos innominados, uno al norte y otro al sur, ambos tributarios del Arroyo de las Cañas. Tienen ambos su origen en terrenos de propiedad privada, discurriendo hasta ser interceptados por la carretera pública A-7075, de Málaga-Antequera. Por tanto, presenta carácter privado de conformidad con lo dispuesto en el art. 5.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, que dispone: “1. Son de dominio privado los*

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | PGViJOTiQzbp8UZQVAjZxg==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Silvana María Molina Rico   | Firmado | 08/07/2025 15:32:22 |
| Observaciones                 |   | Página  | 1/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbp8UZQVAjZxg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbp8UZQVAjZxg%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular”.

No obstante el art. 5,2 del TRLA, establece que: “El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas...”

Por tanto, se entienden como privados los dos cauces que bordean el ámbito aunque se pone de manifiesto la existencia (o al menos su presunción) de obras de paso, cuya ubicación se adjunta como imagen, sobre los mencionados cauces que si requieren de pronunciamiento de dicho Organismo para el análisis de su suficiencia hidráulica.

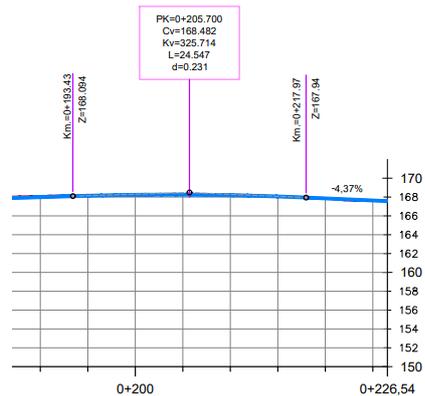
Consultada la definición gráfica que el PERI ha previsto para dicho vial, correspondiente con C/Buque en el tramo comprendido entre los PK 0+200 hasta el final del mismo, puede apreciarse como el perfil longitudinal de éste se ajusta a la rasante actual del terreno, no apreciándose desnivel alguno que justifique la ubicación de una obra de fábrica.



Referencia a Obra de paso en el documento de EAE



Plano de Planta del PERI



Perfil Longitudinal del vial previsto en el PERI

2/6



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Silvana María Molina Rico   | Firmado | 08/07/2025 15:32:22 |
| Observaciones                 |   | Página  | 2/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



Se entiende necesario que el documento técnico, a la luz de las referencias realizadas en el informe incluido en la declaración de EAE, justifique la improcedencia de disponer de la mencionada obra de paso, o en caso contrario, aportar una definición esquemática de la misma para su valoración.

No obstante, tras la aprobación Inicial del instrumento de Planeamiento se recabará pronunciamiento de la Administración competente en materia de aguas, relativo a las cuestiones de su competencia.

#### Carreteras de Titularidad Autonómica:

El ámbito es colindante con la carretera A-7075 (Junta de los Caminos), de titularidad autonómica, desde la que se realizan en la actualidad los accesos al ámbito a través de las calles Lagarillo y Agapanto. La ordenación propuesta mantiene estos mismos accesos aunque establece que la entrada a éste se realice únicamente por C/Agapanto, restringiendo la conexión con calle Lagarillo para salida del ámbito.

No obstante, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se recabará informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de la Junta de Andalucía, relativo al control y tutela de sus intereses.

3/6

#### Ordenación viaria

La propuesta de ordenación viaria está muy condicionada, tanto en planta como en alzado, por las parcelas y edificaciones ya existentes, si bien se realizan algunas reordenaciones de los sentidos de circulación en el interior del ámbito, que permiten modificar las secciones viarias actuales y disponer, por ejemplo, de itinerarios peatonales más amplios.

No obstante, se han detectado algunas contradicciones en la documentación técnica presenta en lo referente al análisis del grado de urbanización, valoración económica de obras y definición de dichas fases. En el siguiente epígrafe se resumen las principales cuestiones indicadas.

#### Infraestructuras de Servicios Urbanos

El documento técnico realiza un exhaustivo análisis de las infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del ámbito, de acuerdo a las prescripciones realizadas por las compañías que prestan los respectivos servicios.

En el caso particular de los servicios urbanos de abastecimiento y agua potable, según la información recogida, tanto en los correspondientes planos de información y como en los de propuesta, se propone la renovación completa de los servicios en el

3



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Silvana María Molina Rico   | Firmado | 08/07/2025 15:32:22 |
| Observaciones                 |   | Página  | 3/6                 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



interior del ámbito así como la implantación una red de saneamiento separativa, en coherencia con lo establecido en el PGOU vigente.



4/6



|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Silvana María Molina Rico   | Firmado       | 08/07/2025 15:32:22 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 4/6                 |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



Tal y como puede apreciarse en las imágenes anteriores, correspondientes a infraestructuras existentes y propuestas, se ha previsto la implantación y/o renovación de los servicios urbanos en la totalidad del ámbito (bien por inexistencia de los mismos o su obsolescencia técnica). Se indica también la necesidad de ampliar las infraestructuras ya existentes en la carretera A-7075 (Junta de los Caminos), para dotarlos de capacidad suficiente para prestar servicio a los nuevos requerimientos.

Sin embargo, se ha detectado que estas propuestas entran en contradicción con lo establecido en los capítulos destinados a la gestión y a valoración económica de las actuaciones a realizar, como puede apreciarse en los planos definitivos de los grados de urbanización (en base a la cual se ha realizado el estudio económico) y de las fases de obras a realizar, en los aspectos que se indican a continuación:

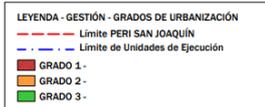
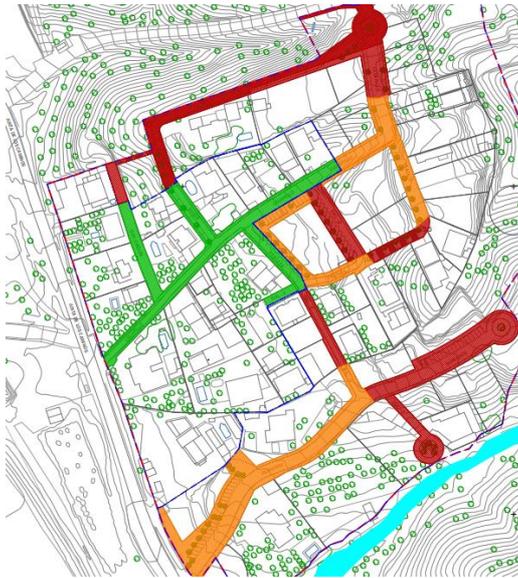
- La definición técnica y valoración que se da a los grados de urbanización 2 y 3, no incluye la renovación de los servicios de saneamiento y abastecimiento que, sin embargo, si están previstos en los planos de servicios urbanos propuestos.
- No se ha previsto económicamente ni asignado a ninguna Fase las actuaciones de refuerzo de los servicios urbanos en la carretera de la Junta de Los Caminos, que si bien resultan exteriores del ámbito, forman parte de las gastos de urbanización previstos en el artículo 189.Gastos de Urbanización, apartado 1. a) 7º de la LISTA (equivalente al 113, i, de la LOUA). Se entiende, por parte de este Servicio que dichas actuaciones deben asignarse a la unidad de ejecución 1, asistemática.
- La definición de las fases debe ajustarse a la lógica constructivas de las actuaciones previstas, p.e. ejecutar el saneamiento desde el punto de acometida hacia aguas arriba, etc. Se entiende, por parte de este Servicio, que la Fase 1 debe corresponderse con las actuaciones previstas en la unidad de ejecución asistemática, al no estar vinculada la misma con la aprobación de ningún Proyecto de Reparcelación.
- Respecto al estudio económico realizado, se estima necesaria la revisión de algunos de los costes unitarios empleados, tales como el tratamiento de las zonas verdes así como pormenorizar, a los efectos de garantizar su adecuada comprensión, la distinción que se hace en los costes de urbanización de cada una de las unidades de ejecución entre "ejecutado" y "pendiente".
- Se han detectado discrepancias, que se entienden debidas a un error material, en la denominación de las Fases 1 y 2, que aparece en la Memoria de Ordenación y las definidas en la documentación gráfica y en el Plan de Etapas.

5/6

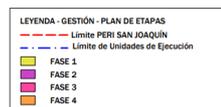


|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Silvana María Molina Rico   | Firmado       | 08/07/2025 15:32:22 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 5/6                 |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |





**Grados de urbanización**



**Fases de Ejecución de Obras**

Se entiende necesario que, con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, se resuelvan las contradicciones detectadas, de manera que resulten coherentes los distintos documentos que conforman el PERI San Joaquín.

En la Memoria de Ordenación también se hacen referencias y consideraciones respecto al PEIS-4, que además están basadas en documentos de trámite y no en el documento definitivo que ha sido aprobado inicialmente, por lo que se entiende que deben ser eliminadas de la documentación técnica, más aún si se atiende a la circunstancia que este ámbito de planeamiento no participa de las determinaciones del mismo, al tratarse de un planeamiento previo al PGOU vigente.

**PROPUESTA**

Dar traslado del contenido del presente informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**LA JEFA DEL SERVICIO,**  
Fdo.: Silvana Molina Rico



|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Silvana María Molina Rico   | Firmado       | 08/07/2025 15:32:22 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 6/6                 |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PGViJOTiQzbP8UZQVAjZxg%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |

