



## ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE LOPE DE RUEDA Nº 111. MÁLAGA.

Sevilla, mayo 2.023

Propiedad:  
AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.

Técnicos redactores:  
Javier Cobreros Vime, arq. col. nº 3.530 C.O.A.S.  
Rafael Zamorano Flores, arq. col. nº 82 C.O.A.H.

COBREROS VIME  
FRANCISCO  
JAVIER -  
27282398M

Firmado digitalmente por COBREROS  
VIME FRANCISCO JAVIER - 27282398M  
Número de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=dCNES-27282398M,  
givenName=FRANCISCO JAVIER,  
sn=COBREROS VIME, o=COBREROS  
VIME FRANCISCO JAVIER - 27282398M  
Fecha: 2023.05.10 16:13:31 +02'00'

ZAMORANO  
FLORES  
RAFAEL FELIPE  
- 28679908N

Firmado digitalmente por  
ZAMORANO FLORES RAFAEL FELIPE  
- 28679908N  
Número de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=dCNES-28679908N,  
givenName=RAFAEL FELIPE,  
sn=ZAMORANO FLORES,  
o=ZAMORANO FLORES RAFAEL  
FELIPE - 28679908N  
Fecha: 2023.05.10 16:11:04 +02'00'



ARQUERMO ARQUITECTOS, estudio de arquitectura.  
Américo Vespucio nº5 Portal 4 Pta 1ª módulo E6 41.092 Sevilla  
Tel: 954 08 20 00. Fax: 954 08 41 00

**ÍNDICE**

<b>1.</b>	<b>MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE. ....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. ....</b>	<b>4</b>
4.1.	Ámbito del Estudio de Detalle.....	4
4.2.	Determinaciones del Planeamiento.....	5
4.3.	Descripción física del Sector.....	8
<b>5.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA. ....</b>	<b>10</b>
5.1.	Alineaciones.....	10
5.1.1	Alineación norte, a calle Lope de Rueda.....	10
5.1.2	Alineación oeste, a calle Plata.....	10
5.1.3	Alineación este, calle Escritora M. del Nido.....	11
5.1.4	Alineación sur.....	12
5.2.	Rasantes.....	14
5.3.	Volúmenes.....	14
5.4.	Accesibilidad.....	15
<b>6.</b>	<b>AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL. ....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>ANÁLISIS ECONÓMICO. ....</b>	<b>18</b>
8.1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	18
8.1.1	Gastos estimados.....	18
8.2.	VIABILIDAD ECONÓMICA.....	19
8.3.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	19
8.3.1	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	19
8.3.2	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	20
8.3.3	Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación.....	21
8.3.4	Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal.....	21
8.4.	ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	22
<b>9.</b>	<b>PLANOS.....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>ANEXOS. ....</b>	<b>24</b>
10.1.	Fichas justificativas accesibilidad.....	24
10.2.	Ficha catastral.....	25
10.3.	Información sobre la propiedad de la parcela.....	26



# ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE LOPE DE RUEDA Nº111 MÁLAGA.

## MEMORIA.

### 1. MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El motivo de la redacción del presente documento es dar cumplimiento al art. 12.10.3. “Condiciones de la Ordenación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Málaga que indica: “En parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.”

Se fundamenta en las Ordenanzas del Plan General que en su artículo 2.3.1 indica que el Plan se desarrollará mediante figuras de planeamiento y de regulación detallada que para ajustar la ordenación de determinados ámbitos puede ser complementado mediante Estudios de Detalle.

### 2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), indicándose que tienen “por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones”. Señalándose también que “Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.”

El Estudio de Detalle ordenará las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y sus rasantes, y los viarios y espacios libres interiores estableciendo para ellos sus trazados, alineaciones y rasantes. En ningún caso afecta a la localización de los suelos dotacionales públicos reservados por el Plan General, ni modifican el uso urbanístico del suelo, incrementan su aprovechamiento urbanístico ni alteran la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 94.4 del Reglamento de la LISTA.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.
- Un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades del instrumento y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.



### 3. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

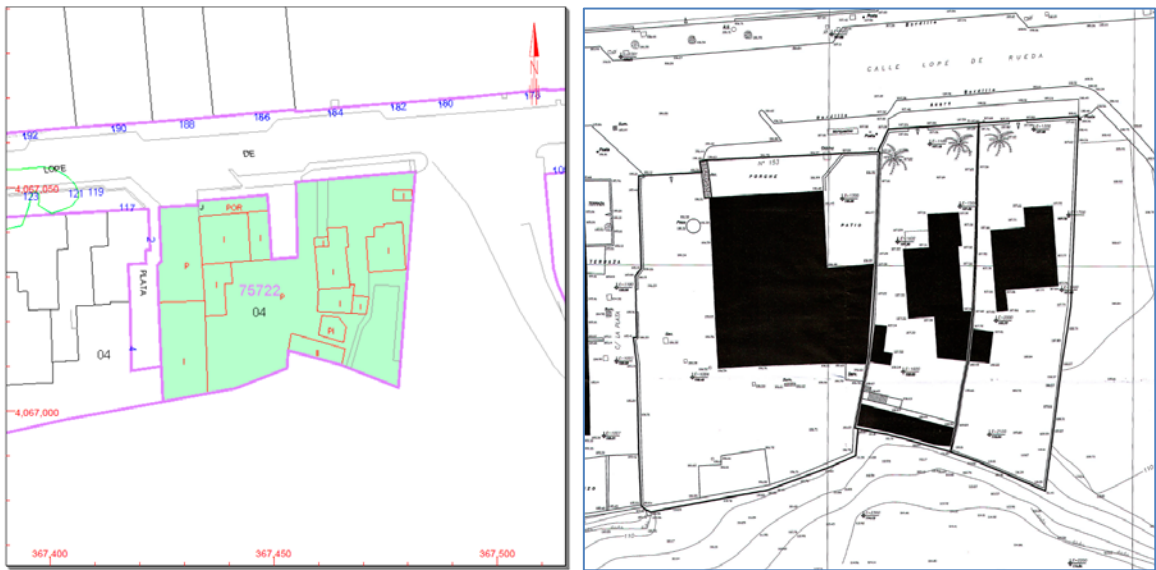
La iniciativa del presente Estudio de Detalle corresponde al único propietario de los terrenos que es la sociedad AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L. con domicilio en calle Luis Fuentes Bejarano nº6 de Sevilla, c.p.41020. CIF B-90375478 representada por D. Carlos Arenas Gómez-Pando con NIF 45660127K.

### 4. ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

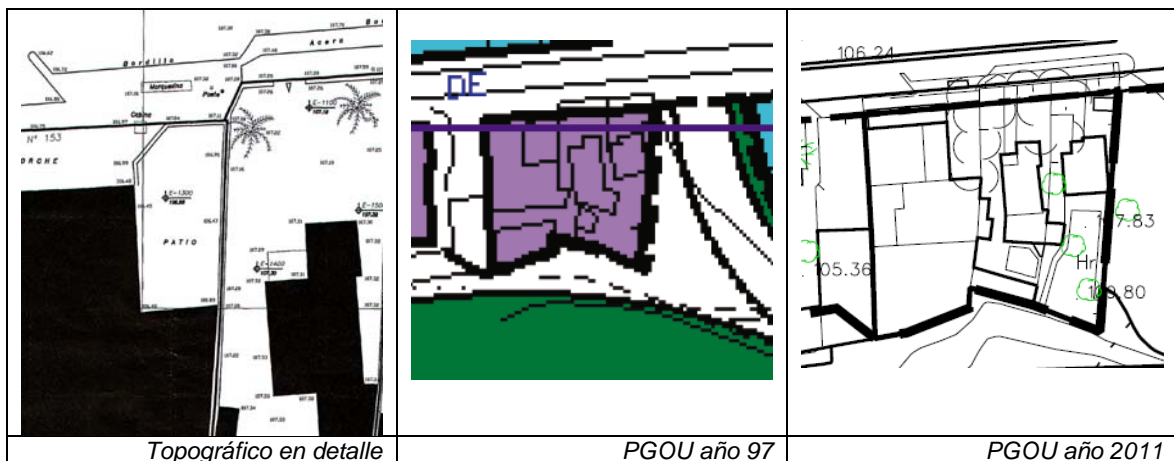
#### 4.1. Ámbito del Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la parcela situada en el número 111 de la calle Lope de Rueda coincidente con la catastral 7572204UF6677S que presenta una superficie de 2.285,64m<sup>2</sup> según medición topográfica recientemente realizada para este trabajo.

En Catastro figura con una superficie de 2.250m<sup>2</sup> y con una superficie construida de 837m<sup>2</sup> aunque hoy día ya no existe ninguna construcción sobre ella.

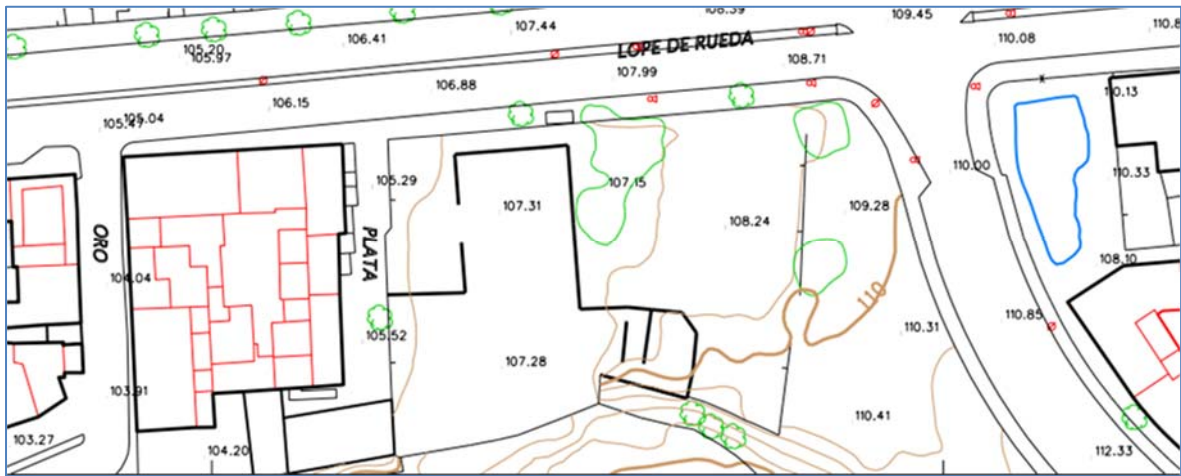


Recoge también Catastro la antigua alineación de la parcela en el frente de calle Lope de Rueda que actualmente se encuentra más retrasada según la delimitación del acerado recientemente construido. Aparece en la ficha lo que antiguamente era un patio delantero del edificio ahora excluido del perímetro de la finca. Se trata de un simple error gráfico como puede verse en el plano topográfico antiguo en el que se recogen las primitivas edificaciones de la parcela o como también puede verse en los planos del antiguo y del actual Plan General. Puede verse también en las fotografías que en ningún momento ha sido una parcela exterior a la parcela base.



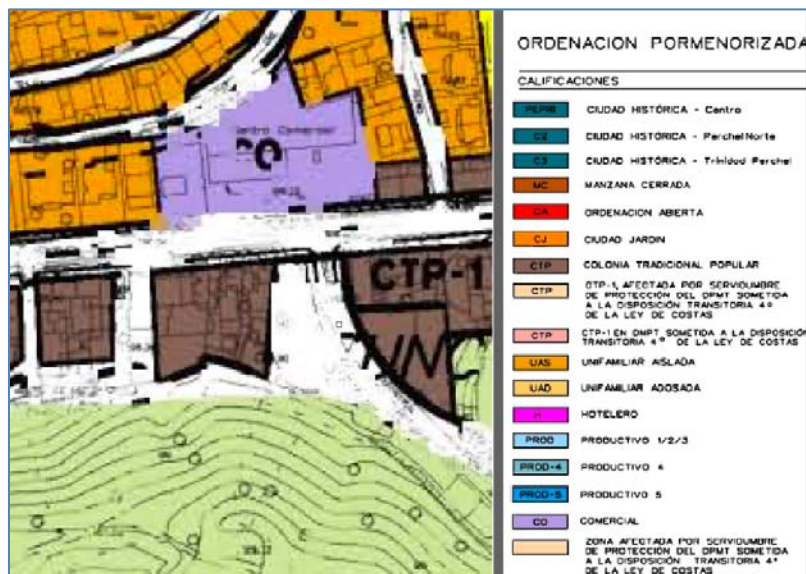


Tampoco figura como tal en la cartografía oficial municipal:



#### 4.2. Determinaciones del Planeamiento.

El Plan General incluye a la parcela en el Suelo Urbano Consolidado de Málaga en Zona de Ordenanza CTP, Colonia Tradicional Popular, subzona CTP-1:



PGOU. Plano de ordenación

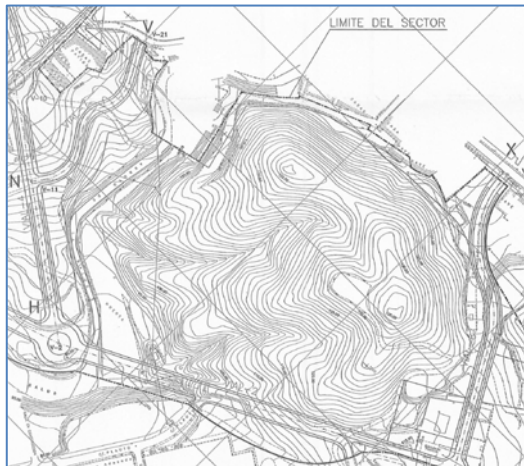




PGOU. Plano de alineaciones

Determina unas nuevas alineaciones en su fachada a calle Lope de Rueda, ya definida por las recientes obras de renovación del viario público, así como en su linde oeste con calle Plata en la que plantea su ampliación tomando un ancho de 10m en nuestra parcela. Resulta una parcela edificable de 1.825,16m<sup>2</sup>.

El plano de Ordenación señala también un viario trasero, exterior a nuestra parcela, incluido en el ámbito del sector vecino SUP-PT.2 "El Cañaveral" desarrollado de acuerdo al plan parcial del mismo nombre a partir del año 2.004, que no recogió la ejecución de este viario aunque sí lo hacía el anterior Plan General así como el actual en la ficha de ordenación del citado sector; el Proyecto de Reparcelación de este sector lo recoge como "Vial-15":



Plano de red viaria del PP SUP-PT.2



Plano de ordenación del PGOU del 97



Ordenación en ficha sector actual PGOU

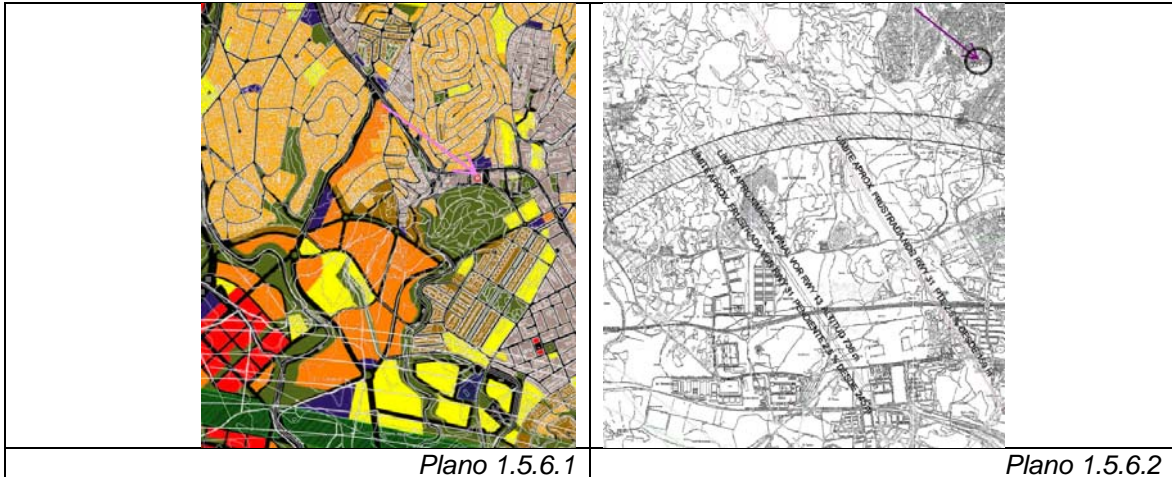
El Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento informa que este vial, así como el espacio libre con el que linda la parcela al Este son de titularidad municipal, obtenidos por cesiones de viario del PA-PT.8(97) "Cañaveral".

De acuerdo con el Departamento de Planeamiento el futuro edificio debe abrir fachada a este viario.

Anteriormente, marzo 2005, se tramitó en la misma parcela “Estudio de Detalle de solar para viviendas y aparcamiento” promovido por Comeji SA cuyas determinaciones ya no tienen validez.

#### Servidumbres aeronáuticas.

El Sector se encuentra afectado por la Servidumbre “Limite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31” por lo que será necesario remitir dicha documentación a la Dirección General de Aviación Civil.



La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

#### Afecciones hidráulicas.

La parcela se incluye dentro de la zona de policía de aguas del arroyo que cruzaba el sector de Puerto de la Torre encontrándose fuera de la zona de servidumbre.

Por la gran distancia al antiguo arroyo (más de 50m) no hay riesgo de afección por vertidos durante las obras ni a posteriori.



#### Afecciones acústicas.

La parcela se incluye en área de uso residencial.



### 4.3. Descripción física del Sector.

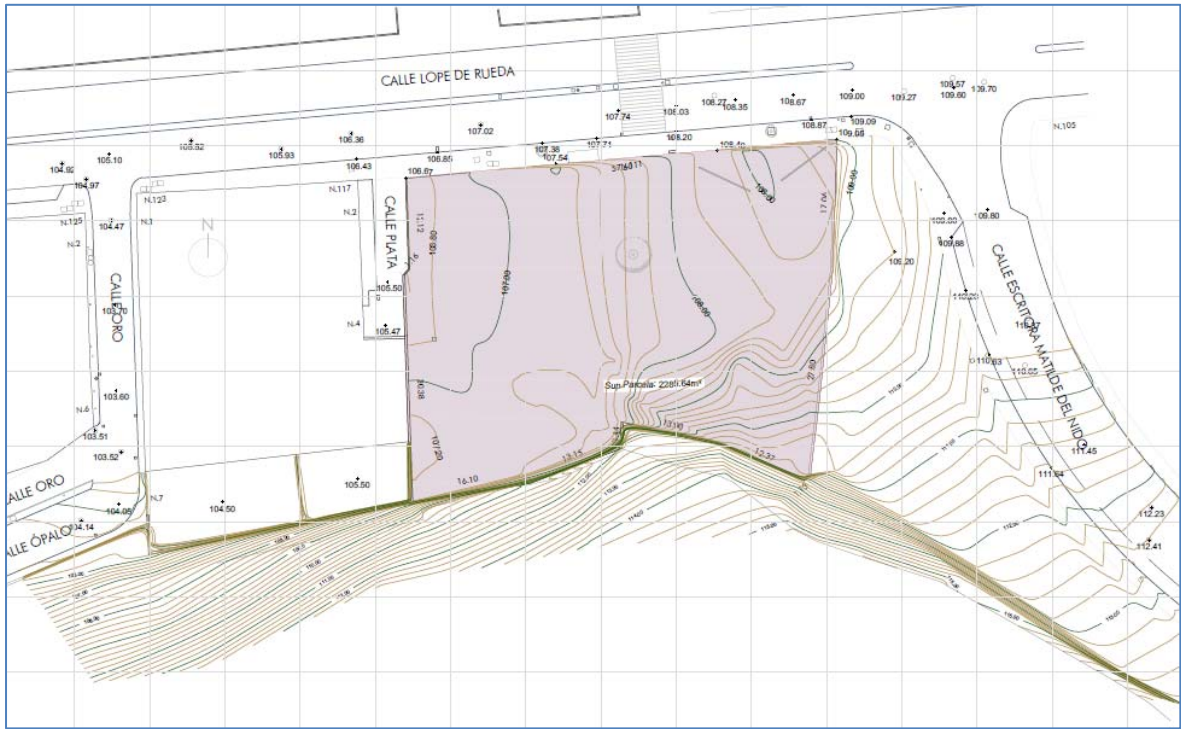


La parcela se sitúa en el Barrio del Puerto de la Torre, al norte de la ciudad, apoyada en el eje que lo vertebra y lo enlaza con el resto del núcleo, la calle Lope de Rueda. Lo hace en la confluencia con la calle Escritora Matilde del Nido que rodea el cerro que formaliza el Parque Andrés Jiménez Díaz con el que linda la parcela por su trasera sur; el cerro se presenta a una rasante bastante mayor que la parcela, más de cuatro metros en la linde y subiendo con fuerza desde ella. Se apoya en el lado sur de la calle presentando fachada a norte. Su linde este no es directamente con la calle E.M. del Nido sino con un espacio libre de forma irregular que se desarrolla entre la calle y el cerro. Su linde oeste es con la calle Plata, más bien un callejón sin salida cuyo tramo final está ocupado por construcciones de la parcela vecina. En resumen, presenta tres fachadas a viario público y una cuarta a un parque, aunque a una cota bastante inferior.



Tiene forma irregular aunque aparenta un rectángulo con largo de fachada de 57,60m y un fondo de unos 40,00m arrojando una superficie de 2.285,64m<sup>2</sup>. Es prácticamente plana ya que ha estado ocupada por unos edificios residenciales con zonas libres perimetrales a las construcciones. No presenta ninguna construcción completa aunque sí restos en las lindes, sobre todo en la trasera, donde se formalizaba un muro de contención con el cerro, y en la oeste donde queda la tapia que la delimitaba con la calle Plata. En su interior se aprecian restos de las antiguas solerías de los espacios libres.





## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA.

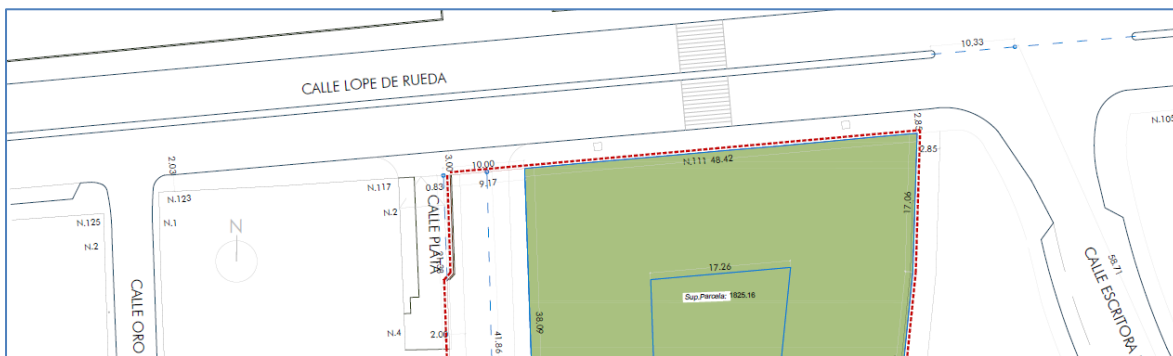
La ordenación será la resultante de fijar las nuevas alineaciones de la parcela, las nuevas rasantes y de aplicar las condiciones de ordenación recogidas en las Ordenanzas de Zona, Colonia Tradicional Popular CTP, y Generales del Plan General. Entre ellas las siguientes:

- Edificabilidad, 1,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el fondo máximo (15m).
- Profundidad máxima edificable, 15m.
- Ocupación máxima, PB 100%, P Altas, 80%.
- Altura, PB+1, 7,50m.
- Se permiten viviendas interiores abiertas a patios de dimensión mayor de 1/2H y 5m. El patio debe ser accesible a bomberos.
- Se permiten locales en planta baja.
- Resto de condiciones en art. 12.10.1 Normas Urbanísticas PGOU.

### 5.1. Alineaciones.

#### 5.1.1 Alineación norte, a calle Lope de Rueda.

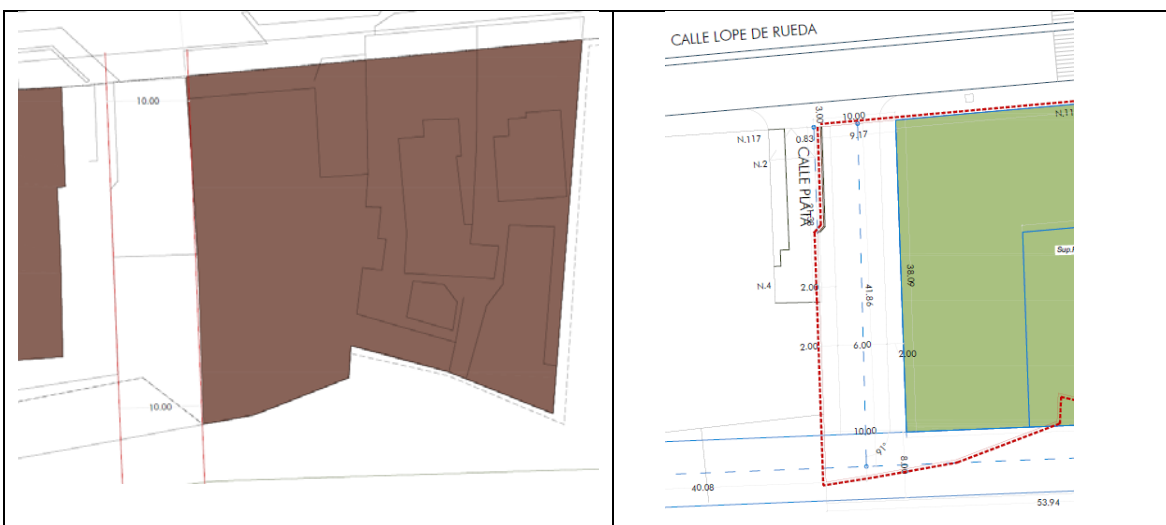
Está ya formalizada por el límite de la nueva acera construida recientemente dentro de las obras de renovación del viario acometidas por el Ayuntamiento. Coincide con la fijada en el Plano de Alineaciones del Plan General.



Se establece con una anchura variable entre 2,85m y 3,00m.

#### 5.1.2 Alineación oeste, a calle Plata.

Según puede verse en el Plano de Alineaciones del PGOU existe la intención de ampliar la calle Plata con un ancho de 10m trazado en paralelo a nuestro lindero.



Excepto una pequeña zona delantera toda la superficie recae en nuestra parcela.

La nueva calle Plata ampliada tendrá pendiente distinta de la actual calle Plata facilitando la conexión con el vial trasero. Entre ambas se dispondrá un elemento de contención/separación que evite la caída en altura.



Sus acabados y características serán acorde con lo indicado en los artículos 7.1.1 a 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General y con la Ordenanza Municipal de Urbanización.



El nuevo edificio presentará fachada a esta alineación.

### 5.1.3 Alineación este, calle Escritora M. del Nido.

En este lindero se mantienen las alineaciones ya definidas de la parcela. Es una alineación prácticamente recta con un único quiebro en su zona media. Como complemento se propone, de acuerdo con los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo, la construcción de un acerado delantero del mismo ancho, 2,85m, y con las mismas características que el delantero de la parcela.

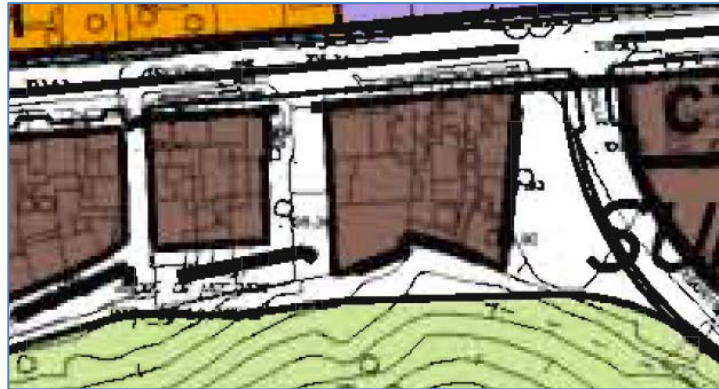


El nuevo edificio presentará fachada a esta alineación.



### 5.1.4 Alineación sur.

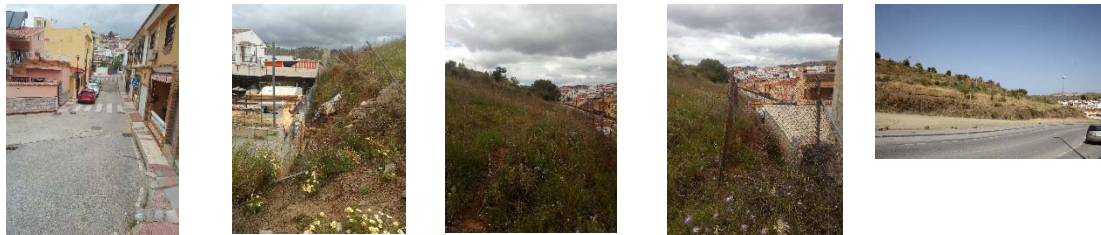
En el PGOU actual y en el anterior se recoge la apertura de un viario incluido en el Sector vecino lindando con nuestra parcela:



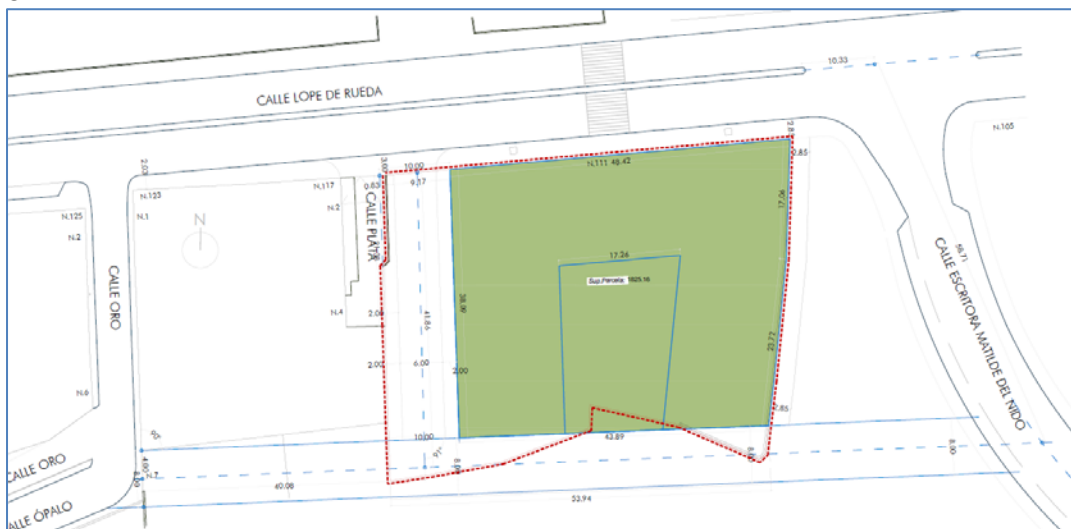
Aunque en el Plano de Alineaciones del Plan no se incluye ninguna nueva alineación en ese lindero:



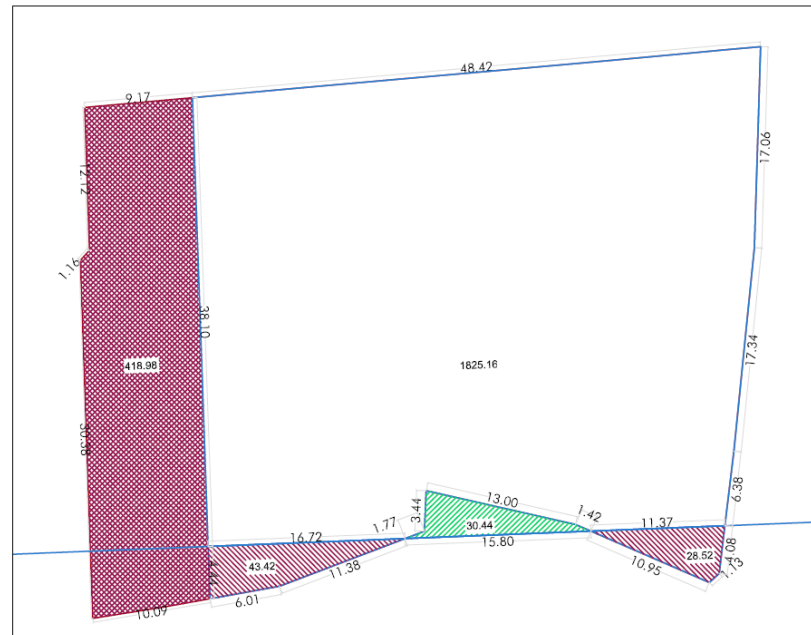
En todo caso el viario debe plantearse dentro del desarrollo del Sector vecino, PT.2 “El Cañaveral”.



De acuerdo con los Servicios Técnicos de Gerencia planteamos una regularización de la linde sur de la parcela con objeto de convertir la línea quebrada en una línea recta que facilite el posterior trazado de este futuro viario. Se plantea la nueva alineación como prolongación de calle Ópalo-calle Oro hasta conectar con calle E.M. del Nido:



Esta nueva línea regulariza la linde sur de la parcela de manera que la parcela resultante de la ordenación tiene la superficie dibujada en los Planos de Alineaciones del Plan General, 1.825,16m2:



De acuerdo con el Departamento de Planeamiento este futuro vial tendrá un ancho de 8m debiendo el edificio abrir fachada a él. Aunque su dimensión final y sus características funcionales y constructivas no son objeto de este Estudio de Detalle deben las obras de urbanización, de manera transitoria, acometer la explanación del tramo lindante con el futuro edificio disponiéndose en una rasante terminada acorde con el espacio interior del edificio que permita una fácil conexión entre ambos. La explanación deberá terminarse en zahorra natural estabilizada o similar. De acuerdo con los técnicos municipales el muro de contención, necesario para contener las tierras del parque público lindante con este vial, Parque Andrés Jiménez Díaz, se construirá en la linde sur del viario con una altura de unos dos metros y talud natural (similar al existente en calles Oro y Ópalo) obligándose a ejecutar una cuarta fachada en el edificio que resultará más amable y adecuada desde el punto de vista urbano. Igualmente, se traza la pendiente de esta calle de manera que se produzca un encuentro entre el viario y el espacio libre central del edificio en su zona media.

De la ordenación de estas alineaciones resulta una nueva parcela con una superficie de 1.825,16m2:

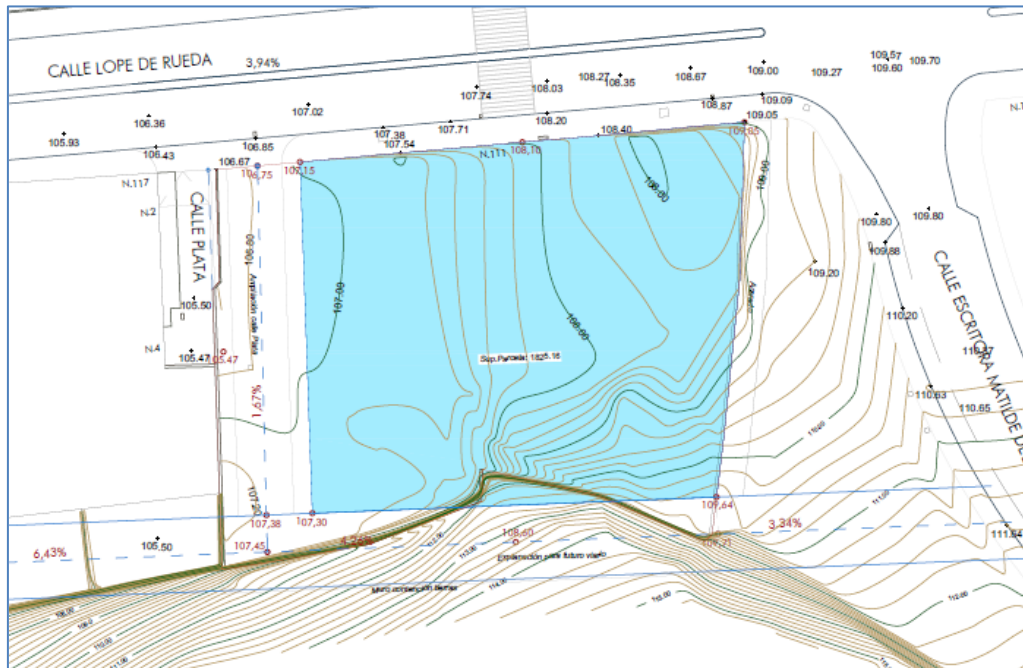


Superficie de parcela actual	2.285,64 m2
Superficie de nueva parcela	1.825,16 m2
Cesión ampliación c/Plata	418,98 m2
Corrección alineación trasera	41,50 m2
Sup. Cedida	43,42 m2
Sup. Cedida	28,52 m2
Sup. Ganada	30,44 m2



## 5.2. Rasantes

Las rasantes se establecen en razón de las condiciones topográficas de la parcela con el fin de buscar unos acuerdos lógicos con los viarios perimetrales existentes. Se mantienen las rasantes de los viarios perimetrales actuales para no afectar a las fincas vecinas. De esta manera las rasantes en los linderos norte, calle Lope de Rueda, y este, calle E.M. del Nido son coincidentes con las existentes.



Para la ampliación de calle Plata se plantean dos niveles, uno en contacto con el espacio de calle actual y el otro, el principal, según una rasante ligeramente ascendente en dirección sur buscando el futuro contacto con el nuevo viario exterior, que se propone con una pendiente del 1,67% ascendiendo desde la rasante actual en el eje, 106,75, hasta 107,45 en el eje del viario trasero, con 107,38 como rasante al final de la calle. El espacio en contacto con la actual calle se trazará como ampliación de ésta manteniendo sus rasantes. La diferencia de nivel entre ambos espacios se protegerá con un muro de contención y un peto de al menos 90cm de altura.

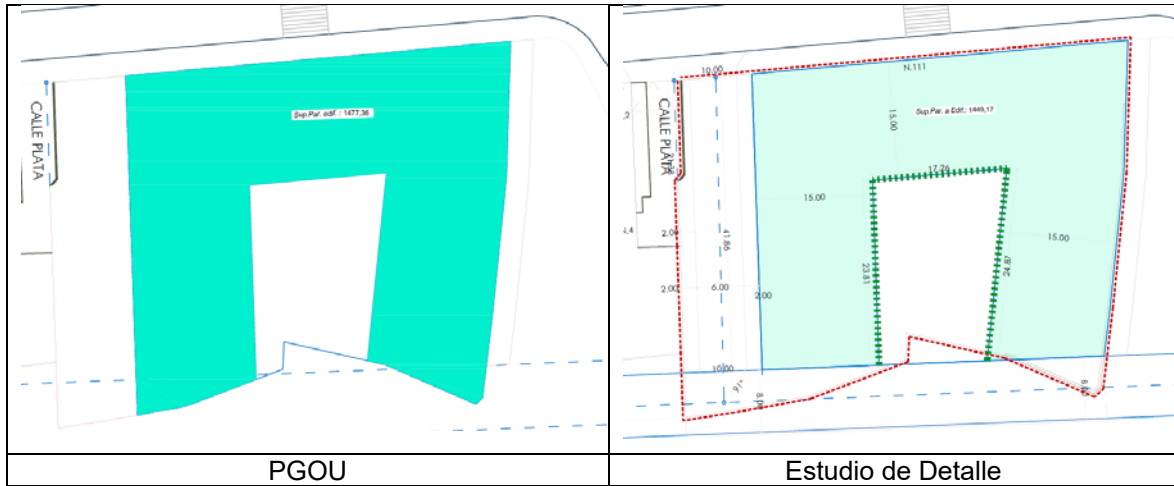
Las rasantes que se proponen, a título orientativo, para el futuro viario trasero son las resultantes de unir las actuales en sus dos extremos, 104,25 en calle Ópalo-Oro, y 111,68 en calle E.M. del Nido, manteniendo el encuentro con calle Plata a la 107,45. Resultará un primer tramo al 6,43%, uno segundo al 4,26% y un tercero al 3,34%. En esta zona son muy elevadas las pendientes actuales haciendo difícil resolver el trazado con pendientes más suaves. Se ajusta de forma que existirá un encuentro entre la rasante del viario y el espacio central del edificio en su zona media; se terminará con la base de explanación hecha y con firme estabilizado que se podrá usar como base del futuro viario.

## 5.3. Volúmenes.

Los volúmenes que resultan de la ordenación se mantienen dentro de lo señalado en planeamiento. Resultará un edificio con un máximo de PB+1 con una altura máxima de 7,50m alineado sobre los linderos de la parcela. Contará con cuatro fachadas a viarios públicos. Para adaptarse a la topografía resultante dado que la diferencia de cotas entre los extremos de sus fachadas es mayor de 1,50m deberá escalonarse para que la diferencia entre los extremos de cada tramo no sea superior a esta medida.

En la propuesta que se adjunta a título informativo en Planos, se establecen tres plataformas escalonadas situando la planta baja en cada una de ellas a las rasantes 107.60, 108.10 y 108.60. En aplicación del artículo 12.10.3.4 de las Normas Urbanísticas el edificio cuenta con tres fachadas sobre las que se aplica una profundidad máxima edificable de 15m que se multiplicaría por el índice de edificabilidad establecido, 1.80. La fachada cuarta, al viario trasero, no se considera a estos efectos aunque debe tratarse como una fachada más del edificio, abriéndose huecos a ella.

Sobre la huella de parcela que recoge el PGOU, es decir, previo a los pequeños y razonables ajustes en alineaciones planteados y sin la afección del viario Sur, es decir, tomamos toda la parcela que califica el PGOU y aplicamos la regla de los 15m de fondo máximo edificable, resultando una superficie máxima de 1.477,36m<sup>2</sup> que se ve algo limitada en la ordenación final del ED quedando en 1.449,17m<sup>2</sup>; aplicando ahora el coeficiente edificable de 1,80 obtenemos un total de 2.659,25m<sup>2</sup> de techo máximo. La fachada al nuevo viario sur no genera edificabilidad al no estar ejecutado en su totalidad.



Por encima de las plantas edificadas se podrán levantar aquellos volúmenes expresamente permitidos por las Ordenanzas que regulan la edificación que nos ocupa, CTP-1. De igual forma podrán sobresalir de los planos de fachada definidos los cuerpos salientes permitidos, habitables u ocupables, cerrados o abiertos como son balcones volados, cornisas, zócalos y otros elementos decorativos como pérgolas o de instalaciones.

Los volúmenes definidos encerrarán los cuerpos edificadas que se computarán de acuerdo con los parámetros de las Ordenanzas cuyos totales se encontrarán dentro de los valores siguientes:

	ESTUDIO DE DETALLE	
Superficie de parcela		1.825,16 m <sup>2</sup>
Superficie de parcela edificable		1.477,36 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.659,25 m <sup>2</sup>
Número de plantas		PB+1
Altura máxima		7,50 m
Número máximo de viviendas		según PGOU
Ocupación máxima P baja	100%	1.825,16 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima P alta	80%	1.460,13 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima bajo rasante	100%	1.825,16 m <sup>2</sup>

#### 5.4. Accesibilidad.

Se adjuntan fichas del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y de la Ordenanza Accesibilidad de Málaga.

Sus determinaciones se tendrán en cuenta en las obras posteriores de urbanización y de edificación.

De acuerdo con el art. 111 del Decreto 293 / 2009, de 7 de julio no es obligada la reserva de vivienda destinada a personas con movilidad reducida.

## 6. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

En este sentido, hay que indicar:

- Los usos propuestos son compatibles con el Planeamiento.
- La ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle no origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de su ordenación.
- No se sobrepasa la edificabilidad máxima permitida ni el número máximo de viviendas permitido.
- Las ocupaciones máximas en plantas sobre rasantes y en planta bajo rasante son inferiores a las permitidas.

	PLANEAMIENTO		ESTUDIO DE DETALLE	
Superficie de parcela		1.825,16 m <sup>2</sup>		1.825,16 m <sup>2</sup>
Superficie de parcela edificable		1.477,36 m <sup>2</sup>		1.477,36 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.659,25 m <sup>2</sup>	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.659,25 m <sup>2</sup>
Número de plantas		PB+1		PB+1
Altura máxima		7,50 m		7,50 m
Número máximo de viviendas		según PGOU		según PGOU
Ocupación máxima P baja	100%	1.825,16 m <sup>2</sup>	100%	1.825,16 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima P alta	80%	1.460,13 m <sup>2</sup>	80%	1.460,13 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima bajo rasante	100%	1.825,16 m <sup>2</sup>	100%	1.825,16 m <sup>2</sup>

Con carácter orientativo se incluye información de un posible edificio futuro en el que puede comprobarse la viabilidad de las condiciones impuestas en este Estudio de Detalle. Sería un edificio que distribuye 22 viviendas, 33 garajes y 22 trasteros. El edificio que se construya podrá disponer un número mayor de viviendas de acuerdo con la densidad máxima fijada en el Plan General, artículo 12.2.34.



## 7. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras previstas se valoran en la cantidad de 137.936,18€ de acuerdo con el siguiente desglose:

Ampliación c/Plata	368,00 m2	200,00 €/m2	73.600,00 €
Explanación calle Sur	431,52 m2	50,00 €/m2	21.576,00 €
Acerado lateral	116,46 m2	75,00 €/m2	8.734,50 €
Redes instalaciones			15.000,00 €
			118.910,50 €
	Gastos Generales	11%	13.080,16 €
	Beneficio Industrial	5%	5.945,53 €
	<b>Presupuesto de contrata</b>		<b>137.936,18 €</b>

Las obras incluyen el murete de contención de tierras de calle Plata, el muro de contención del Viario Sur y su explanación y las redes públicas de alumbrado en ampliación de calle Plata y en el acerado lateral Este así como la recogida de pluviales en ampliación de calle Plata, tal como se indica en el Plano correspondiente.

La ejecución de estas obras se hará de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Urbanización.



## 8. ANÁLISIS ECONÓMICO.

### 8.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 8.1.1 Gastos estimados.

##### A. Obras ordinarias de urbanización.

Siguiendo las previsiones del ED (presupuesto de las obras ordinarias de urbanización) las cargas de urbanización del área ascienden a 137.936,18€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, según el siguiente desglose:

CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO	
Cap. 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	13.793,62 euros
Cap. 2. SANEAMIENTO PLUVIALES	15.172,98 euros
Cap. 3. SANEAMIENTO RESIDUALES	13.241,87 euros
Cap. 4. AGUA POTABLE	11.179,73 euros
Cap. 5. ENERGÍA ELÉCTRICA	22.069,79 euros
Cap. 6. TELECOMUNICACIONES	10.359,01 euros
Cap. 7. ALUMBRADO PÚBLICO	13.393,60 euros
Cap. 8. PAVIMENTACIÓN	33.656,43 euros
Cap. 9. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	2.967,01 euros
Cap. 10. SEGURIDAD Y SALUD	2.102,15 euros
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>137.936,18 euros</b>
ASCIENDE EL PRESUPUESTO A LA CANTIDAD DE:	
<b>céntimos</b>	

Los costes derivados de la construcción del edificio ascienden a la cantidad de:

		Coste medio	Presupuesto
Sup. máxima a edificar	2.659,25 m2	800 €/m2	2.127.398,40 €
Sup. edificable bajo rasante	1.825,16 m2	400 €/m2	730.064,00 €
			2.857.462,40 €

##### B. Honorarios técnicos.

Se estima un total de 100.000€ para cubrir los gastos derivados de los honorarios técnicos de redacción y elaboración de los documentos necesarios: Topografía, Estudio de Detalle, Proyecto Y Dirección de obras ordinarias de urbanización, Redacción y Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

##### C. Cargas complementarias.

No existen cargas complementarias al tratarse de una parcela en suelo urbano consolidado.

##### D. Cesión del aprovechamiento municipal.

No existe cesión del aprovechamiento al tratarse de una parcela en suelo urbano consolidado.

##### E. Otros gastos.

En concepto de gastos de gestión, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 5% del volumen de inversión, arrojando un coste de unos 190.000€.



Por impuestos y tasas municipales debemos considerar un 5,5% del valor de las construcciones, unos 175.000€ y como gastos financieros y otros varios debemos considerar una cifra en torno al 5% de la construcción, unos 160.000€.

F. Cuenta de resultados.

En base a estas consideraciones se estiman unos gastos totales de 3.875.675,71 €

<b>Gastos totales promoción</b>	
De urbanización	137.936,18 €
De edificación	2.857.462,40 €
Honorarios	100.000,00 €
Gastos de gestión	171.447,74 €
Licencias-impuestos	157.160,43 €
Financieros-otros	142.873,12 €
	<b>3.566.879,88 €</b>
Aprovechamiento parcela	2.659,25 m2
Coste medio	<b>1.341,31 €/m2</b>

El aprovechamiento de la parcela resultante es de 2.659,25m2 resultando una repercusión por m2 edificable de 1.341,31€ que consideramos adecuada como valor para el metro cuadrado finalista en esta zona de la ciudad con un producto inmobiliario como el planteado en el Estudio de Detalle.

## 8.2. VIABILIDAD ECONÓMICA.

AD ASTRA PROYECTO MISR S.L., tiene una amplia experiencia como empresa urbanizadora y promotora a nivel nacional. Su activo está repartido en las provincias de Málaga, Cádiz (Jerez) y Huelva, teniendo actualmente 6 promociones de viviendas y 1 promoción hotelera en desarrollo. Las 7 promociones están actualmente en diferentes fases de desarrollo, teniendo 47 viviendas en proceso de entrega, 44 pendientes de licencia de obra, 60 viviendas en obra y un Hotel en Málaga en proceso de tramitaciones urbanísticas previas a la solicitud de licencia de obras.

AD ASTRA PROYECTO MISR S.L, es uno de los vehículos inversores del grupo promotor CARALCA REAL ESTATE.

Caralca Real Estate S.L., es una sociedad que gestiona es este momento un total de 15 promociones de viviendas, hotelero y residencia de estudiantes, abarcando el proceso desde su adquisición hasta su comercialización, controlando todo el proceso hasta la entrega del inmueble. Esta amplia variedad de proyectos hace que Caralca Real Estate, se distinga por su gran capacidad de gestión y agilidad para la puesta en valor de los bienes por los que apuesta en el territorio andaluz. La formación del equipo multidisciplinar que lo compone complementa y demuestra su solvencia técnica.

Teniendo en cuenta la solvencia técnica y económica de la empresa promotora y la rentabilidad de la inversión vista en el apartado anterior podemos afirmar que la actuación estudiada resulta plenamente viable.

## 8.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 8.3.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y



adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental. El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados al vial con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todos los ingresos posibles (plusvalías por transmisión de terrenos, etc...).

### 8.3.2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

#### A. Estimación de la inversión municipal

No corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del ámbito de este ED, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos no hay nada que considerar al no plantear este ED reserva dotacional de suelos.

#### B. Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar

Las infraestructuras que se pretende ejecutar en el sector se refieren a:

- Vía pública (incluidas aceras y calzada). Incluye la explanación, pavimentación y señalización del nuevo viario fruto de la ampliación de calle Plata y del acerado junto al lindero de calle E.M. del Nido. Supone un total 368 m<sup>2</sup> y de 116 m<sup>2</sup> respectivamente.

- Servicios urbanos. En concreto los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua. Las parcelas resultantes y existentes cuentan ya con estas redes urbanas no siendo necesaria la construcción de otra.
- Red de saneamiento. Ídem.
- Red de suministro de energía eléctrica. Ídem.
- Red de alumbrado público, unos 40ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
- Red de telecomunicaciones. Ídem anteriores.

#### C. Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Málaga. Las cargas de urbanización del área ascienden a 137.936,18€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, de los que al Ayuntamiento de Málaga no le corresponde abonar nada.

Las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento podemos valorarlos en las siguientes cantidades:

- Mantenimiento de vías públicas: 374 m<sup>2</sup> (0,5 €/m<sup>2</sup>): 187 €
- Limpieza viaria (1,00 €/m<sup>2</sup>): 374 €



- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml (agua), 1,3 €/ml (saneamiento), 1 €/ml alumbrado público: sin coste
  - Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (1 farola 150 W / 163 €) x 4 luminarias): 652 €
  - Servicio recogida basuras Se compensa con el cobro de la tasa.
- Total costes 1.213,00 €

### 8.3.3 Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

En primer lugar hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento ni tampoco debe hacer frente a construcción de edificaciones.

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas .....) para su estimación se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años. Dado que el ratio de los ingresos y gastos está referenciada en “€/habitantes” se considera la conversión de la edificabilidad establecida en el Plan, 2.990 m<sup>2</sup> a “habitante equivalente” con un factor “1 habitante/50 m<sup>2</sup>/t”. Este ratio representa el equivalente a 60 habitantes “nuevos”.

En función de todos los datos anteriores la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Málaga en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del Plan (8 años), es la siguiente:

Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área. Se tiene en cuenta los m<sup>2</sup> construibles. Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (5% sobre la base imponible) se prevé que en los próximos 8 años, ejecutándose el edificio, el Ayuntamiento recaudará un total de más de 2.650m<sup>2</sup> x 650 €/m<sup>2</sup> x 0,05 =97.175€. Que repercutidos en los 8 años supone un monto de 12.147€/año.

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas.

Una vez finalizadas las actuaciones de edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente serían:

- Impuesto sobre bienes inmuebles. Partiendo de los m<sup>2</sup> construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles en ámbitos de actividades económicas fijados en 250€/m<sup>2</sup>, con un tipo de 0,47809%, la cuantificación es de 3.178,10 €/año.
- Tasas por la prestación de servicios públicos. En la medida que los últimos años se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren cerca del coste total de los mismos.
- Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana: No consideramos este capítulo por estimar que no se producirá una renovación considerable de la titularidad en los primeros 8 años de vida del edificio.

### 8.3.4 Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- |  |            |
|--|------------|
| - Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento:  | cero.      |
| - Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: | 1.213,00 € |

Por otro lado:

- |  |            |
|--|------------|
| - Ingreso anual por las actuaciones de edificación (ICIO): | 12.147,00€ |
| - Ingresos anuales por impuestos bienes inmuebles          | 3.178,10€  |

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos (saldo favorable de unos 14.000€/año, equivalente a unos 112.000€ en los 8 años considerados).

#### **8.4. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

En el ED de calle Lope de Rueda 111 la parcela resultante es de uso residencial.

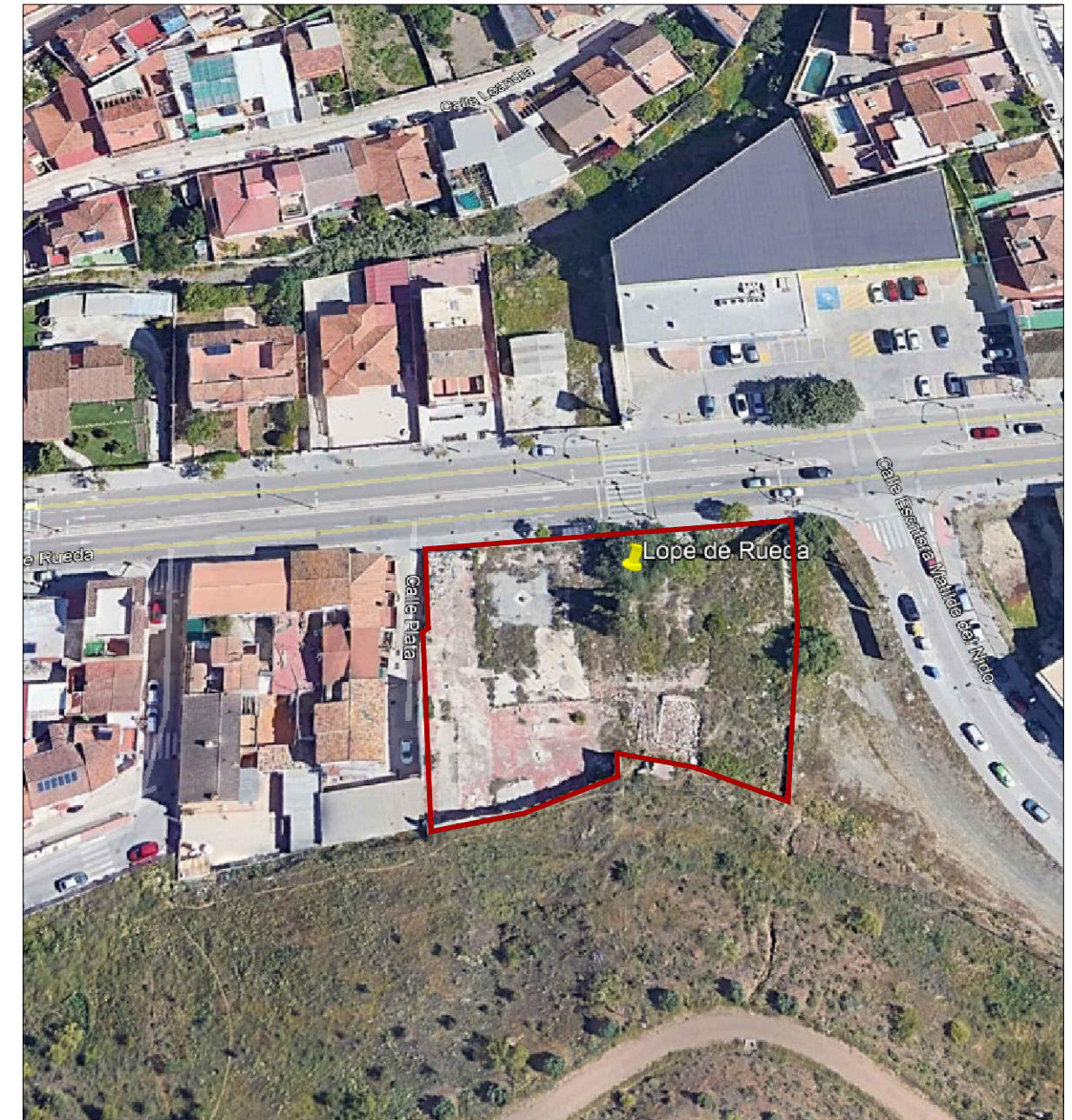
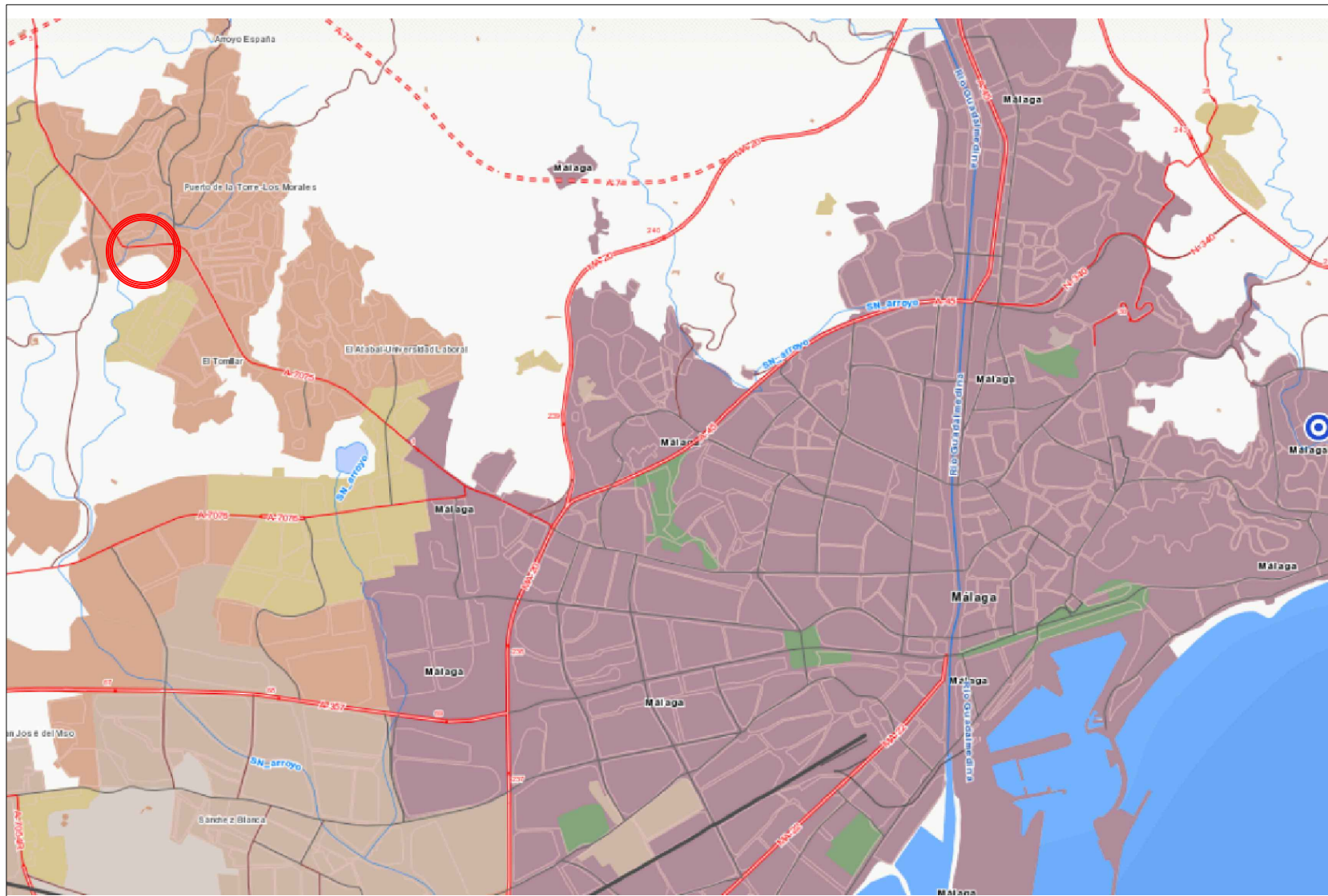
**Sevilla, mayo de 2023.  
Los arquitectos:**


**Fdo.: Fco. Javier Cobreros Vime, col. nº 3.530 COAS  
Rafael Zamorano Flores, col. nº 82 COAH**



## 9. PLANOS





 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA  Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla  Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>SITUACIÓN</b>	Nº PLANO: <b>01</b> ESCALA: s/e
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	





## ORDENACION PORMENORIZADA

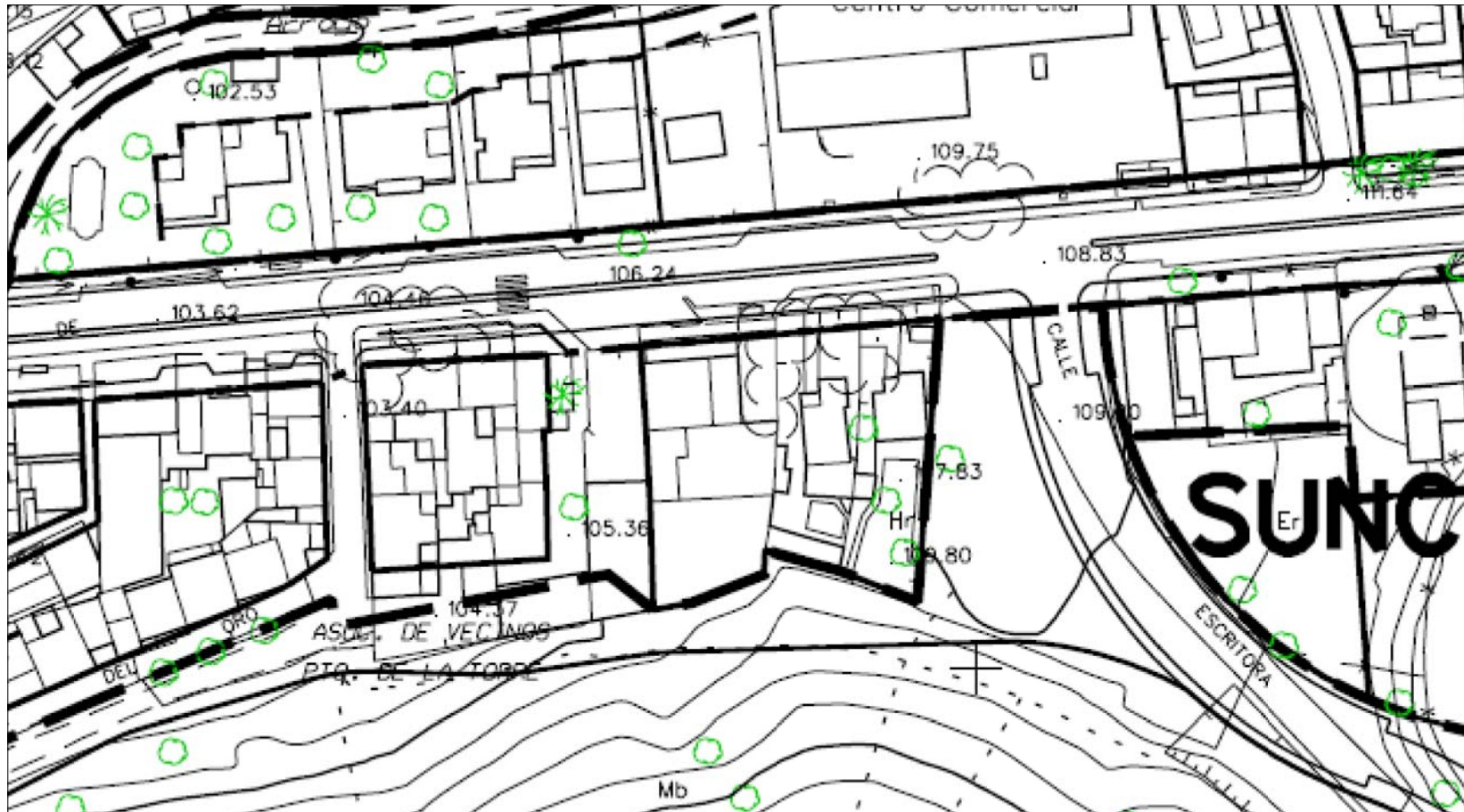
### CALIFICACIONES

- PEPR8 CIUDAD HISTÓRICA - Centro
- C2 CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
- C3 CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
- MC MANZANA CERRADA
- CA ORDENACION ABIERTA
- CJ CIUDAD JARDIN
- CTP COLONIA TRADICIONAL POPULAR
- CTP CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- CTP CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
- UAS UNIFAMILIAR AISLADA
- UAD UNIFAMILIAR ADOSADA
- H HOTELERO
- PROD PRODUCTIVO 1/2/3
- PROD-4 PRODUCTIVO 4
- PROD-5 PRODUCTIVO 5
- CO COMERCIAL
- ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS


### P.2.1 CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS

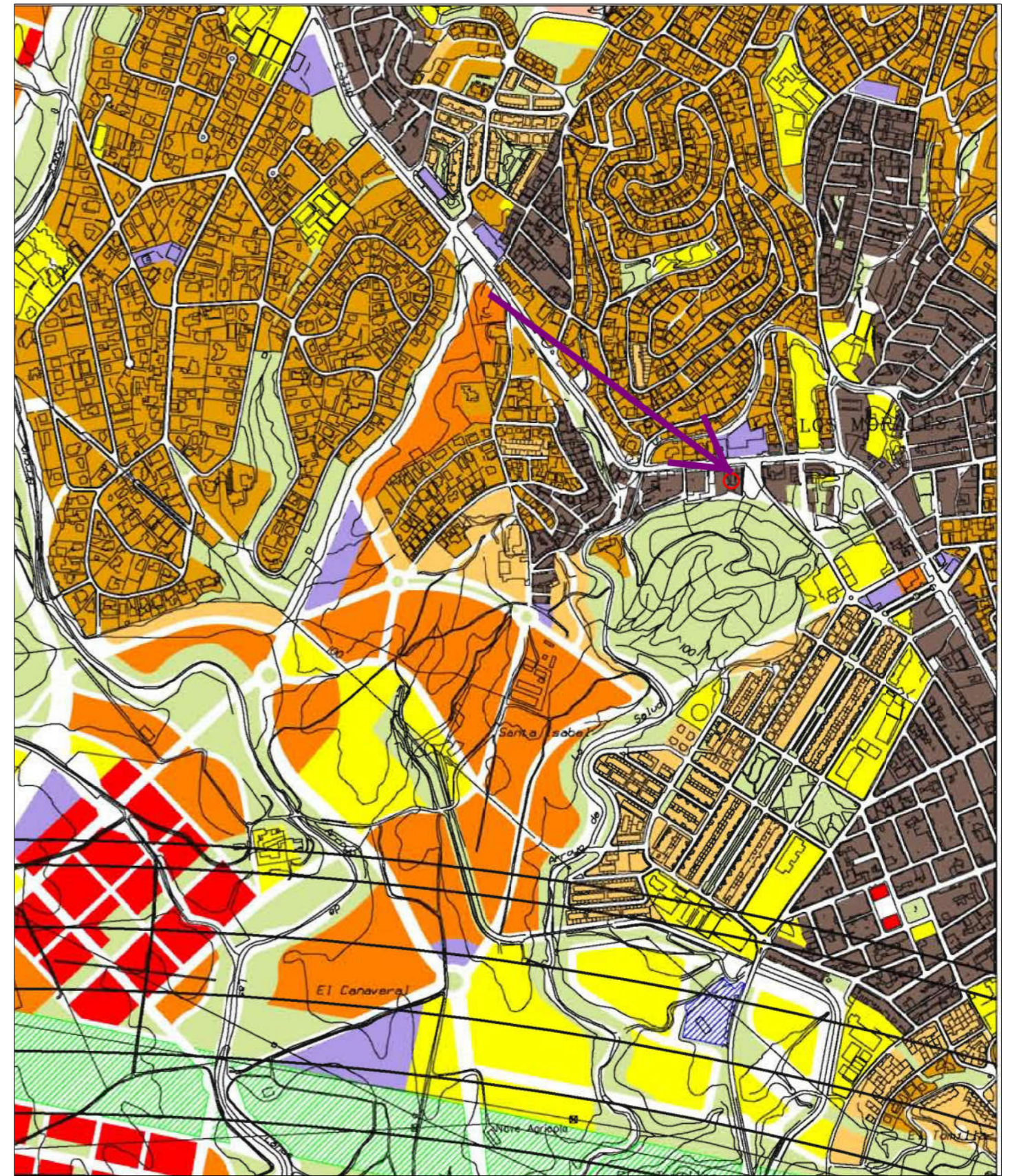
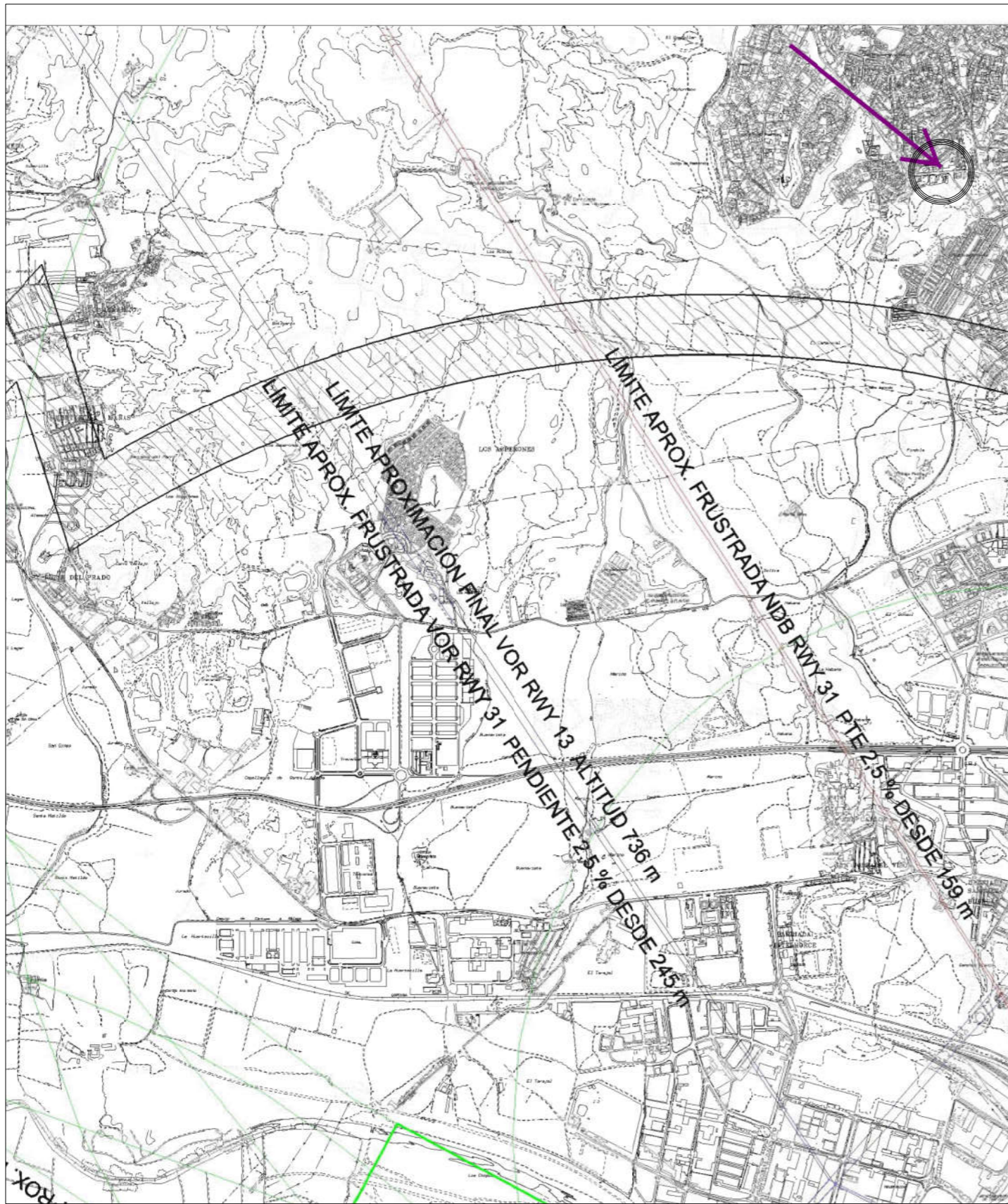


PARCELARIO



### P.2.9 ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DEVINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO</b>	Nº PLANO: <b>02</b> ESCALA: s/e
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegado Nº 82 C.O.A.H.	



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Documento Aprobación Provisional  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
 Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JUNIO 2010	
1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal	ESCALA 1 / 20.000	HOLIA 3/9

**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
 Planos de Información

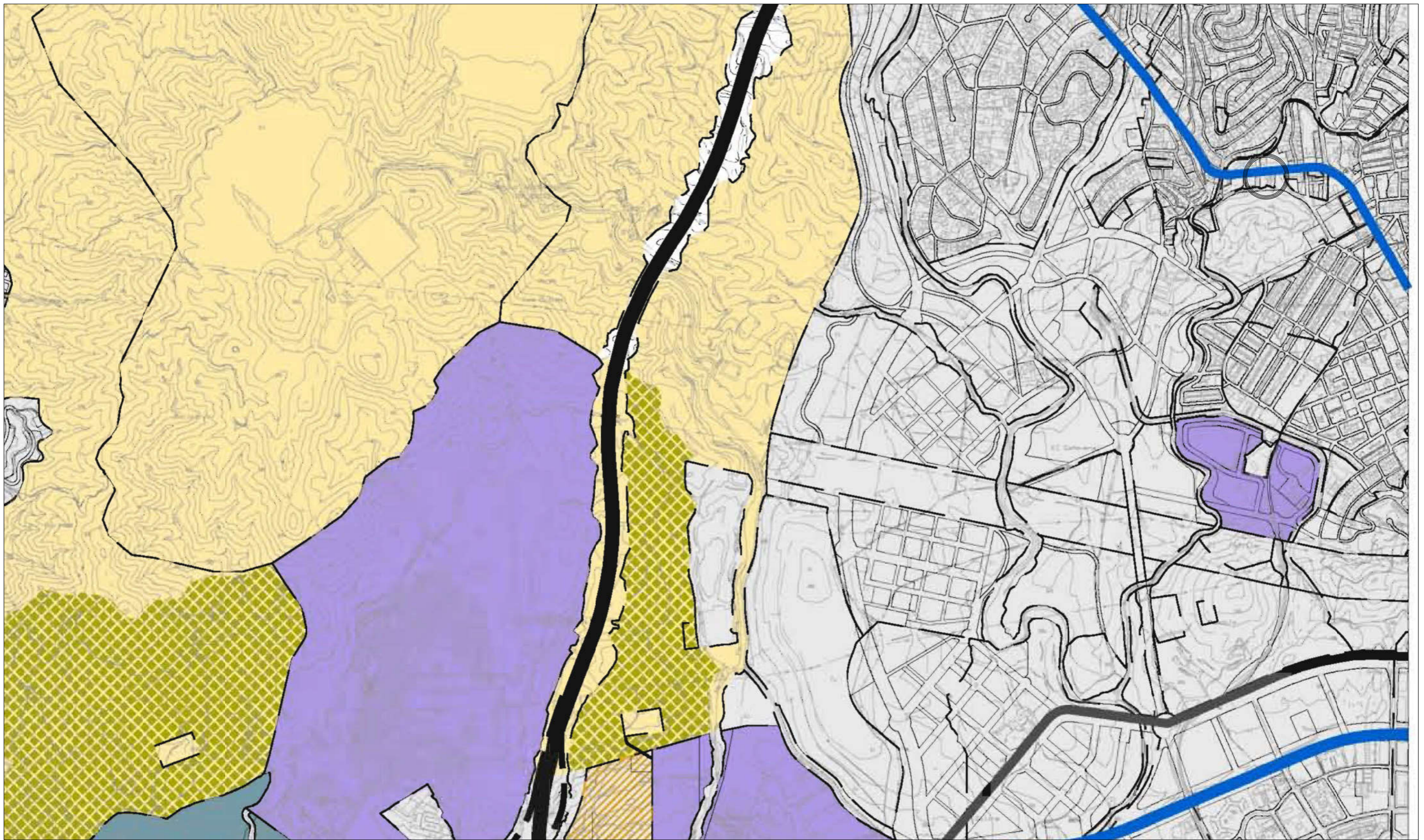
PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	ESCALA 1 / 10.000	HOLIA 6/23

**ARQUERMO ARQUITECTOS**  
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6  
 41092 Sevilla  
 Tfn: 954 082 002  
 www.arquermoarquitectos.es  
 arquermo@arquermoarquitectos.es

DENOMINACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
SITUACIÓN: C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
PLANO: AFECCIONES SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Nº PLANO: 03 ESCALA: s/e

PROYECTISTAS:  
**JAVIER COBREROS VIME**  
 Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S.  
**RAFAEL ZAMORANO FLORES**  
 Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.

PROYECTOR:  
**AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.**  
 B-90375478



**ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO**

- SNU
- e-RESIDENCIAL
- d-INDUSTRIAL
- c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
- d-TERCIARIO
- e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
- g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- h-TURÍSTICO

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.**

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>n</sub>	L <sub>n</sub>
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reemplazan.	Si determinar	Si determinar	Si determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65




**Ayuntamiento de Málaga**

Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Planos de Información**

Ordenación General	FECHA	MARZO 2011	<b>P.2</b>
P.2.12 Zonificación Acústica	ESCALA	HOJA	
	1 / 20.000	3/6	



**ARQUERMO ARQUITECTOS**  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6  
41092 Sevilla

Tfno: 954 082 002  
www.arquermoarquitectos.es  
arquermo@arquermoarquitectos.es

PROYECTISTA:  
**AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.**  
B-90375478

DENOMINACIÓN:  
**ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111**

SITUACIÓN:  
**C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.**

PLANO:  
**AFECCIONES ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

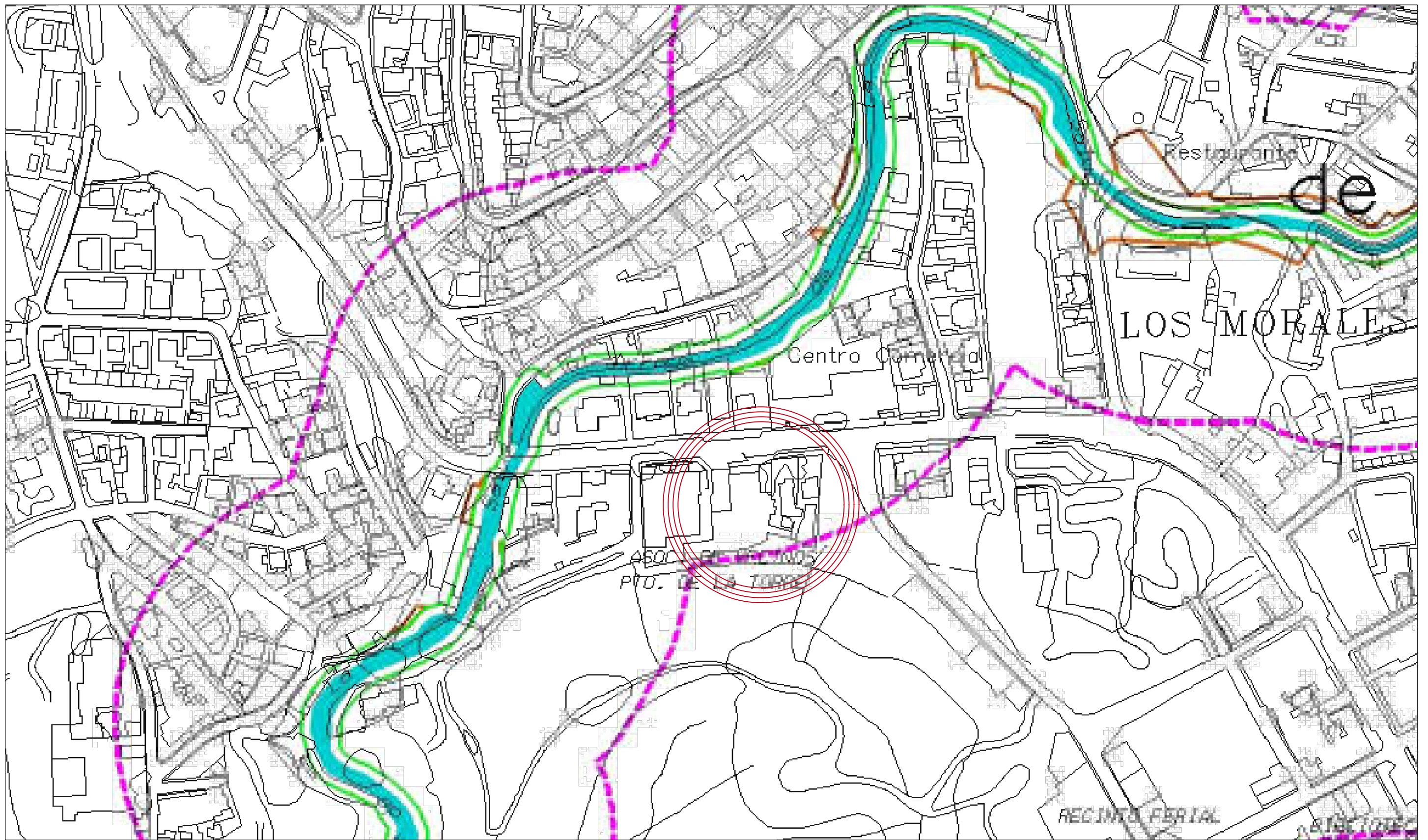
NÚMERO EXPEDIENTE:  
14-21-02

FECHA PROYECTO:  
Mayo 2.023

Nº PLANO:  
**04**

ESCALA:  
s/e

PROYECTISTAS:  
**JAVIER COBREROS VIME**  
Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S.  
**RAFAEL ZAMORANO FLORES**  
Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.



EJE DE ARROYOS	
<b>AFECCIONES PROPUESTAS</b>	
DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO	
LIMITE DE ZONA DE SERVIDUMBRE	
LIMITE DE ZONA INUNDABLE	
LIMITE DE ZONA DE POLICIA DE AGUA	
SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN PGOU 2.008	
<b>DESINDE MARITIMO-TERRESTRE</b>	
DESINDE MARITIMO-TERRESTRE APROBADO	
DESINDE MARITIMO-TERRESTRE PROPUESTO	
LINEA DE RIBERA DEL MAR	
LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO	
LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LA EDIFICACION	

**Ayuntamiento de Málaga**

Documento de Aprobación Provisional

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Planos de Información**


PLANO: Hidrología superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre.	FECHA: JUNIO 2010	<b>1.5</b>
1.5.2.2 Planta de Afecciones Propuesta	ESCALA: 1 / 5.000	

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfn: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>AFECCIONES HIDROLÓGICAS</b>	Nº PLANO: <b>05</b> ESCALA: s/e
PROYECTISTAS: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	



Georeferenciado a Coordenadas  
 UTM ERTS89 Huso 30  
 RED ANDALUZA DE POSICIONAMIENTO  
 VERTICE: MLGA NOMBRE: Málaga

LEYENDA	
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
□	Alum. Arqueta de Alumbrado Público 40 x 40
□	Arq.D Arqueta D Telefonía
□	Arq.H Arqueta H Telefonía
□	Arq.M Arqueta M Telefonía
□	Arm. Armario de servicios
■	Arq. Arqueta de Servicios
□	B.R. Boca de Riego Abastecimiento
□	C.R. Camara de Registro Telefonía
■	L.Ja. Llave de Acometida Abastecimiento
□	T.M. Torreta Metálica
□	P.M. Poste de Madera
●	Fa. Farola
○	P.S. Pozo Registro de Saneamiento
■	Imb. Imbornal
—	Rej. Rejilla Sumidero
○	P.A. Pozo Registro de Abastecimiento
○	Gas Arqueta de Gas
□	Hi. Hidrante Incendios
□	P.H. Poste de Hormigón
○	Valv. Valvula de Corte Abastecimiento
□	Elect. Arqueta Baja Tensión
□	Telec. Arqueta de Telecomunicaciones

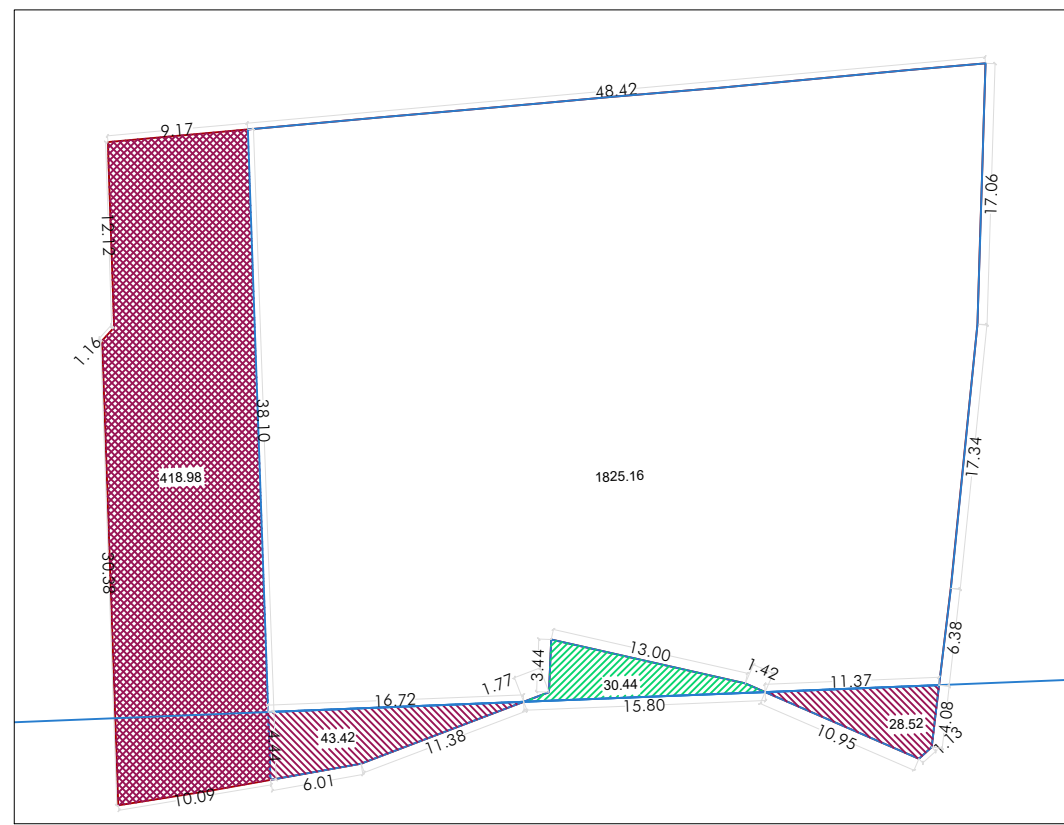
 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>ESTADO ACTUAL INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA</b>	Nº PLANO: <b>06</b> ESCALA: 1/500 (A3)
PREPARADOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478		PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.



- PARCELA RESULTANTE 1.825,16 m<sup>2</sup>
- AMPLIACIÓN CALLE PLATA 368,00 m<sup>2</sup>  
CALLE PEATONAL CON ACCESO RODADO PARA RESIDENTES
- ACERADO LATERAL 116,46m<sup>2</sup>
- FUTURO VIARIO EXTERIOR 942,36 m<sup>2</sup>

----- ÁMBITO ED PARCELA ORIGEN 2.285,64 m<sup>2</sup>

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN:	ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111	NÚMERO EXPEDIENTE:	14-21-02	
	SITUACIÓN:	C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.	FECHA PROYECTO:	Mayo 2.023	
	PLANO:	ORDENACIÓN	Nº PLANO:	07	ESCALA:
PREMIANTE:	AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L. B-90375478		PROYECTISTAS:	<b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	

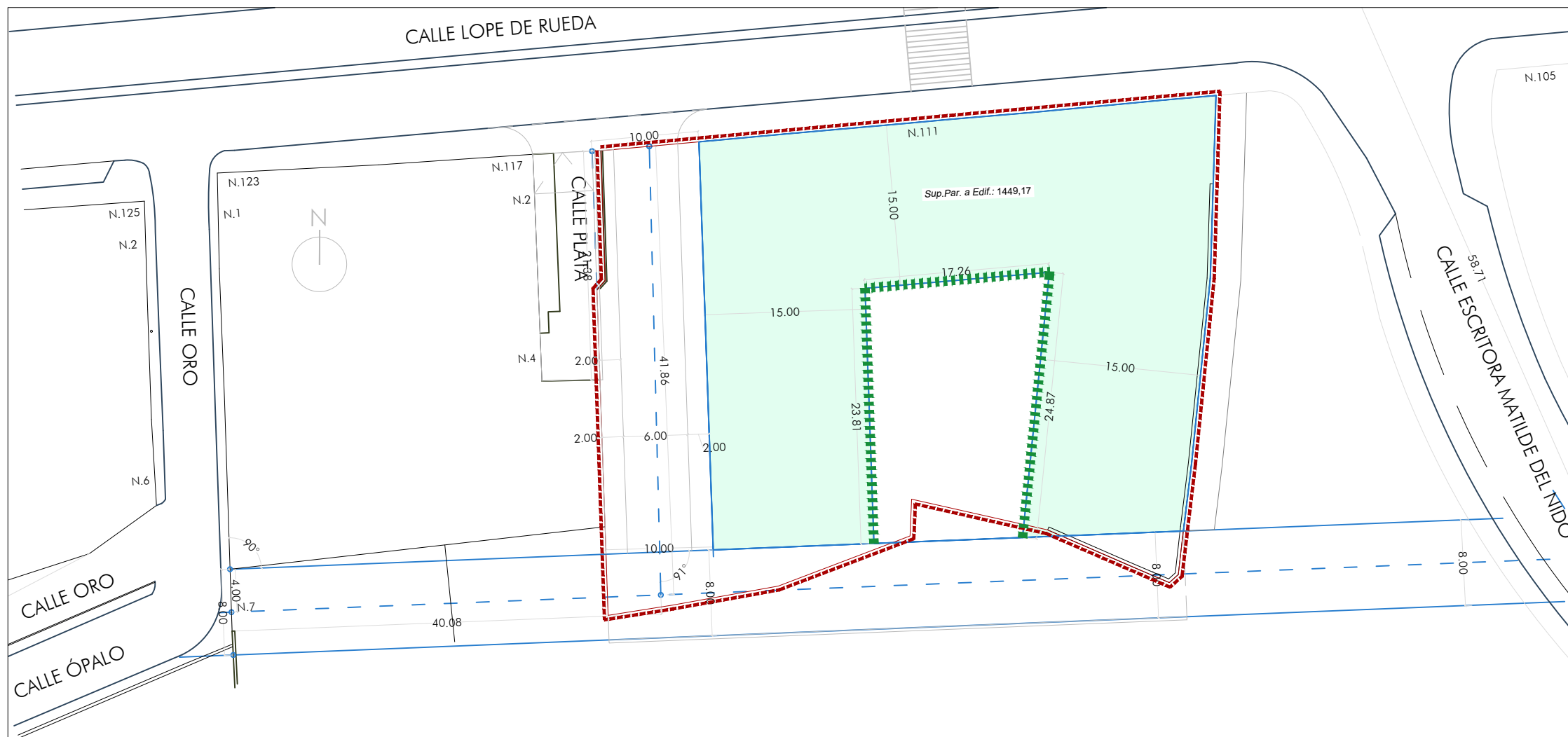


----- ÁMBITO ED PARCELA ORIGEN 2.285,64 m<sup>2</sup>

PARCELA RESULTANTE 1.825,16 m<sup>2</sup>

Superficie de parcela actual	2.285,64 m <sup>2</sup>
Superficie de nueva parcela	1.825,16 m <sup>2</sup>
Cesión ampliación c/Plata	418,98 m <sup>2</sup>
Corrección alineación trasera	41,50 m <sup>2</sup>
Sup. Cedida	43,42 m <sup>2</sup>
Sup. Cedida	28,52 m <sup>2</sup>
Sup. Ganada	30,44 m <sup>2</sup>

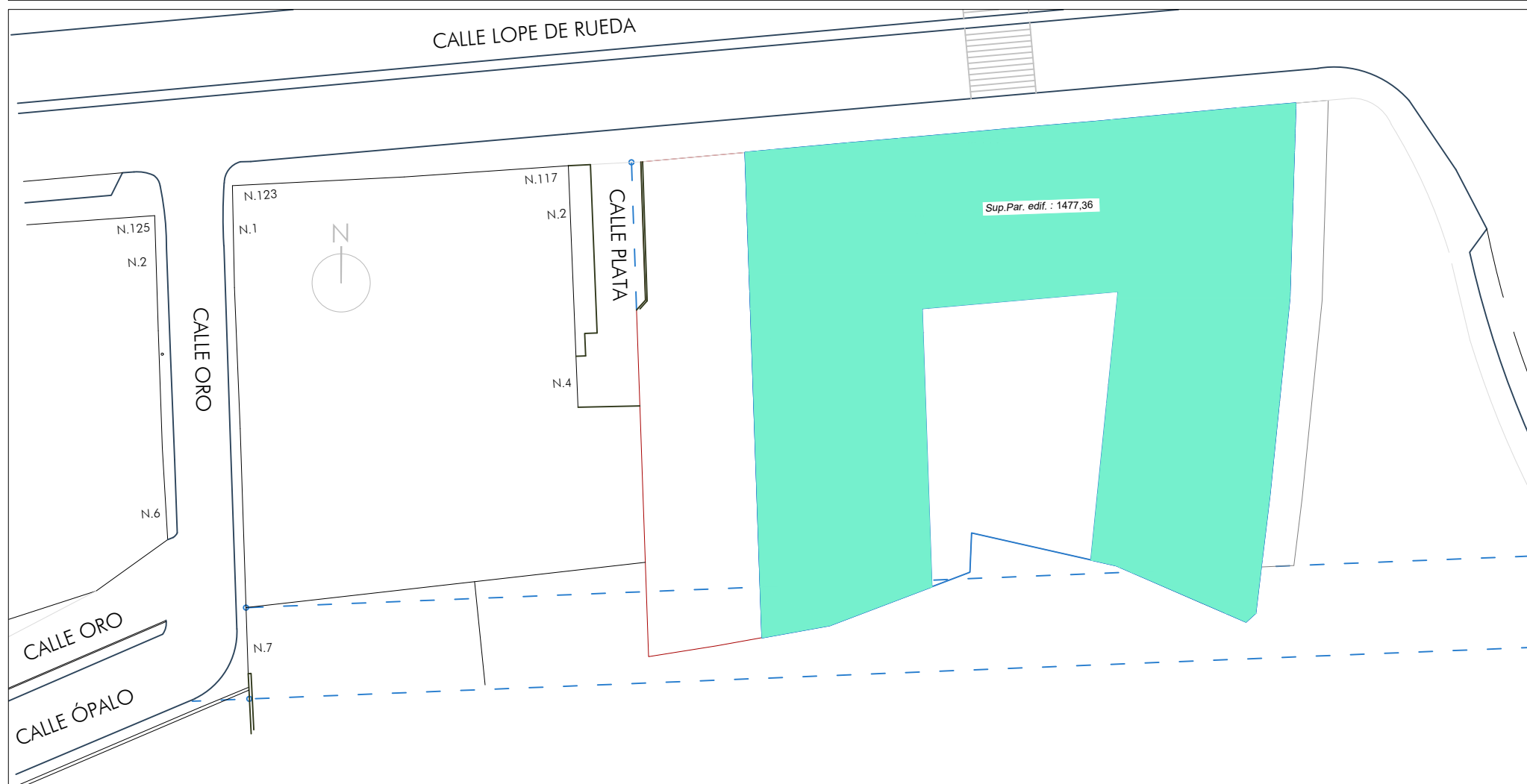
<p><b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA</p> <p>Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla</p> <p>Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es</p>	<p>DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b></p>	<p>NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02</p>
	<p>SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b></p>	<p>FECHA PROYECTO: Mayo 2.023</p>
	<p>PLANO: <b>ALINEACIONES</b></p>	<p>Nº PLANO: <b>08</b></p> <p>ESCALA: 1/500 (A3)</p>
<p>PREPAREDOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478</p>	<p>PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.</p>	



--- ÁMBITO ED PARCELA ORIGEN 2.285,64 m<sup>2</sup>


--- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE  
(Art. 12.10.3.4 NORMAS URBANÍSTICAS PGOU)

PARCELA A EDIFICAR 1.449,17m<sup>2</sup>

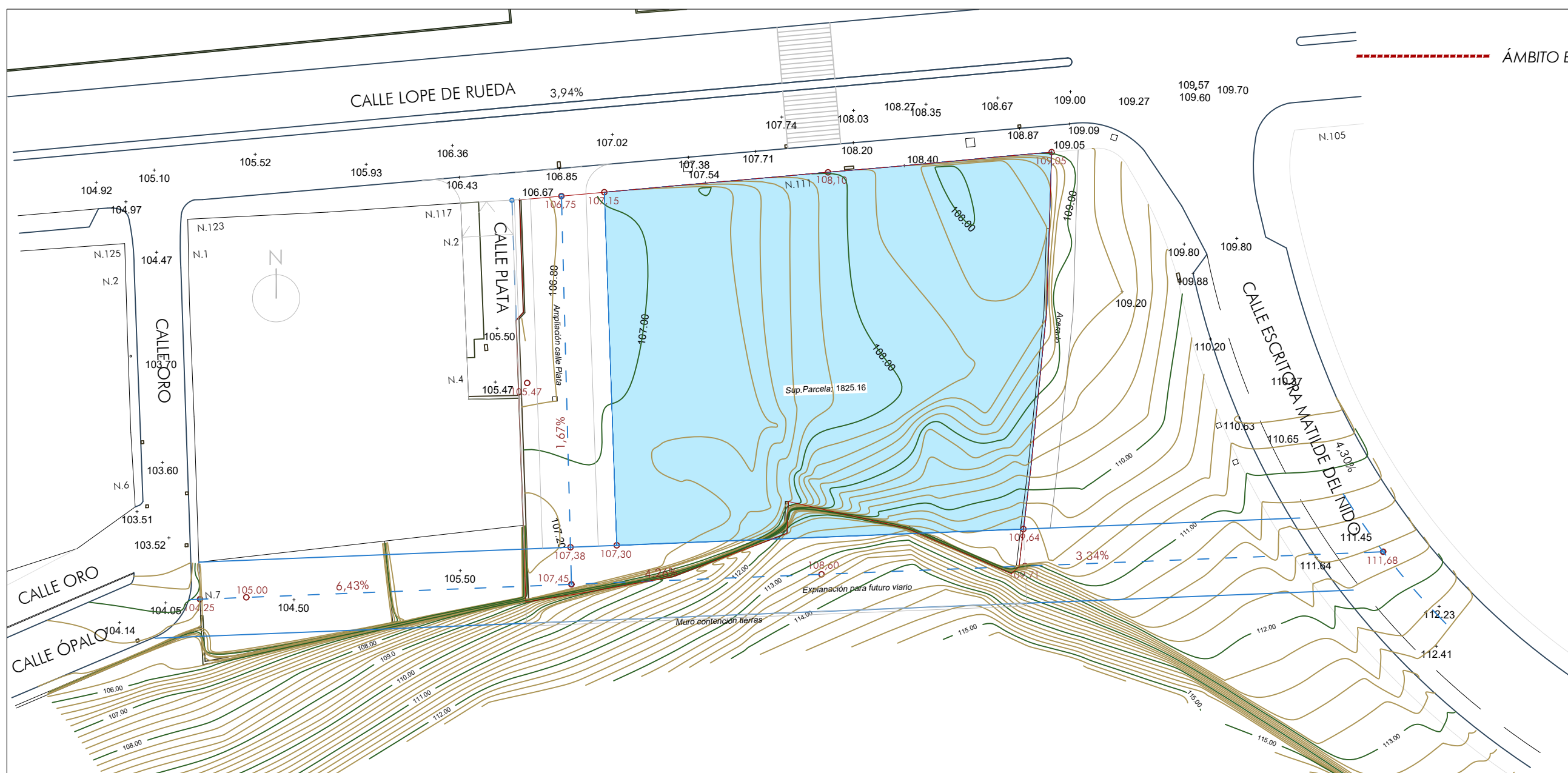


CÓMPUTO EDIFICABILIDAD PGOU

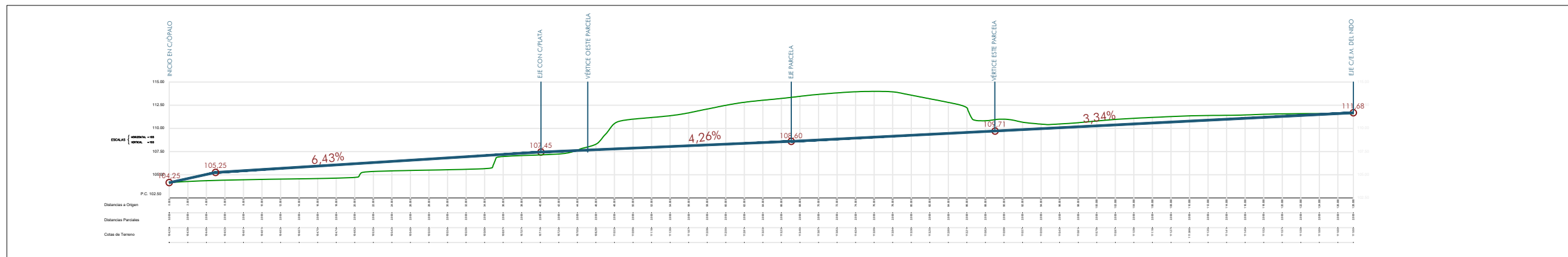
PARCELA EDIFICABLE 1.477,36m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD MÁXIMA x1,8=2.659,25m<sup>2</sup>

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>PARCELA EDIFICABLE</b>	Nº PLANO: <b>09</b> ESCALA: 1/500 (A3)
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478		PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.

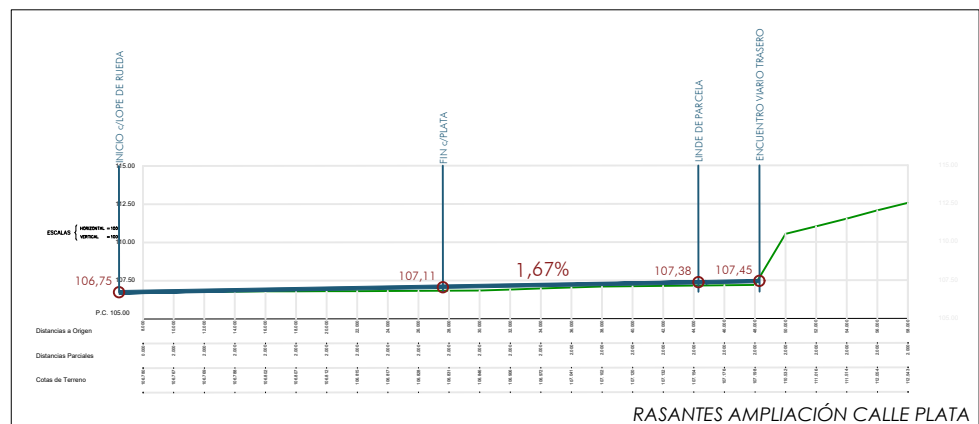




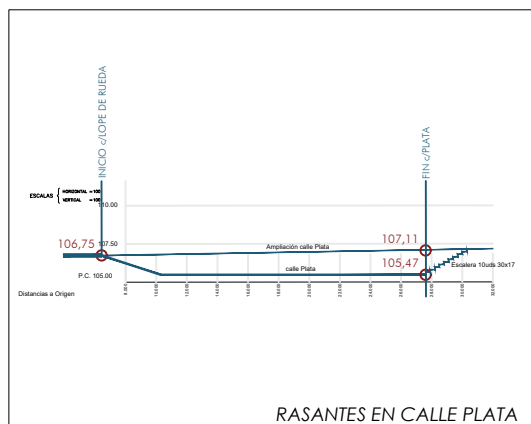
ÁMBITO ED PARCELA ORIGEN 2.285,64 m2



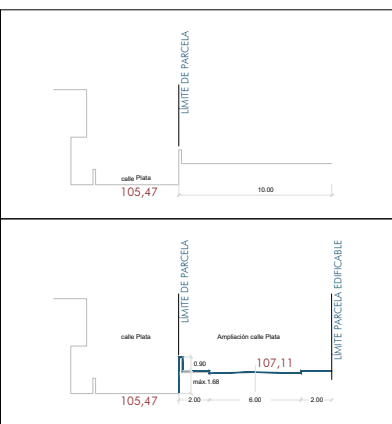
PROPUESTA RASANTES FUTURO VIARIO TRASERO



RASANTES AMPLIACIÓN CALLE PLATA



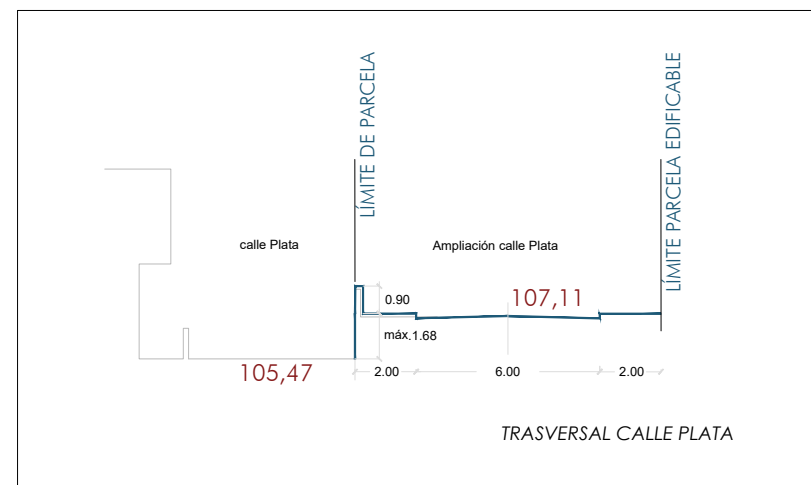
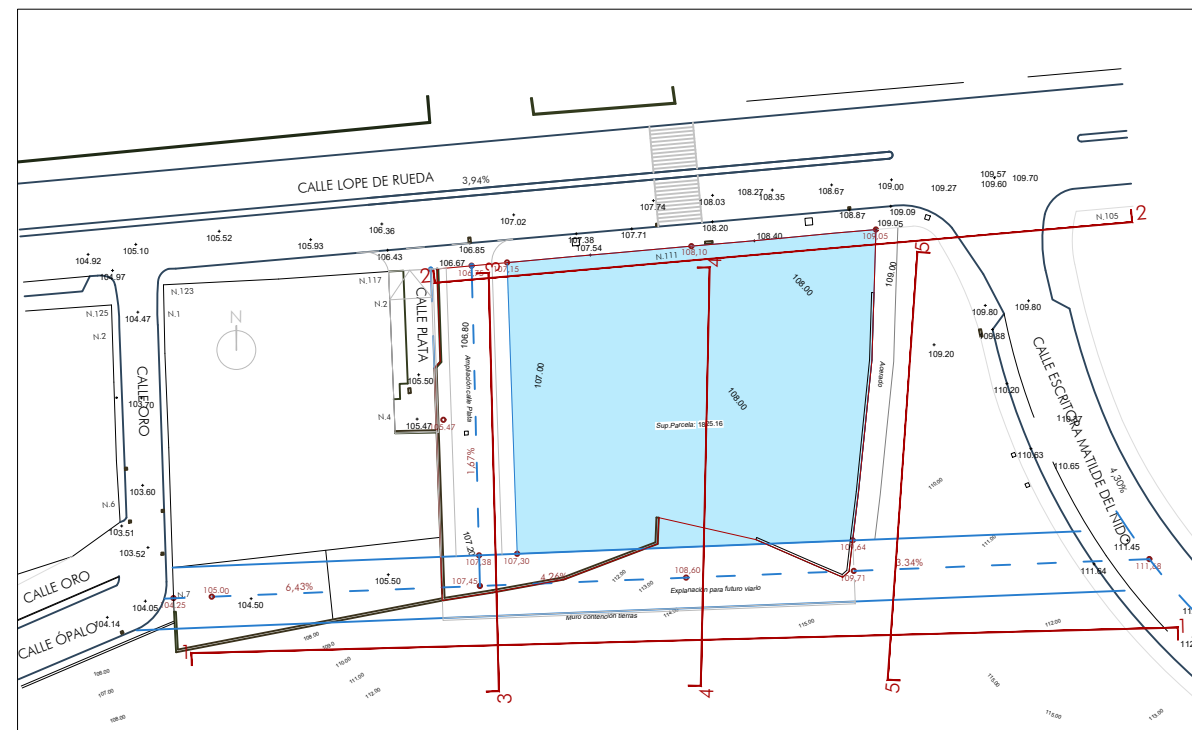
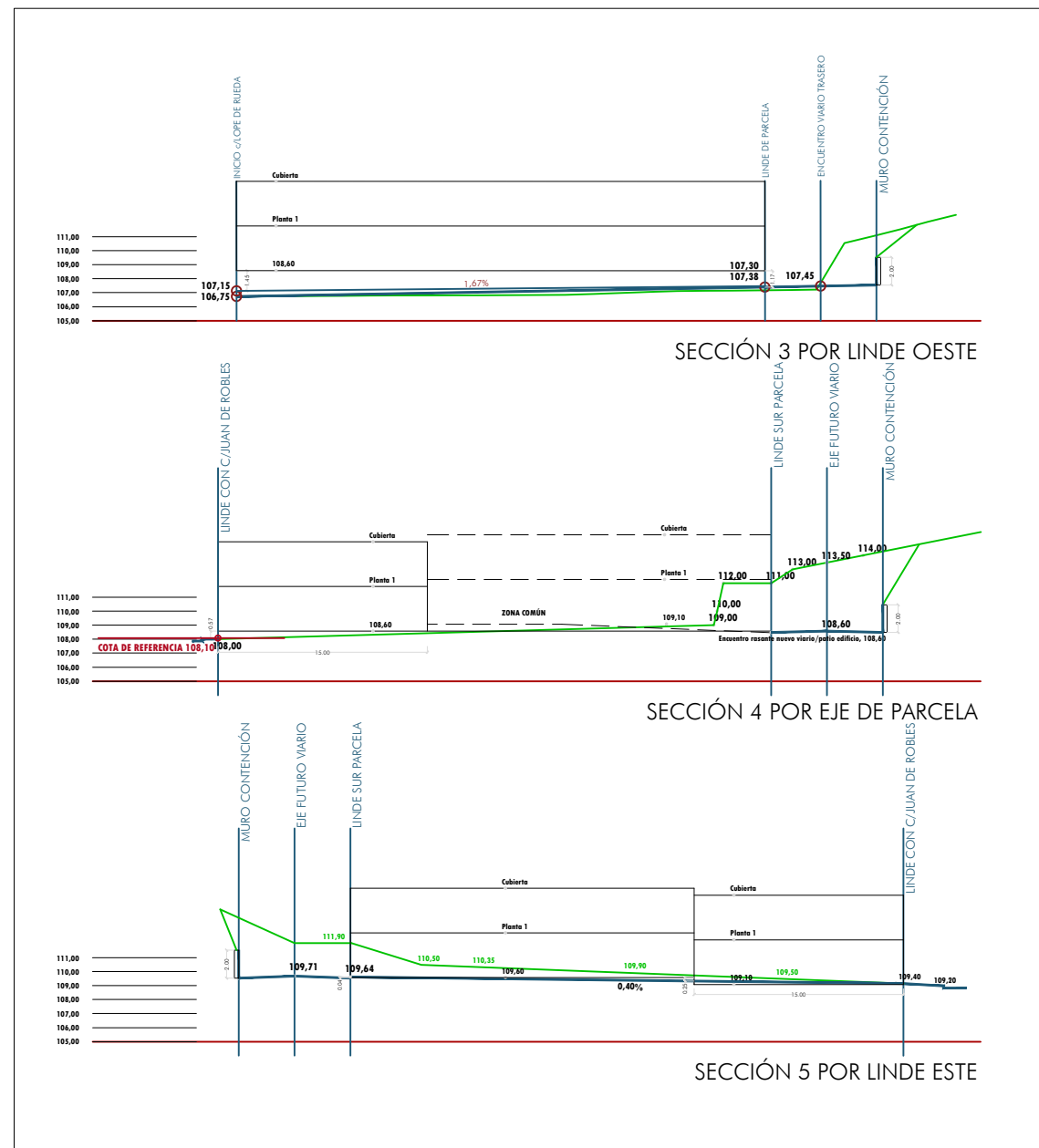
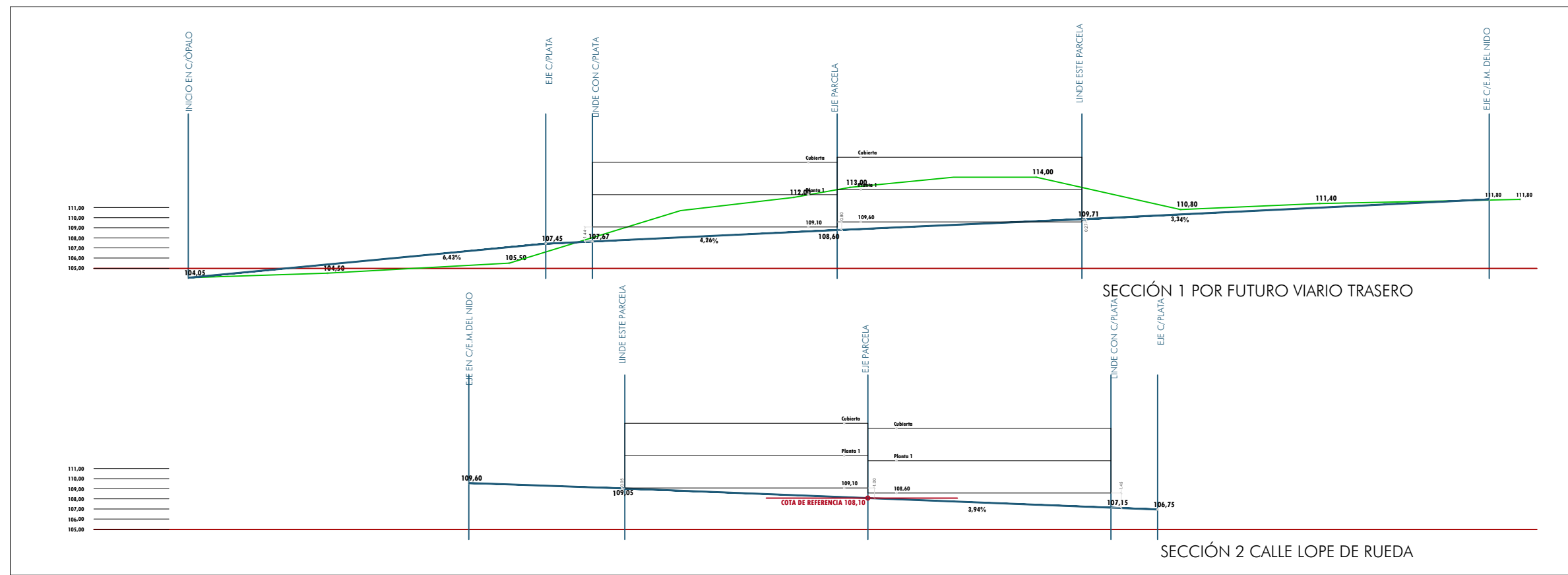
RASANTES EN CALLE PLATA




PERFIL ACTUAL





PERFIL PROPUESTO

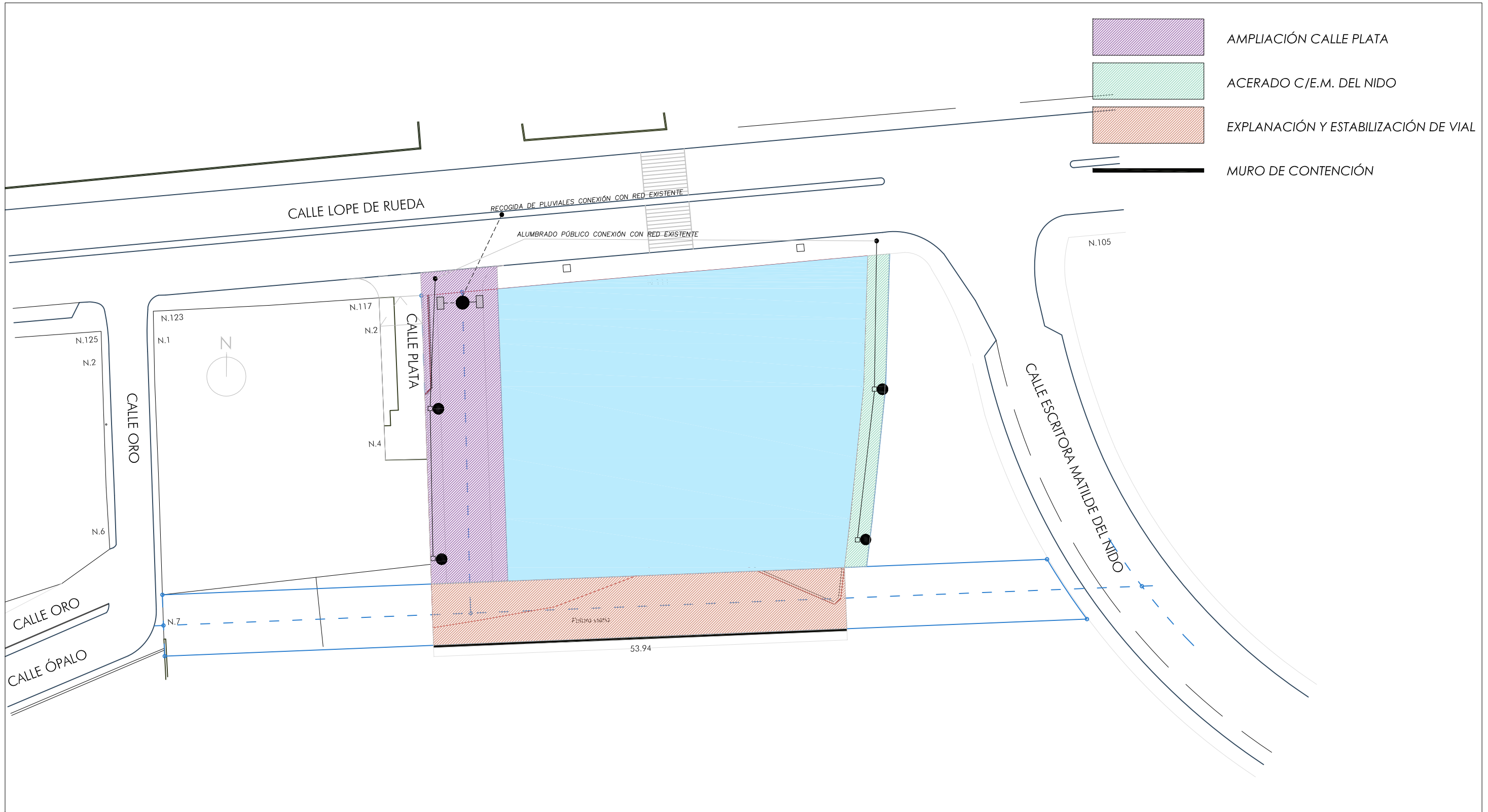
<p><b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA</p> <p>Ava. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla</p> <p>Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es</p>	<p>DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b></p>	<p>NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02</p>
	<p>SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b></p>	<p>FECHA PROYECTO: Mayo 2.023</p>
	<p>PLANO: <b>RASANTES</b></p>	<p>Nº PLANO: <b>10</b></p> <p>ESCALA: 1/500 (A3)</p>
<p>PREPAREDOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478</p>		<p>PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.</p>







 <p><b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA</p> <p>Ava. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla</p> <p>Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es</p>	<p>DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b></p>	<p>NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02</p>
	<p>SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b></p>	<p>FECHA PROYECTO: Mayo 2.023</p>
	<p>PLANO: <b>RASANTES. SECCIONES.</b></p>	<p>Nº PLANO: <b>11</b></p> <p>ESCALA: 1/500 (A3)</p>
<p>PREPROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478</p>	<p>PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.</p>	

ÁREAS A URBANIZAR




-  AMPLIACIÓN CALLE PLATA
-  ACERADO C/E.M. DEL NIDO
-  EXPLANACIÓN Y ESTABILIZACIÓN DE VIAL
-  MURO DE CONTENCIÓN



ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO


-  CANALIZACIÓN ALUMBRADO PÚBLICO BAJO TUBO EN CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA
-  ARQUETA ALUMBRADO PÚBLICO 40x40
-  CUADRO MANDO Y PROT. ALDO. PÚBLICO
-  BACULO H=7m LED 70W 4000K

ESQUEMA DE RECOGIDA DE PLUVIALES

-  CANALIZACIÓN PLUVIALES
-  SUMIDERO PLUVIALES
-  POZO REGISTRO PLUVIALES

--- ÁMBITO ED PARCELA ORIGEN 2.285,64 m<sup>2</sup>

 PARCELA RESULTANTE 1.825,16 m<sup>2</sup>

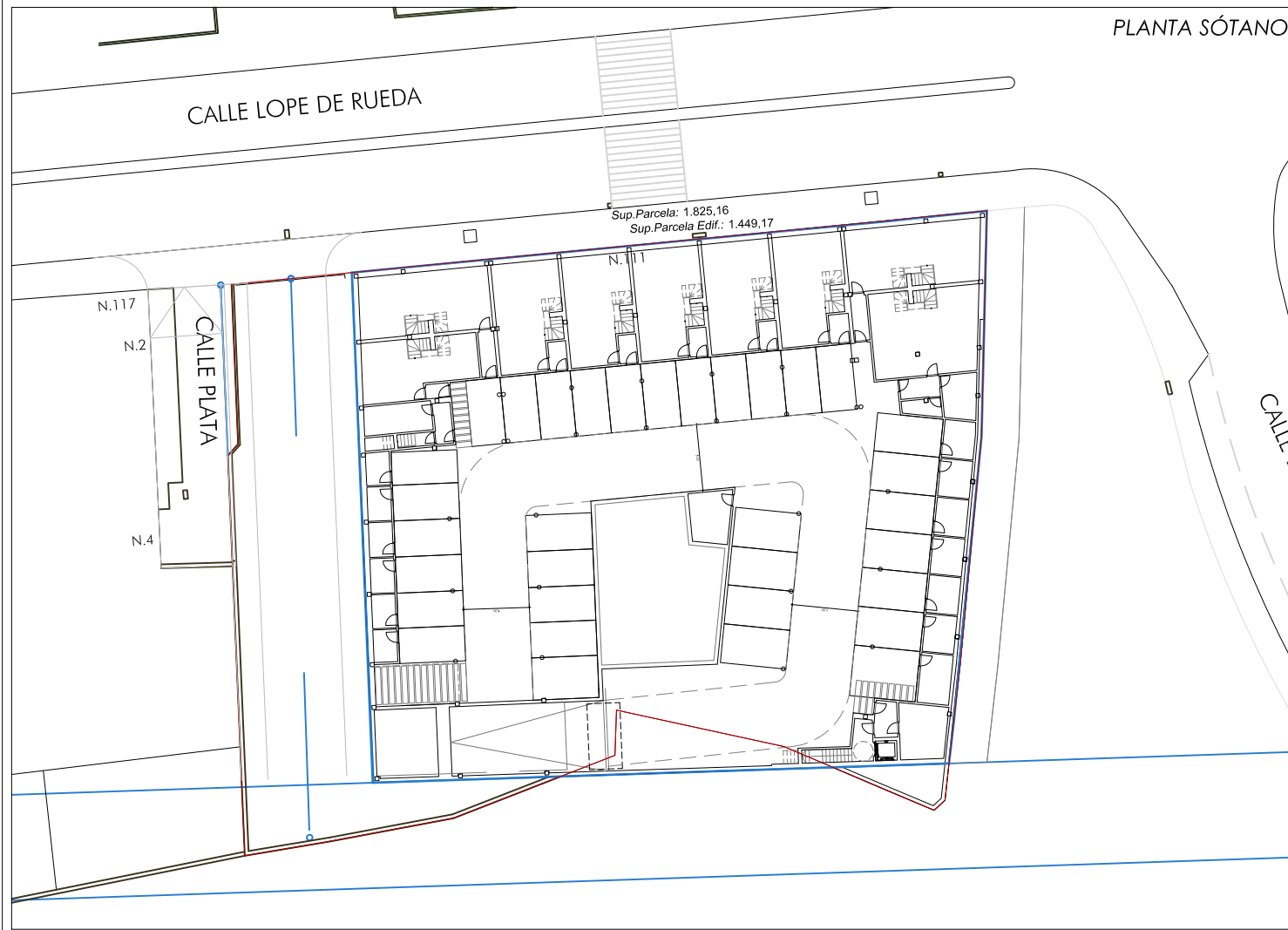
 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. Américo Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>ESQUEMAS REDES DE ALUMBRADO Y RECOGIDA DE PLUVIALES</b>	Nº PLANO: <b>12</b> ESCALA: 1/500 (A3)
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTA: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SÓTANO

**PLANTAS SOBRE RASANTE**  
9 DÚPLEX 3D + 6 VIV 3D + 7 VIV 2D = 22 VDAS

**PLANTA SÓTANO**

Nº PLAZAS	Nº MÍNIMO	SUP. CONST. GARAJE	SUP. MEDIA / PLAZA
33	33 (≥1,5 PLAZAS/VIV)	1.090,80 m2	33,05 m2

22 TRASTEROS CON 25,68m2 DE SUPERFICIE MEDIA

**TOTAL**


	SUP. CONSTRUIDA	
SOBRE RASANTE (COMPUTABLE)	2.600,67 m2	(VIVIENDAS + Z.C.)
SOBRE RASANTE (NO COMPUTABLE)	35,00 m2	(CASTILLETES)
BAJO RASANTE	1.866,65 m2	(INCLUIDO EL VASO DE LA PISCINA)
<b>TOTAL SUP. CONST.</b>	<b>4.502,32 m2</b>	

SUPERFICIE DE PARCELA:	1.825,16 m2
OCUPACIÓN S/R:	PB 1.426,25 m2 (76,46% < 100,00% en PB)
	PA 1.170,02 m2 (62,73% < 80,00% en PA)
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA:	2.600,67 m2 (< 2.659,25 m2)
EDIFICABILIDAD SIN CONSUMIR:	8,51 m2
(Cualquier propuesta podrá consumir toda la edificabilidad disponible)	

PARCELA RESULTANTE 1.825,16 m2

LÍMITE PARCELA EDIFICABLE 1.449,17 m2

CAMBIO DE ALTURA EN FORJADO

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. Americo Vesputio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE EN C/LOPE DE RUEDA 111</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-02
	SITUACIÓN: <b>C/LOPE DE RUEDA Nº111. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Mayo 2.023
	PLANO: <b>IMAGEN NO VINCULANTE</b>	Nº PLANO: <b>13</b> ESCALA: 1/500 (A3)
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	