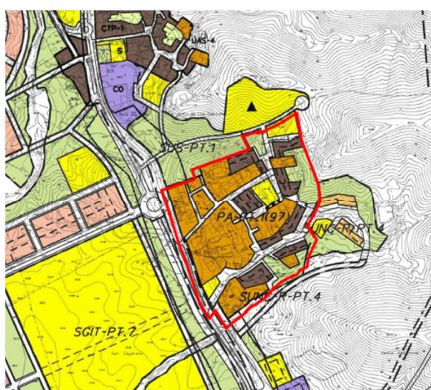




Ref I- Revisión PERI San Joaquín_ AI_ PL26-2021

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación.
Expediente: PL-26/2021
Interesado: De oficio
Situación: PERI San Joaquín
Junta Distrito: Puerto de la Torre
Asunto: Informe técnico aprobación inicial

Con relación a documentación técnica de la Revisión del Plan Especial de San Joaquín presentado mediante enlace de descarga con fecha 8/09/2024 que sustituye a la presentada en soporte CD con fecha 14 /09/2021, se informa lo siguiente:



Situación PGOU



Ordenación Plan Especial

1/11

ANTECEDENTES

- 1.- En diciembre de 2020, por el órgano de contratación de la GMU se procedió a la contratación del “**Servicio para la redacción de la revisión del Plan Especial San Joaquín**” a la UTE Laura López Trigueros- José Luis Arrojo Ramos- Eugenia Álvarez Blanch-Antonio Checa Gómez de la Cruz- Ángel García Vidal-Tomás Valero Heredia-Lorenzo Calero Castro-Sandra Peralto Galán.
- 2.- Con fecha 14/09/2021 se presenta mediante CD documentación técnica del Plan Especial, que sustituye a la presentada con fecha 23 de julio de 2021.
- 3.- Con fecha 30/09/2021 se emite informe técnico por este Servicio de Planificación en el que se propone remitir la documentación técnica de la Revisión del Plan Especial de San Joaquín aportado con fecha 14/09/2021, a los efectos del borrador contemplado en el art. 40 de la Ley 7/ 2007 de 9 de julio en su versión dada por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre de Medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y Sanidad Animal, y tras la modificación introducida por la disposición final primera de la Ley 8/2018 de 8 octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Así como el Documento Ambiental Estratégico presentado, a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía a los efectos del inicio del trámite ambiental correspondiente.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





4.- Con fecha 8/10/2021 se procede a la notificación de la Resolución de solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada para la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, en relación a la Revisión del PE-PT.2 San Joaquín (PL 26/21).

5.- Con fecha 29/04/2024 se recibe en este Departamento INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL SANJOAQUÍN PE-PT.2." (EA/MA/51/21). T.M. MÁLAGA emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Delegación Territorial en Málaga, conforme a la Ley 7/2007, de 09 de julio, de gestión Integrada de la calidad ambiental (GICA).

INFORME

I.- OBJETO DE LA REVISIÓN PLAN ESPECIAL

Este documento de planeamiento tiene como antecedente el Plan Especial San Joaquín, que fue aprobado definitivamente con fecha 30-9-2010. En Plan General de 2011 se denomina dicho Planeamiento como PA-PT.1(97)

A pesar de que sobre dicho ámbito ya ha sido aprobado definitivamente un Plan Especial como desarrollo del PGOU 97, en el Pliego de prescripciones técnicas del expediente de contratación correspondiente, se estimó conveniente la revisión de dicho planeamiento de desarrollo por las siguientes circunstancias:

- Deben revisarse las alineaciones propuestas sobre la cartografía actualizada.
- Deben reestudiarse las Unidades de Ejecución para garantizar su viabilidad técnica y económica.
- Deben definirse adecuadamente los ámbitos que no sea procedente incluir en las Unidades de Ejecución y cuya gestión deba establecerse mediante contribuciones especiales
- Deben valorarse las preexistencias que deban integrarse con la ordenación propuesta

La redacción de este documento de planeamiento obedece a la necesidad de dotar al área de actuación, de la ordenación detallada precisa para su ejecución en desarrollo del planeamiento general, que propone la mejora del medio urbano para cubrir los déficits de urbanización de la barriada, para abordar en su conjunto la ordenación de los espacios públicos, su gestión y la cuantificación y distribución de las inversiones a realizar.

2/11

II.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS:

El Plan presentado comprende los siguientes documentos:

1. **Memoria.**
 - Antecedentes
 - Información
 - Ordenación
 - Ordenanzas Regulatoras.
 - Plan de Etapas.
 - Estudio Económico-Financiero.
 - Documento Ambiental Estratégico
2. **Índice de planos**
 - 2.1 Planos de Información.
 - 2.2 Planos de Ordenación.
3. **Anejos.**
 - Resumen Ejecutivo
 - Relación de contactos compañías suministradoras
 - Ficha de cumplimiento de accesibilidad
 - Separata para informe de Aviación Civil
 - Estudio de Sostenibilidad Económica.
 - Propuesta de participación ciudadana
 - Propuesta de estrategias medioambientales y justificación de Indicadores de Sostenibilidad Urbana.

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. Planos

Planos de Información.
Planos de Ordenación.

De conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria quinta del Reglamento General de la LISTA. *Instrumentos de planeamiento urbanístico Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación:*

1. Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.

Por otra parte, según establece la disposición transitoria tercera de la LISTA, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio del procedimiento.

En el presente caso, según se ha indicado en el apartado de antecedentes, con fecha 8 de octubre de 2021 se procede a la notificación de la Resolución de solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada para la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, por lo que se estima que se cumple la condición expresada en el apartado anterior.

El documento técnico aportado se ajusta en general al contenido y especificaciones técnicas establecidas en el Pliego de Prescripciones técnicas según se especifica a continuación:

1.- MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.

3/11

Se describen los antecedentes respecto al Plan Especial ya aprobado en desarrollo del PGOU 97. Sin embargo, las determinaciones de dicho PE no se han desarrollado, y se han detectado problemas para su ejecución relativas sobre todo a la parcelación resultante y a la calificación propuesta, que no son adecuadas a la estructura de la propiedad existente.

Por ello y según se ha indicado anteriormente, el Ayuntamiento decide promover el presente documento de Revisión, que redefina la zonificación, alineaciones, parcelación y gestión del ámbito desde un mejor conocimiento de la realidad de la zona, de forma que su ejecución sea viable y se consiga la mejora del medio urbano que es en definitiva el objetivo del presente plan.

En relación al ámbito se detectan diferencias entre la definición que hace la ficha del PGOU y la del propio PE aprobado.

La superficie del ámbito según la delimitación del PE en el PGOU vigente es de 75.200 m², y es la que se toma como base inicial.

La superficie definitiva propuesta para el sector, una vez ajustados sus límites a las parcelas catastrales, a las necesidades del viario previsto y existente, y al perímetro del dominio público hidráulico del Arroyo de las Cañas es de 72.697 m².

2. INFORMACIÓN.

En plano I.10 Afecciones sectoriales, se representan DPH y zona de servidumbre y policía correspondiente. Se hace coincidir el límite del ámbito con la zona de Servidumbre, como se había solicitado.

Se representa igualmente la zona de afección de carreteras.

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Dichas afecciones deberán ser verificadas por las Administraciones Sectoriales correspondientes.

Se señalan en este apartado las siguientes conclusiones que han sido determinantes en la propuesta de ordenación que se analiza en el siguiente apartado:

- El sector tiene un carácter residencial suburbano, con parcelas de tipología unifamiliar aislada. La red viaria es deficiente en todos los aspectos, trazado, anchura, acerado...
- Se detectan dos partes diferenciadas: la zona oeste, más cercana a la carretera de acceso se encuentra muy edificada, casi colmatada, con preexistencias que dificultan la ordenación acorde a las normativas, y la zona cercana al monte, en la que las parcelas no se han edificado. Esto determinará la gestión del PE, con dos unidades de ejecución, sistemática y asistemática. Dado que las unidades de gestión sistemáticas por compensación contempladas en el anterior Plan Especial han resultado inviables, precisando para su desarrollo de la intervención pública, se propone que la unidad sistemática propuesta sea por cooperación.
- El PE aprobado plantea una zonificación y reparcelación con calificación CTP que se ha revelado inadecuada.

3. ORDENACIÓN.

3.1. Objetivos del Plan Especial de San Joaquín y criterios de ordenación.

Los criterios seguidos en la ordenación son:

- *Adecuación de los usos previstos en zonificación a la tipologías y construcciones existentes, mayoritariamente UAS, con la edificabilidad y tamaño de parcela que más se ajusten a la realidad.*
- *Evitar la densificación del sector, priorizando el mantenimiento de su actual carácter suburbano y rústico a la obtención de mayores aprovechamientos. Evitar el aumento excesivo del número de viviendas.*
- *Completar el trazado viario, mejorando la comunicación interna del área. Eliminar la mayor parte de los fondos de saco existentes y fijar los sentidos de circulación. Definir el tipo de circulación (general o restringida) para cada vial, así como definir el espacio para peatones (acerado o vías solo residentes) ahora inexistente.*
- *Adecuación del sistema de gestión, proponiendo la intervención municipal, que entendemos imprescindible para la ejecución del planeamiento. División de la gestión en dos UE en función del grado de consolidación de la edificación y del viario, ambas con intervención municipal.*
- *Adecuación de la zonificación a la topografía real, tanto en viario como en áreas libres. Se reservan como zonas libres de edificación aquellas que a día de hoy conservan un carácter más rústico y mantienen en gran medida la vegetación (almendros, olivos...).*

4/11

Tal y como se argumenta en la Memoria del documento, dada la dificultad de gestión y la inadecuación a la iniciativa vecinal y a la estructura de la propiedad existente, se elimina la calificación CTP prevista en el Plan Especial anterior.

La revisión propone hacer extensiva la calificación de UAS, en sus distintas subzonas, a casi todo el suelo residencial. Esta calificación tiene como consecuencia la reducción de la edificabilidad y densidad de viviendas del sector, así como la adecuación en la medida de lo posible, de la parcelación resultante a la estructura de la propiedad.

Dentro de la zona calificada como UAS, se proponen diferentes subzonas según las características de cada parcela, definiendo entre UAS 1 a UAS 5 en función del tamaño de la parcela resultante y de la superficie construida.


En dos parcelas de tamaño mayor, y situadas al principio de c/ Agapanto, se plantea la calificación UAD, que manteniendo el carácter unifamiliar del sector permiten un mayor aprovechamiento.

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3.2. Cumplimiento de limitaciones impuestas por el PGOU y otras normas de aplicación.

Planeamiento Aprobado			
IDENTIFICACIÓN		PA-PT.1 (97)	
BARRIO	PUERTO DE LA TORRE	HOJA	28
PLANEAMIENTO INCORPORADO:		Plan Especial - PT.2 "San Joaquín"	
Identificación y Localización			
Ordenación			
Planeamiento y Gestión			
Planeamiento Incorporado:			
Plan Especial PT.2 "San Joaquín", Aprobación Definitiva: 30-09-10			
Ordenación Estructural:			
Superficie de suelo: 68.030 m ² s.			
Edificabilidad Global: 0'506 m ² /m ² s.			
Ordenación Pormenorizada Preceptiva:			
Vivienda libre: 34.428 m ² s.			
Ordenación Pormenorizada Potestativa:			
Residencial Baja: 34.374'00 m ² s, 19.400'02 m ² c y tipología de referencia UAS-1.			
Residencial Baja: 12.113'00 m ² s, 15.027'37 m ² c y tipología de referencia CTP-1 (S. Joaquín)			
Gestión Urbanística:			
UE-1, UE-2, y UE-3 por Compensación.			
UE-4 por Contribuciones Especiales.			
Cesión de Sistemas: 20.943 m ² .			
Convenio Urbanístico:			
Plan Especial de Infraestructuras Básicas:			
CONDICIONES			
1.- Plan Especial de mejora del medio urbano para cubrir los déficits de urbanización de barriadas marginales, autoconstruidas, para abordar en su conjunto la ordenación de los espacios públicos, su gestión y la cuantificación y distribución de las inversiones a realizar.			
2.- Ordenanzas: UAS-1 y CTP-1 (S. Joaquín)			
3.- Deberá redactarse Proyecto de Urbanización.			
DETERMINACIONES			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 68.030.00 m ² s. 1e m ² /m ² N: 0.506			
EDIFICABILIDAD TOTAL: 34.423.18 m ² s. Uso Global: Residencial			
APROV. MEDIO: m ² /m ² s. C.P.M.: 0.506			
APROV. SUBSISTIVO: m ² /m ² s. 0.506			
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA			

5/11

Tal y como se indica en la memoria del Plan Especial, en el punto 1.3.2 de la misma se describen las determinaciones del PGOU para el sector, que recogen las prescripciones del PE vigente.

El documento de revisión modifica esas determinaciones en la medida en que son necesarias para cumplir los objetivos de viabilidad que se pretenden:

El plano P.01 de la documentación gráfica de esta revisión propone ligeros cambios en esta delimitación del sector, debidos a ajustes con las parcelas catastrales, al ajuste de la linde con el PP San Cayetano para completar la red viaria y a la exclusión tanto del vial ya ejecutado del Residencial Puerto de la Luz como del DPH del Arroyo de las Cañas.

*La superficie final del PE revisado es de **72.697 m2**, o sea, una disminución del 3% del total.*

*Índice de edificabilidad: **0.506 m2t/m2s***

*La edificabilidad que fija la presente revisión del PE es de **0.336 m2t/m2s**, inferior a la fijada por la ficha del PGOU, de acuerdo a los criterios y objetivos descritos de no aumentar la densidad actual del sector.*

El le es pues inferior al fijado.

*Edificabilidad total: **34.423 m2t**.*

*La edificabilidad total de la revisión, en consonancia con el punto anterior, es de **24.427,02 m2t**.*

La edificabilidad es inferior a la fijada.

*Uso global: **residencial***

Se mantiene el uso residencial para el sector.

En cuadro de superficies y plano de zonificación se especifica 24.244,04 m2t. Deberá corregirse pg 29.

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXlaoU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXlaoU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De acuerdo al art 10 de la LOUA, se ha estimado que no es obligatoria en el sector la reserva de suelo para vivienda protegida, dado el escaso tamaño del mismo y la poca edificabilidad obtenida. Siendo la densidad del ámbito de 14,64 viv/Ha, y la tipología unifamiliar.

Dicho artículo dice:

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas.

3.3. Descripción y justificación de la ordenación.

Tal y como se indica en la memoria del Plan Especial:

Dada la dificultad demostrada de gestión y la inadecuación a las pretensiones de la iniciativa vecinal y a la estructura de la propiedad existente, se elimina la calificación CTP prevista en el anterior Pla Especial, así como la parcelación y alineaciones que el PE marcaba para esta tipología.

En su lugar, la revisión propone hacer extensiva la calificación de UAS, en sus distintas subzonas, a casi todo el suelo residencial. Esta calificación permite disminuir la edificabilidad y densidad de viviendas del sector, y adecuar la parcelación resultante a la estructura de la propiedad.

Dentro de la zona calificada como UAS, se adecúa la subzona a las características de cada parcela, definiendo entre UAS 1 a UAS 5 en función del tamaño de la parcela resultante y de la superficie construida si la hay, de manera que se pueda legalizar la edificación en la medida de lo posible.

En dos parcelas de tamaño mayor, y situadas al principio de c/ Agapanto, se plantea la calificación UAD, que manteniendo el carácter unifamiliar del sector permiten un mayor aprovechamiento.

La calificación elegida es la más adecuada de cara a mantener el carácter del sector, y a cumplir con las expectativas de los propietarios. No se busca obtener un incremento de aprovechamiento que tensione la zona, ya que se ha demostrado en el tiempo transcurrido desde la aprobación del PE en vigor que la iniciativa privada no está interesada en promoción, sino que los propietarios buscan un planeamiento que les permita legalizar sus edificaciones y construir viviendas aisladas para uso propio.

6/11

La ordenación se estructura a partir del eje viario de la carretera A-7075, Junta de los Caminos. Límite oeste del ámbito y se organiza transversalmente a partir de la prolongación de calle Agapanto y calle Lagarillo, que presentan una deficitaria urbanización.

La zona más alejada de la carretera y menos degradada paisajísticamente, límite noroeste del ámbito, se reserva para zona verde actuando como zona de transición con el suelo no urbanizable y en conexión con zonas verdes previstas en otros ámbitos colindantes como el SUNC-R-PT.4

La parcela dotacional ocupa una posición central en la ordenación que dotará al sector de una mayor cohesión urbanística y social.

Se recogen condiciones para la ordenación de zonas verdes. Se propone completar con arbolado tipo encina (con mayor proporción de sombra que el almendro u olivo existentes) manteniendo la vegetación existente siempre que sea posible.

En relación a la parcelación propuesta y de la comparación con la parcelación actual se deduce que existen algunos errores en la numeración y propiedad de algunas parcelas (parcela 48 a la 56) en el cuadro del plano zonificación en Memoria de Ordenación.

Respecto a la ordenación en la UE.1 asistemática, en relación a las parcelas 48,49 y 50 se indica en pg 41 que son mancomunadas. Dado que no tienen acceso público individual, no podrán segregarse. Deberá establecerse dicha particularidad en la normativa ordenanza UAS correspondiente.

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHgbg6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHgbg6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.4. Dotaciones. Adecuación a los valores mínimos establecidos y a las características del sector.

La superficie de zona verde del cuadro de la memoria (pg 38) es incorrecta. Deberá corregirse

Se justifica que el equipamiento esté por debajo de los estándares en virtud del artículo 17.2 de la LOUA. En cualquier caso el área libre es superior al mínimo del 10% del sector y globalmente se cumple con el mínimo del 30-55 m²/100m² de techo residencial ya que se prevén 42,85 m²/ 100m²t residencial.

Dotaciones	Superficie m ² PERI	%	Art.17 LOUA	Superficie m ² exigida
PERI	72.697,00	100%		
Área libre	9.310,10	12,8%	21 m ² /100 m ² t	5.091,24 < 9.310,10
Equipamiento	1.078,80	1,48%	9 m ² /100 m ² t	2.181,96 > 1.078,80
Total Dotaciones	10.388,90		30-55 m ² /100 m ² t	42,85 m ² /100 m ² t

Respecto a los aparcamientos públicos la dotación necesaria estaría entre 0,5-1 plaza por cada 100 m² residencial, es decir 121 a 242 plazas y se contemplan 91 plazas de las cuales 4 son accesibles.

Igualmente en virtud del artículo 17.2 de la LOUA se justifica que los aparcamientos puedan estar por debajo de lo estipulado.

3.5. Descripción y justificación de la propuesta de urbanización y conexiones a las redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Este apartado se analiza en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de fecha 8/07/2025.

3.6. Gestión.

La gestión se plantea con intervención municipal, tanto en la UE asistemática, que se propone por contribuciones especiales, como en la sistemática, que se hará por cooperación. De esta manera se evita que dependa de la iniciativa de los propietarios la puesta en práctica de las disposiciones del plan, y se permite que la ejecución de las dos UE se haga de manera conjunta.

Respecto a la propuesta de expropiación parcela 20 original incluida en la UE 2 sistemática. Deberá remitirse a lo especificado en los art. 100.5 y art.103 Reparcelación económica de la LOUA.

Deberá informar el Servicio de Ejecución de planeamiento al respecto.

3.7. Estudio económico

La estimación se realiza según costes unitarios ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada que se realice en el Proyecto de Urbanización. Dado que los costes por UA de la UE asistemática y Sistemática son muy dispares, se plantea una armonización de los mismos, de acuerdo a la cual habrán de cobrarse las contribuciones especiales de la UE 1.

La LOUA, en su art. 105.1, y para la delimitación de unidades de ejecución, especifica lo siguiente:

Quando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables"

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Este apartado se analiza en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de fecha 8/07/2025.

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

El condicionado completo del Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Delegación Territorial de Málaga debe formar parte de las Disposiciones generales del Plan Especial, por lo que procedería incluirlo en este Título de la Normativa.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Tal y como se ha especificado anteriormente, las unidades de gestión sistemáticas por compensación propuestas en el Plan Especial que ahora se revisa han resultado inviables, precisando para su desarrollo de la intervención pública, por lo que se proponen dos unidades de ejecución, sistemática y asistemática. La unidad sistemática será por cooperación.

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Condiciones generales.

Se especifica que se está a lo dispuesto en las ordenanzas del PGOU para cada uno de los usos previstos en el PE San Joaquín. Salvo en los siguientes aspectos:

Para todas las subzonas: la parcelación será la recogida en el plano de ordenación "O 0.3 Parcelación resultante", quedando prohibida la segregación o agregación parcelaria.

Para todas las subzonas: para preservar el carácter semi rural del ámbito y evitar escorrentías no deseadas y sobrecalentamiento en los meses de verano, en todas las subzonas se deberá tratar al menos un 50% del espacio de parcela no ocupado por la edificación como jardín, con vegetación y suelo natural (no solería ni hormigón).

Para la zona UAD-1: dado el tamaño y forma de las parcelas resultantes con calificación UAD-1 en relación al viario previsto, y sólo en aras de que se puede materializar el aprovechamiento previsto en ellas, les será de aplicación lo previsto en el art. 12.9.5 de las ordenanzas particulares para la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada del PGOU de Málaga, de forma individual a cada parcela, aunque no cumplan los requisitos de superficie y círculo inscrito previstas en dicho artículo, de forma que mediante estudio de detalle se pueda edificar un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas con zonas comunes y acceso compartido.

	Superficie m ²	Índice edificabilidad	Techo m ²	Nº viviendas
Parcela 65	1.297	1,16	1.504,52	15
Parcela 59	2.878	1,16	3.338,48	33
	4.175		4.843,00	

Se estima justificadas las determinaciones especiales para las parcelas UAD.

Condiciones de urbanización.

Este apartado se analiza en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de fecha 8/07/2025.

Condiciones particulares para cada zona.

Se reproducen las Ordenanzas UAS y UAD del PGOU. Con la siguiente distribución de superficies.

8/11

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESUMEN			
USOS	PORMENORIZA DOS	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE
RESIDENCIAL	UAS-1	22.724,64	13.634,78
	UAS-2	6.033,12	2.232,25
	UAS-3	1.459,00	437,70
	UAS-4	6.262,00	1.565,50
	UAS-5	7.654,00	1.530,80
	UAD-1	4.175,00	4.843,00
EQUIPAMIENTO	EQUI 1	1.078,80	
	ST	12,20	
ÁREAS LIBRES	ZZVV	9.310,10	
VIARIO		13.988,14	
TOTAL		72.697,00	24.244,04

En relación a las Edificaciones existentes se reproducen los artículos 15.4.1 y siguientes del PGOU.

TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El Plan especial deberá someterse a informe de las siguientes Administraciones Sectoriales por afección hidráulica, afección de Carreteras, así como por Servidumbres Aeronáuticas.

5. PLAN DE ETAPAS. FASES DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Se define una única etapa de cuatro años y cuatro fases de urbanización.

Este apartado se analiza pormenorizadamente en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento de fecha 8/07/2025, detectándose contradicciones que deberán resolverse con carácter previo a la aprobación definitiva del PERI.

9/11

6. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se ha incorporado un nuevo apartado al Documento Ambiental Estratégico que se denomina:

RESUMEN DE CAMBIOS REALIZADOS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL PT-2 SAN JOAQUÍN. que da respuesta al Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Sostenibilidad, medio ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

Por otra parte, el condicionado completo del Informe Ambiental Estratégico debe formar parte de las Disposiciones generales del Plan Especial, por lo que procedería incluirlo en este Título de la Normativa.

2. ANEJOS

La documentación aportada incluye los siguientes Anejos que se corresponden con los que se indicaban en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Anejo 1: Resumen ejecutivo.

Anejo 2: Relación de nombres contactados de las compañías suministradoras. Gestiones realizadas con las administraciones sectoriales y las compañías suministradoras de servicios urbanos. Informes técnicos y convenios o compromisos de implantación de servicios.

Anejo 3: Ficha de cumplimiento de la normativa de accesibilidad

Anejo 4: Separata para informe de Aviación Civil

Anejo 5: Estudio de Sostenibilidad Económica

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Anejo 6: Propuesta de participación ciudadana.

Anejo 7: Propuesta de estrategias medioambientales y justificación de Indicadores de Sostenibilidad Urbana.

Anejo 8: Movimiento de Tierras

3. PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Sirven de base y complementan gráficamente a la información y los análisis de la Memoria. Describen las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito del plan, y en particular, las determinaciones establecidas para el mismo por el planeamiento general.

Se aportan 13 planos de Información I.1-1.13

Topográfico, descriptivo del sector y su entorno inmediato, E 1:1.000.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Los planos de ordenación se realizarán sobre el plano base topográfico y contienen el ámbito completo del plan y el entorno necesario para la correcta interpretación de la ordenación.

Deberán subsanarse las incidencias señaladas en el informe de Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 21/01/2025

Examinada y analizada la documentación aportada se informa que han quedado subsanadas las incidencias detectadas en el informe emitido por esta Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía el día 21 de enero de 2022 a excepción de las siguientes:

- Respecto al plano "02- Zonificación, usos pormenorizados, ordenanzas" la superficie grafiada correspondiente a los usos pormenorizados UAS-1, UAS-3 y UAS-4, es errónea. El contorno de las parcelas no se ajusta al límite del ámbito establecido y en algunos casos se produce un solape entre parcelas.
- Respecto al plano "03- Gestión. Parcelas Resultantes" la superficie grafiada de las parcelas nº 8, 17, 25, 26, 56, 57, 58, 60, 63 y 64 es errónea.

10/11

En relación a la parcelación propuesta y de la comparación con la parcelación actual se deduce que existen algunos errores en la numeración y propiedad de algunas parcelas (parcela 48 a la 56) en el cuadro del Plano de Ordenación "Gestión. Parcelas resultantes"

CONCLUSIONES

1. En relación a la parcelación propuesta y de la comparación con la parcelación actual se deduce que existen algunos errores en los listados la numeración y propiedad de algunas parcelas (parcela 48 a la 56) en el cuadro del plano zonificación en Memoria de Ordenación y en Plano de Ordenación "Gestión. Parcelas resultantes". Que deberán corregirse.

2. Respecto a la ordenación en la UE.1 asistemática, en relación a las parcelas 48,49 y 50 se indica en pg 41 que son mancomunadas. Dado que no tienen acceso público individual, no podrán segregarse. Deberá establecerse dicha particularidad en la normativa ordenanza UAS correspondiente.

3.- El condicionado completo del Informe Ambiental Estratégico debe formar parte de las Disposiciones generales del Plan Especial, por lo que procedería también incluirlo en el Título de la Normativa.

4.- Deberán subsanarse las incidencias señaladas en el informe de Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de fecha 21/01/2025.

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIaIoU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIaIoU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





5.- Deberán subsanarse los aspectos especificados en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 8/07/2025, que fundamentalmente están referidos a las fases de urbanización y al Estudio Económico.

PROPUESTA:

A la vista del presente informe y en lo que respecta a este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística se estima que la documentación aportada: **Revisión del Plan Especial de San Joaquín** presentado mediante enlace de descarga con fecha 8/09/2024, cumple en general con las determinaciones técnicas establecidas del Pliego de prescripciones Técnicas particulares.

En el presente informe se señalan determinados errores materiales o imprecisiones de carácter no sustancial, por lo que se estima que procedería someter el expediente a Aprobación Inicial e Información pública, debiendo introducirse no obstante antes de su Aprobación Definitiva las subsanaciones indicadas en el apartado de Conclusiones del presente informe, así como las que se especifican en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 8/07/2025.

- Administración competente en materia de Aguas.
- Consejería de Sostenibilidad, medio ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.(subsanaciones del DAE)
- Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, de la Junta de Andalucía.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Deberá solicitarse informe al Servicio de Ejecución de Planeamiento de este Departamento.

11/11

Málaga a la fecha de la firma digital

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

El Jefe de Servicio
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe de Departamento
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	UsV85FRgXIa1oU+RHbgb6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/07/2025 13:16:25
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/07/2025 13:04:17
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	09/07/2025 14:27:01
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/UsV85FRgXIa1oU%2BRHbgb6g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

