

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE ED-LE.2 "CALLE BOMBO", MÁLAGA ABRIL 2025

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

ÍNDICE GENERAL /

Según el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANTECEDENTES /	4
A. MEMORIA /	5
A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /	5
A.1.1. AGENTES /	5
A.1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL /	6
A.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS /	9
A.1.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL /	10
A.1.5. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL /	14
A.2.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /	15
A.2.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /	18
A.2.3. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA /	18
A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /	19
A.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CUANDO DEBAN REALIZARSE /	19
A.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA /	20
A.3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA /	37
A.3.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL /	38
A.4. MEMORIA ECONÓMICA /	39
A.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /	39
A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /	40
A.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /	40
B. NORMATIVA URBANÍSTICA /	41
B.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN /	41
B.2. PREVISIONES, EN SU CASO, DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN /	43
C. CARTOGRAFÍA /	46

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

C.1. INFORMACIÓN /	46
C.2. ORDENACIÓN /	46
D. ANEXOS /	47
D.1. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA HIDROLOGÍA SUPERFICIAL /	48
D.2. CONVENIO URBANÍSTICO /	58

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

ANTECEDENTES /

El 21 de marzo de 2011 se firma el Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Don Manuel Gallardo Valera y Doña Carmen Robles Toro, relativo al ámbito ED-LE.2 "Calle Bombo" en el documento de revisión del PGOU de Málaga aprobado provisionalmente el 16 de julio de 2010.

En febrero de 2022 se registra el Estudio de Detalle de calle Bombo EL 27, 29018, Málaga.

En junio de 2023 se presenta el Texto Refundido del Estudio de Detalle de calle Bombo EL 27, 29018, Málaga.

Este nuevo Texto Refundido incluye las siguientes modificaciones:

- En el apartado B.2. PREVISIONES, EN SU CASO, DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN se hace constar expresamente los compromisos asumidos por la propiedad ante la administración municipal en el Convenio Urbanístico firmado el 17 de marzo de 2011;
- Se incluye el anexo D.2. CONVENIO URBANÍSTICO;
- Se incluye el plano O14 Gestión y programación.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.1. AGENTES /

Promotor /

Dña. Carmen Robles Toro, con DNI 24055182V.

Redactor/es /

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS SLP

Sociedad colegiada con nº716 en Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga NIE B92923606
Dirección C/ Madre de Dios 39 Bajo F 29012 MÁLAGA Teléfono 952 60 15 43

Esta sociedad está formada por:

Fernando Pérez del Pulgar Mancebo

Colegiado nº797 Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga NIF 25693180H Dirección Avenida
de las Postas 28 Local 4 29014 MÁLAGA Teléfono 669 40 82 62

Leopoldo González Jiménez

Colegiado nº921 Colegio de Arquitectos de Málaga NIF 53691108T Dirección C/ Agua nº6
3ºB 29012 MÁLAGA Teléfono 616 51 55 57

Juan Francisco Parrilla Sánchez

Colegiado nº5.022 Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla NIF 77802166C Dirección C/
Estrasburgo nº6 centro 1ªA 41012 SEVILLA Teléfono 610 42 37 66

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A.1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL /

Situación del proyecto /

Según la ficha del PGOU de Málaga ED-LE.2, en la zona Litoral Este y denominado "Calle Bombo".

Estructura de la propiedad /

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m2)	
Superficie del ámbito según la ficha del PGOU	1404,00
Superficie del ámbito ajustado a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.	1390,09

ESTRUCTURA PROPIEDAD / SUPERFICIES (m2)	
DENTRO DEL ÁMBITO	
El ámbito del Estudio de Detalle está constituido por los siguientes suelos, que la propuesta repartirá entre viario público y una finca edificable, según se establece en la ficha del PGOU denominada ED-LE.2 CALLE BOMBO:	
Superficie de suelo dentro del ámbito procedente de la finca con referencia catastral 0656528UF8605S0001IO	1147,83
Superficie de suelo dentro del ámbito procedente de viario público existente	242,26
TOTAL	1390,09
FUERA DEL ÁMBITO	
Se propone un viario público de coexistencia de 6m de ancho que conectará el viario propuesto dentro del ámbito con el tramo de calle Bombo ya existente y urbanizado; este viario de conexión propuesto fuera del ámbito afectará a los siguientes suelos:	
Superficie de suelo fuera del ámbito procedente de la finca con referencia catastral 0656507UF8605N	111,07
Superficie de suelo fuera del ámbito procedente de viario público existente	190,65
TOTAL	301,72

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios



Vista aérea del ámbito del Estudio de Detalle.



Vista del inicio del tramo de calle Bombo en fondo de saco al final del cual se sitúa el ámbito de este estudio de detalle.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Descripción física del estado actual /

Suelo de propiedad pública: parte final del extremo occidental de la calle Bombo; propiedad pública; linda a sur y oeste con el suelo 1; linda a norte con parcelas de propiedad privada edificadas; asciende de forma pronunciada de este a oeste con una pendiente del 15%; tiene un ancho de 3,00 m; no tiene acerado, solo calzada pavimentada con hormigón en masa; no tiene vegetación ni mobiliario urbano.

Suelo de propiedad privada: linda a norte, sur y oeste con parcelas de características similares; linda al este con parte final del extremo occidental de calle Bombo; sin edificar; topografía acusada con un ascenso de 14 m de este a oeste con una pendiente del 52%; cubierta de vegetación arbustiva y algunos árboles de pequeño porte sin relevancia.

Descripción urbanística del estado actual /

Suelo de propiedad pública: para su trazado deben aplicarse los artículos 7.3.1 a 7.3.4 del PGOU, pertenecientes al CAPITULO TERCERO. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Suelo de propiedad privada: se ubica en suelo urbano consolidado y, en el plano del PGOU vigente denominado *P.2 Ordenación general P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas Hoja 19/35*, aparece calificada como *UAD Unifamiliar adosada* y rotulada como ED-LE.2; en la ficha ED-LE.2 se establece un techo máximo de 986 m²t y como ordenanzas de referencia las denominadas zona de vivienda unifamiliar adosada UAD-1 y zona de vivienda unifamiliar aislada UAS-1; debido a la acusada topografía de la parcela, que asciende 14 metros desde el vial de acceso hasta su fondo con una pendiente del 52%, debe aplicarse el *Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas* del PGOU de Málaga.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS /

Dentro de la colección de fichas de Estudios de Detalle en Suelo Urbano del PGOU vigente, la ficha ED-LE.2, hace referencia a un ámbito, situado en la zona Litoral Este y denominado "Calle Bombo", para el que se establecen los siguientes objetivos:

Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto. En caso de fondo de saco, el diámetro mínimo será de 13 metros.

Número máximo viviendas: 6.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A.1.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL /

Espacios naturales protegidos y vías pecuarias /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

L_5_1_04 Afecciones y Protecciones. Espacios naturales protegidos y vías pecuarias.

Hidrología superficial y costas; dominio público y zonas inundables; línea Marítimo Terrestre/

La parte más oriental del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra situado en la zona de policía de agua de la cuenca del arroyo Jarazmín, según los planos del PGOU:

L_5_2_1_04 Afecciones y Protecciones. Hidrología Superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. Esquema General Hidrología superficial;

L_5_2_2_19 Afecciones y Protecciones. Hidrología Superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. Planta de Afecciones Propuesta;

Nos remitimos documento anejo donde se recoge la justificación del cumplimiento del cumplimiento del artículo 9.2.1. Protección de los recursos hidrológicos del PGOU de Málaga vigente, de la ley de Aguas y de su Reglamento.

Servidumbres acústicas / Afecciones aeropuerto /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

L_5_3_0_02 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Afecciones aeropuerto. Edificación Residencial;

L_5_3_1_02 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Aeropuerto Ldía. Plan Director;

L_5_3_2_02 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Aeropuerto Lnoche. Plan Director;

L_5_4_1_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de Conflicto. Estado Actual. Aeropuerto Ldía.

L_5_4_2_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de Conflicto. Estado Actual. Aeropuerto Lnoche.

Servidumbres acústicas / Puerto /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

L_5_3_3_01 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Puerto Lnoche.

L_5_4_3_01 Afecciones y Protecciones. Mapas de Conflicto. Estado Actual. Puerto Lnoche.

Servidumbres acústicas / Infraestructuras viarias /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

I_5_3_4_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ldía;

I_5_3_5_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ltarde;

I_5_3_6_04 Afecciones y Protecciones. Servidumbres acústicas. Estado Actual. Infraestructura Viaria Lnoche.

I_5_4_4_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de conflicto. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ldía;

I_5_4_5_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de conflicto. Estado Actual. Infraestructura Viaria Ltarde;

I_5_4_6_04 Afecciones y Protecciones. Mapas de conflicto. Estado Actual. Infraestructura Viaria Lnoche.

Carreteras /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

I_5_5_04 Afecciones y Protecciones. Afecciones de la Legislación Sectorial. Carreteras.

Servidumbres aeronáuticas /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

I_5_6_1_08 Afecciones y Protecciones. Servidumbres Aeronáuticas. Suelo Urbano y Urbanizable.

I_5_6_2_04. Afecciones y Protecciones. Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal.

Protecciones histórico-artísticas. Bienes de Interés Cultural /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

I_5_7_07 Afecciones y Protecciones. Protecciones Histórico-Artísticas BIC.

Cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre /

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

Artículo 5 Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

En la cartografía se incluye el ámbito de este Estudio de Detalle integrado en los planos de zonificación acústica del PGOU vigente.

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

4. La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.

La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

Nos remitimos a la planimetría correspondiente del PGOU vigente.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

No procede porque el PGOU vigente recoge la zonificación acústica del término municipal.

Protecciones arqueológicas /

Según la ficha ED-LE.2 CALLE BOMBO y el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU vigente, todo el borde occidental del ámbito parece afectado por el yacimiento 051, denominado Jarazmín y al amparo de una protección tipo 3 consistente en una conservación preventiva.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A.1.5. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL /

El ámbito no tiene afecciones según los planos del PGOU:

I_5_8_1_01 El sistema de cohesión territorial;

I_5_8_2_01 Protecciones ambientales y territoriales. El sistema de asentamiento;

I_5_8_2_03 El ciclo del agua. Esquema de la red de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización;

I_5_8_2_04 Infraestructuras energéticas. Red eléctrica, gaseoductos y oleoductos.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A.2.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle 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.

2. 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.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Por tanto, si los Estudios de Detalle son considerados como instrumentos complementarios, nos remitimos al artículo 81 de la ley:

Artículo 81. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Sin embargo, y puesto que el reglamento de esta ley aún no ha sido aprobado, para regular la tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios, nos remitimos al artículo 78 relativo al procedimiento general de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 78. Procedimiento.

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Una vez aprobado inicialmente por la Administración competente, en este caso el Ayuntamiento de Málaga, este Estudio de Detalle deberá someterse a información pública por un plazo mínimo de 20 días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

No procede porque este Estudio de Detalle no debe someterse a evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

No procede.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

La solicitud de informes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses público afectados queda a la discreción de la Administración encargada de la tramitación.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

El ámbito de este Estudio de Detalle incluye suelo público y suelo privado perteneciente a un único propietario. Este propietario es el promotor del Estudio de Detalle.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Procede.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

No procede porque no se propone una modificación de un documento anterior.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.

No procede porque no se requiere informe preceptivo y vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

A.2.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /

Tras la aprobación, este documento se someterá a información pública y los resultados de dicho trámite serán los que se incorporen a esta memoria.

A.2.3. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA /

Tras la aprobación, este documento se someterá a información pública y los resultados de dicho trámite serán los que se incorporen a esta memoria.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CUANDO DEBAN REALIZARSE /

El PGOU vigente en su ficha ED-LE.2 establece gráficamente el trazado del viario propuesto, así como el suelo edificable resultante, además de describir los objetivos y criterios de la ordenación, la superficie de suelo afectada, el techo máximo permitido y las ordenanzas de referencia.

Por todo lo anterior, no se han contemplado otras alternativas de ordenación.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA			
Situación	Uso	Descripción	Superficie de suelo (m2)
FUERA DEL ÁMBITO	VIARIO PÚBLICO	Se propone un tramo de viario público de coexistencia de 6m de ancho mínimo (ampliable en un futuro a 8m) situado fuera del ámbito del Estudio de Detalle que sirva de conexión entre el tramo de calle Bombo existente y el viario público propuesto dentro del ámbito; la pendiente de este tramo es del 15'06% porque debe adaptarse a las rasantes de las edificaciones existentes a las que da servicio.	301,72
DENTRO DEL ÁMBITO	USO VIARIO PÚBLICO	Se propone dentro del ámbito del Estudio de Detalle un tramo de viario público de coexistencia de 8m de ancho mínimo, siempre que los límites del propio ámbito y las edificaciones existentes lo permiten, que constituye la prolongación del tramo de viario propuesto fuera del ámbito; al final de este tramo se propone un espacio de giro para el tráfico rodado de 13m de diámetro mínimo; los segmentos con menos de 8m de ancho podrán ampliarse en un futuro al igual que el tramo situado fuera del ámbito; la pendiente de este tramo es del 15'17% porque debe adaptarse a las rasantes de las edificaciones existentes a las que da servicio.	347,72
		Se propone dentro del ámbito del Estudio de Detalle un tramo de viario público peatonal de 5m de ancho mínimo, que permitirá conectar el viario público propuesto dentro del ámbito con el viario propuesto por el PGOU en los suelos situados al norte del ámbito; la pendiente de este tramo es del 18'00% porque debe adaptarse a las rasantes de las edificaciones existentes a las que da servicio.	268,79
		TOTAL	616,51
			773,58
	USO RESIDENCIAL	Parcela Edificable única con ordenanza de aplicación UAD-1 según ficha del PGOU; la parcela resultante tiene una topografía muy acusada con una pendiente ascendente desde el viario propuesto superior al 50%; aplicando lo establecido en la ficha del PGOU, la ordenanza UAD-1 y la de edificaciones residenciales adosadas en ladera, se proponen un máximo de 6 viviendas adosadas con PB+1 sobre la plataforma de planta baja, planta de garaje accesible desde el viario propuesto y amplios espacios aterrazados aprovechando las separaciones a linderos.	
TOTAL			1390,09

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

A.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA /

Justificación de los objetivos establecidos en la ficha del PGOU de Málaga vigente ED-LE.2 (Litoral Este), denominado "Calle Bombo" /

Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.

Este Estudio de Detalle propone una tipología de viviendas unifamiliares adosadas que ocupa las separaciones a linderos con amplias terrazas delanteras y traseras, resultando, así, un híbrido entre la vivienda entre medianeras y los espacios libres que rodean las viviendas aisladas existentes en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto. En caso de fondo de saco, el diámetro mínimo será de 13 metros.

Este Estudio de Detalle propone la apertura y urbanización del vial previsto con un ensanchamiento en el fondo de saco de 13m de diámetro.

Número máximo viviendas: 6.

Este Estudio de Detalle propone un máximo de 6 viviendas.

Justificación del cumplimiento de la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) /

Según el PGOU de Málaga vigente:

CAPITULO NOVENO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Artículo 12.9.1. Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

Artículo 12.9.2. Definición de Subzonas.

Se establecen dos Subzonas, UAD-1 y UAD-2, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Subzona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La ficha del PGOU ED-LE.2 establece como ordenanza de referencia la UAD-1.

La Subzona UAD-2, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Artículo 12.9.3. Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

1.1. Superficie mínima admisible de parcela:

Subzona UAD-1: 100 m².

La superficie de parcela propuesta por vivienda es > 100 m².

Subzona UAD-2: 210 m².

1.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Subzona UAD-1: 5,50 metros

La fachada propuesta por vivienda es > 5,50 m².

Subzona UAD-2: 7,0 metros

1.3. Se exceptúan de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Subzona;

Subzona UAD-1: 60%.

Se establece una ocupación máxima del 60%; en cualquier caso, el proyecto básico de edificación correspondiente deberá definir la ocupación concreta en función de la solución arquitectónica final adoptada.

Subzona UAD-2: 45%.

3. Edificabilidad neta.

Subzona UAD-1: 1,16 m²t/m²s.

La edificabilidad propuesta es la establecida por la ficha del PGOU ED-LE.2.

Subzona UAD-2: 0,52 m²t/m²s.

Artículo 12.9.4. Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

1.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

1.2. Parcelas edificadas:

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

Se debe justificar en el proyecto de edificación correspondiente.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Se debe justificar en el proyecto de edificación correspondiente.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Se debe justificar en el proyecto de edificación correspondiente.

2. Retranqueo de fachada.

2.1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

2.2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Subzona UAD-1: 3 metros

La separación al viario público propuesta es $\geq 3,00$ m.

Subzona UAD-2: 4 metros

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Procede.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

La separación a linderos públicos propuesta por vivienda es $\geq 3,00$ m.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

Procede.

2.3. En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" de las presentes Normas.

Procede.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla a vial, será para cada Subzona:

Subzona UAD-1: 15 metros

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Se establece un fondo edificable máximo de 15,00 m.

Subzona UAD-2: 20 metros

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

Subzona UAD-1: 3 metros

Puesto que el lindero medianero del fondo de parcela es, en realidad, un lindero público con un espacio libre propuesto por el PGOU, la separación a linderos públicos propuesta por vivienda es $\geq 3,00$ m como resultado de la aplicación de la separación a linderos públicos establecida por esta ordenanza.

Subzona UAD-2: 5 metros

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las presentes Normas.

La altura máxima propuesta por vivienda es $\leq 7,00$ m.

No obstante dentro de una altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2.00 metros libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

La propuesta admite esta posibilidad.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Subzonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,70 metros.

La altura de planta baja propuesta por vivienda es $\geq 2,70$ m.

7. Sótano.

Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de estas Normas.

Se propone planta de sótano.

8. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada Subzona, de separación a lindero público. Para cumplir estos objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

El conjunto de viviendas propuesto tiene una longitud < 50 m.

9. Vuelos de cuerpos salientes.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 metros

La propuesta admite esta posibilidad.

Artículo 12.9.5. Edificación conjunta de parcelas.

Para las dos Subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta cuya superficie total parcelada sea superior a 3.000 m², puedan inscribirse un círculo mínimo de 40 metros de diámetro, no tenga, junto a parcelas contiguas no edificadas una superficie superior a 15.000 m², y puedan demostrarse alguna de las circunstancias siguientes:

1. Morfología parcelaria con insuficiente frente de vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de la Ordenanza UAD, suponga una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el P.G.O.U.

2. Características exclusivamente residencial de la zona, en suelos no de ensanche, dando viales no estructurantes. Que, por dicha razón no sea previsible la necesidad de nuevas aperturas de viales públicos.

3. Que por la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos, o en su caso, de la aplicación de la norma de edificación en laderas resulte una implantación con excesivos movimientos y obras de contención.

Se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

3.1. Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

3.2. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima cada Subzona, descontando de la superficie bruta los viales privados de nueva apertura.

3.3. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 metros como mínimo.

3.4. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, descontados los viales privados de nueva apertura. La alineación de edificación deberá separarse con una distancia homogénea de los viales privados a que dé frente.

No podrán disponerse conjuntos con una longitud mayor de 50 metros, de igual forma a lo expuesto en el Artículo 12.9.4. apartado 8.

3.5. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo, incluyendo las fachadas mínimas admisibles.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

3.6. A los espacios libres de Edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 metros de diámetro.

En el mismo caso del punto anterior, para conjuntos de parcelas superior a 15.000 m², y en aquellas otras de inferior superficie que, por su localización estructurante, sea necesaria la apertura de viales públicos que completan la trama viaria del P.G.O.U., el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un PERI, que posibilite dichas aperturas viarias, de ámbito la superficie propuesta, que podrá ampliarse a parcelas no edificadas colindantes. La ordenación en dicho PERI podrá acogerse a las determinaciones del punto anterior.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

No procede porque no se propone la edificación conjunta de parcelas.

Artículo 12.9.6. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado:

Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.

Se propone un uso residencial en su variante de unifamiliar.

2. Usos compatibles:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

No procede porque no se propone uso terciario.

3. Usos alternativos:

Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

No procede porque no se proponen usos alternativos.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Justificación del cumplimiento de la norma de edificación en ladera /

Según el PGOU de Málaga vigente:

Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Procede la aplicación de las normas contenidas en este artículo porque la parcela propuesta cumple con las condiciones indicadas.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

No procede.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

No procede.

2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.

No procede.

3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el servicio de Topografía y Cartografía de la GMU

Procede.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de la Planta Baja de la edificación.

La planta baja propuesta se ha generado de esta forma.

2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior, no será superior a 5,00 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. Para parcelas con pendientes inferiores al 50% y superiores al 30% cuyo entorno justifique la aplicación de estas normas, la altura del muro no será superior a 3,5 metros. Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Puesto que la pendiente de la parcela es superior al 50% y el viario público es ascendente de sur a norte, la cota del muro alineado a vial no será superior a 5,00 m.

3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

El muro alineado a vial no supera en ningún punto la altura máxima establecida en el apartado anterior.

4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros.

Los muros de nivelación propuestos que se disponen en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural resultante tras la ejecución del viario público, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros de contención propuestos no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural resultante tras la ejecución del viario público), y se separan un mínimo de 3,00 metros.

En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.

Se propone una planta bajo plataforma de planta baja con la superficie estrictamente necesaria para dar cabida a las plazas de aparcamiento exigidas por norma y a un núcleo de comunicaciones compuesto por una escalera y un ascensor de dimensiones reducidas pero suficientes para dar servicio a una vivienda unifamiliar.

La inclusión de este ascensor se estimó oportuna, tanto por los redactores como por los técnicos de la Gerencia, dadas las características de las viviendas propuestas, en las que la acusada topografía en combinación con el cumplimiento de la normativa en ladera dan como resultado viviendas en tres niveles donde la altura medida desde la planta de aparcamiento hasta la planta baja es especialmente acusada.

Como consecuencia, los muros de contención resultantes de la excavación del sótano y de planta baja superan los 3m de altura absoluta establecidos como máximo por la norma.

5. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.

Se propone el aterrazamiento de los linderos medianeros para que las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no sea superior a 1,5 metros.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Dicha rasante se mantiene en todo el ancho de la franja de parcela correspondiente a la separación.

6. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

Se deberá justificar en el proyecto de edificación correspondiente.

7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.

La separación de la edificación propuesta al muro alineado a vial es $\leq 3,50$ m.

8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.

Bajo la plataforma de planta baja y anexo al muro alineado a vial se propone uso aparcamiento con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.

9. En edificación en ladera en terrenos con pendiente descendente podrá habilitarse una plataforma descubierta a nivel de calle destinada a los aparcamientos obligatorios, con la mínima superficie exigible para dicha finalidad y una profundidad máxima de 6 metros. El espacio bajo dicha plataforma deberá ser relleno, ajardinado o diáfano y no será habitable ni ocupable. Deberán, en cualquier caso, respetarse las separaciones a linderos privados, salvo acuerdo notarial con colindantes.

No procede porque el terreno no tiene pendiente descendente.

10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

No se proponen paramentos sobre rasante con una altura superior a la máxima permitida más una planta.

11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

El propio PGOU reconoce la necesidad de realizar un Estudio de Detalle en este ámbito.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

12. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.

El cómputo de la edificabilidad de la propuesta incluye todo lo edificado sobre la plataforma de planta baja.

Justificación del cumplimiento de la norma de diseño de viario /

Según el PGOU de Málaga vigente:

Artículo 7.3.1. Clasificación de la red viaria urbana.

Al efecto del presente Plan General distinguimos las siguientes tipologías de vías urbanas.

1. Vías de primer orden serán aquellas que dan acceso a las metropolitanas y comunican barrios de la ciudad entre sí. Como regla general deberán llevar vías de servicio.

Constituyen la llamada red viaria de interés municipal, que es el Sistema General de Comunicaciones de Interés Municipal.

No procede porque el viario propuesto no da acceso a las vías metropolitanas ni comunica barrios de la ciudad entre sí.

2. Vías de segundo orden.

Las hay de dos tipos:

- De primera categoría: que conectan las zonas urbanas próximas y/o permiten el acceso a las vías de primer orden.

No procede porque el viario propuesto no conecta zonas urbanas próximas ni permite el acceso a las vías de primer orden.

- De segunda categoría: el resto de vías importantes de cada barrio o zona urbana, que se convertirán en el eje del barrio por lo que no deben utilizarse por vehículos ajenos al mismo. Para uso predominante de peatones y transporte público.

No procede porque el viario propuesto no se convertirá en el eje del barrio.

3. Vías de tercer orden: las restantes.

Procede por eliminación.

Artículo 7.3.2. Condiciones generales de Diseño.

1. En el diseño del viario se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Accesibilidad del Municipio, así como cualquier otra normativa municipal vigente en el momento de redacción del proyecto.

La justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad del viario propuesto deberá incluirse en el proyecto de obra ordinaria correspondiente.

2. La totalidad de elementos que componen la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen de acuerdo con lo expuesto en el Título VIII de estas Normas. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

3. Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre zonas rodadas y zonas peatonales. Así mismo, se distinguirá, dentro de las primeras entre las calzadas y las áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal competente. Dentro de las segundas se distinguirá entre aceras y el resto de estancias peatonales.

Se propone un viario de coexistencia debido a las limitaciones espaciales impuestas por la topografía y las edificaciones existentes; no se incluyen áreas de estacionamiento; las zonas peatonales no incluyen estancias peatonales.

4. Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser por razones justificadas según criterio del órgano municipal competente, debiendo cumplir siempre las funciones para las que fueron diseñadas.

No procede porque no se proponen vías primarias.

5. El diseño de gloriets, intersecciones, etc. distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

Se propone un viario de coexistencia en fondo de saco con un ensanchamiento para permitir el giro de vehículos en su extremo que deberá señalizarse conforme a la normativa vigente.

Artículo 7.3.3. Trazado en Planta y Alzado.

El trazado definitivo de las vías ha de ser el resultado de la coordinación entre los trazados en planta, alzado y diseño de la sección transversal más acordes con el entorno donde se ubique la vía. En cualquier caso, se optará por aquellas configuraciones que atiendan a aspectos tales como la minimización de los impactos sonoros, integración ambiental de la misma, aprovechamiento energético y confort higrotérmico general, etc.

El diseño en planta consistirá, generalmente, en una sucesión de alineaciones rectas que quedarán articuladas en las intersecciones previstas, en las que se resolverán los cambios de las mismas. Se evitará, en la medida de lo posible la inclusión de curvas, elemento de trazado que se reservará para aquellos terrenos en los que por su topografía sea precisa su inclusión o su particularidad ambiental así lo requiriese.

El diseño en alzado se adaptará en la medida de lo posible al terreno existente, evitando la ejecución de grandes movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente el paisaje existente.

El viario propuesto es la continuación hacia el oeste de la calle Bombo y tanto su planta como su sección vienen predeterminadas por la acusada topografía del terreno y por las edificaciones existentes a las que este viario también dará servicio.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

1. Parámetros de diseño.

El diseño del viario se ajustará, salvo justificación en contra, a los siguientes estándares:

Parámetros de diseño		Tipo de Vía		
		1 ^{er} Orden	2 ^o Orden	3 ^{er} Orden
Velocidad específica (km/h)		50	50	30
Separación entre intersecciones		300	200	60
Radios mínimos en planta (m)	Normal	500	300	150
	Mínimo	200	100	50
Radios mínimos borde exterior / pavimento en intersecciones (m)		10	8	8
Pendiente (%)	Normal	6	8	10
	Máxima (1)	8 ⁽¹⁾	10 ⁽²⁾	15 ⁽²⁾
	Pasos elevados e inferiores	6	7	8
	Intersecciones	2'5	3	3
Parámetro mínimo (Kv)		750	400	100

(1) Mantenido en distancias menores de 600 metros.

(2) Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendientes inferiores a las establecidas por las ordenanzas de Accesibilidad y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.

Con carácter general quedarán prohibidos los fondos de saco, excepcionalmente serán permitidos, previa justificación, en vías de tercer orden. La longitud de estas calles no excederá, en ningún caso, los 50 metros y al final se dispondrá del espacio necesario para el giro de vehículos, respetando los siguientes valores de radio de giro mínimos en el bordillo exterior de 9 metros de zonas residenciales y 12 metros en zonas industriales.

Se propone una vía de 3er orden;

Velocidad específica en el viario de coexistencia 30 km/h;

No se proponen intersecciones;

Radios mínimos borde exterior / pavimento en intersecciones 7 m; el trazado quedaba establecido en la planimetría incluida en la ficha del PGOU, que, a su vez, venía condicionada por las edificaciones existentes.

Pendiente normal > 10% debido a la topografía y a las edificaciones existentes; se han reducido las pendientes de los viarios proyectados tanto como lo han permitido la topografía y las edificaciones existentes. Esta pendiente resulta de la razón entre el desnivel que salva el viario incluido dentro del ámbito y la longitud de su trazado, medido a eje y en proyección horizontal, teniendo en cuenta que uno y otro vienen determinados por la necesidad de dar servicio a las edificaciones existentes; debido a la topografía y a las rasantes de las edificaciones existentes a lo largo del borde norte del ámbito, el viario público propuesto tiene pendientes entre el 15% para los tramos de viario de coexistencia y el 18% para el viario peatonal.

No se proponen pasos elevados ni inferiores;

No se proponen intersecciones.

Artículo 7.3.4. Sección Transversal.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Al objeto del presente Plan General consideramos elementos constitutivos de la sección transversal: carriles de circulación de la calzada, aceras, medianas, arcenes, bandas de estacionamiento adosadas a la calzada, carriles o calzadas de usos especiales.

El viario propuesto está constituido por una única plataforma compartida por peatones y vehículos.

La distribución espacial de los elementos componentes de la sección transversal se ajustará a la tipología de la vía y a los usos e infraestructuras urbanas previstos en la misma y a una configuración que contribuya al aprovechamiento energético y al confort higrotérmico general.

El viario propuesto dentro del ámbito está conformado por dos tramos, uno de coexistencia y otro peatonal; el viario propuesto fuera del ámbito consiste en un único tramo de viario de coexistencia.

El número de carriles a disponer en cada una de las vías será función de la capacidad con que se quiera dotarse a la misma.

Los tramos de viario de coexistencia propuesto permitirán la circulación en dos sentidos.

Con carácter general, en las vías de primer orden se evitará el estacionamiento junto a la calzada principal, reservándose éste para las vías de servicio físicamente separadas del tronco principal, en caso de disponer de ellas.

No procede porque no se proponen vías de primer orden.

Se evitarán en los nuevos planeamientos las calles con sentidos de circulación únicos. Excepcionalmente, y previa justificación, se aceptarán en aquellas ocasiones en que sea viable establecer un par de ellas de características similares.

Los tramos de viario de coexistencia propuesto permitirán la circulación en dos sentidos.

Los elementos propios de la urbanización tales como mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público, semaforización, etc., se ubicarán en la banda de servidumbre de la circulación con las anchuras definidas en el Título VIII, Capítulo 4, Apartado 4.b. de la Memoria

Los elementos de urbanización deberán quedar definidos en el proyecto de obra ordinaria correspondiente.

A fin de conseguir una mejor adaptación a las condiciones de soleamiento pueden adoptarse soluciones asimétricas en cuanto a sección de viario y disposición de arbolado.

Las secciones transversales propuestas están condicionadas por la topografía y las edificaciones existentes.

En las vías interiores y de uso exclusivo residencial, el diseño se dirigirá a modelos de coexistencia.

El viario propuesto dentro del ámbito está conformado por dos tramos, uno de coexistencia y otro peatonal; el viario propuesto fuera del ámbito consiste en un único tramo de viario de coexistencia.

Parámetros de diseño.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

El diseño de la sección transversal se ajustará, salvo justificación en contra, a los siguientes estándares:

Parámetros de diseño		Tipo de vía			
		1 ^{er} orden	2 ^o orden	3 ^{er} orden	Industrial
Ancho de calzada	Normal	3'5	3'5	3'25	3'75
	Mínimo	3'25	3	3	3'5
Pendiente transversal de la calzada (%)		2 %			
Ancho de acerado (m) ⁽¹⁾					
	Mínimo	4.b de la Memoria.			
Pendiente transversal de la banda de acerado (%)	Máximo	2 %			
	Mínimo	1 %			
Aparcamientos en línea (m)	Normal	2'20 x 5			2'5 x 5
	Mínimo				2'25 x 5
Aparcamientos en batería (m)	Normal	5 x 2'5			
	Mínimo	5 x 2'40			
Pendiente transversal de la banda de aparcamiento (%)		2 - 2'25 %			

Se propone una vía de 3er orden;

Ancho propuesto de calzada > 3,25 m;

Ancho mínimo propuesto de acerado = se propone un tramo de viario peatonal con ancho mínimo 5m, un tramo de viario de coexistencia con ancho mínimo 8m y un tramo de viario de coexistencia con ancho mínimo 6m, ampliable a 8m en el futuro.

Pendiente transversal de la banda de acerado <= 2%.

No se proponen aparcamientos en el viario.

Justificación del cumplimiento de normas generales de edificación /

Según el PGOU de Málaga vigente:

Artículo 12.2.22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 12.2.28).

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los balcones que vuelen más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

Según la normativa de edificación en ladera, se computarán todas las superficies cubiertas propuestas situadas por encima de la plataforma de planta baja.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

No serán computables:

- 1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.
- 1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.
- 1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos.
- 1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.
- 1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.

El cómputo específico de la edificabilidad propuesta deberá justificarse en el proyecto de edificación correspondiente.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.
4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

El PGOU vigente establece en la ficha ED-LE.2 una edificabilidad total para el ámbito de 986,00 m²t.

Artículo 12.2.24. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

2.1 La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado. Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

La propuesta admite esta posibilidad.

2.2 Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes que permita alturas inferiores.

Se deberá justificar en el proyecto de edificación correspondiente.

2.3 Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

La propuesta admite esta posibilidad.

2.4 Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas.

La propuesta admite esta posibilidad.

2.5 Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

La propuesta admite la posibilidad de casetones de acceso a terraza con las condiciones indicadas.

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

No procede porque no se proponen escaleras comunitarias.

Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

No procede porque no se proponen edificaciones alineadas a vial.

2.6 Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

La propuesta admite esta posibilidad.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteava (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

permitiéndose la solución de mansardas ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas. No obstante, en el caso de cubierta inclinada se permitirá la interrupción de faldones de cubierta que den a patios interiores para la instalación de elementos técnicos de las instalaciones que deban ser exteriores como paneles solares, instalaciones de climatización etc.

La propuesta admite esta posibilidad.

Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/ viv. o 7 m²/100 m² residencial.

Los trasteros deberán estar vinculados a las viviendas y así constar en las escrituras de obra nueva y división horizontal.

Justificación de las condiciones de accesibilidad /

La propuesta integra viario público y suelo privado edificable.

Se han reducido las pendientes de los viarios proyectados tanto como lo han permitido la topografía y las edificaciones existentes. Esta pendiente resulta de la razón entre el desnivel que salva el viario incluido dentro del ámbito y la longitud de su trazado, medido a eje y en proyección horizontal, teniendo en cuenta que uno y otro vienen determinados por la necesidad de dar servicio a las edificaciones existentes.

Debido a la topografía y a las rasantes de las edificaciones existentes a lo largo del borde norte del ámbito, el viario público propuesto tiene pendientes entre el 15% para los tramos de viario de coexistencia y el 18% para el viario peatonal.

La justificación de la accesibilidad del viario público propuesto deberá justificarse en el proyecto de obra ordinaria correspondiente.

El suelo privado propuesto es una única parcela destinada a uso residencial privado de viviendas unifamiliares adosadas con una topografía muy acusada que resulta en una pendiente ascendente desde el viario público propuesto hasta el fondo de la parcela superior al 50%; la justificación de la accesibilidad en el interior de la parcela se deberá justificar en el proyecto de edificación correspondiente.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

A.3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

Este Estudio de Detalle obedece a los objetivos, criterios y trazado establecidos por el PGOU vigente en su ficha ED-LE.2, por lo que consideramos que la viabilidad social del mismo queda intrínsecamente justificada por los mismos argumentos empleados por el Planeamiento General.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

Este Estudio de Detalle tiene un ámbito de afectación de 1.404,00 m² de suelo y propone la ordenación de un viario público de tercer orden, parte rodado para los usuarios del entorno residencial inmediato y parte peatonal, además de la parcelación de un suelo edificable de menos de 1.000 m² de techo para uso residencial privado de viviendas unifamiliares adosadas; por consiguiente, consideramos que el impacto de la solución propuesta en el medio ambiente y en la biodiversidad es muy reducido, y su capacidad para la preservar y poner en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico muy improbable. Tampoco posee alcance como para adoptar medidas significativas para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Este Estudio de Detalle propone la ordenación de suelo urbano integrado en la trama de ciudad existente y proponiendo el desarrollo de tipologías edificatorias más compactas que las de las edificaciones existentes en su entorno inmediato.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

Este Estudio de Detalle propone una ordenación que no afecta en forma alguna a ningún recurso natural. Por otro lado, el suelo edificable propuesto no condicionará negativamente la eficiencia energética de las construcciones que en éste se levanten. Finalmente, el viario público propuesto permitirá a los usuarios del ámbito y de su entorno inmediato una gestión de los residuos mejor y más efectiva.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

Debido al limitado alcance de este Estudio de Detalle, consideramos que la capacidad de la solución propuesta para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, es muy limitada.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Para justificar la viabilidad económica de esta actuación urbanística, a ejecutar por la iniciativa privada, nos remitimos a la memoria económica de este documento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Será discreción de la Administración pública encargada de la tramitación la cooperación con otras Administraciones Públicas implicadas o con otros actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la política de transparencia y datos abiertos que deba aplicarse.

A.3.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL /

Este Estudio de Detalle tiene un ámbito de 1.404,00 m² y obedece a los objetivos, criterios y trazado establecidos por el PGOU vigente en su ficha ED-LE.2, por lo que sus determinaciones no tienen ninguna incidencia en la ordenación territorial.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

A.4. MEMORIA ECONÓMICA /

A.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO						
Análisis Coste-Beneficio	Conceptos	m2	PEM Euros/m2	% Beneficio Industrial + IVA	Euros	%
COSTES	Aquisición suelo	1390,09	0	0	0	0
	Proyecto, licencias y otros				156060,67	12,83
	Obra vvdas	Sótano	310,00	600	27,00	236220,00
		Baja	200,00	850	27,00	215900,00
		Primera	290,00	850	27,00	313055,00
	Obra urbanización vvdas	373,72	145	27,00	68820,54	5,66
	Obra viario dentro del ámbito	616,51	177	27,00	138585,28	11,39
	Obra viario fuera del ámbito	301,72	177	27,00	67823,64	5,58
	Promoción				20000,00	1,64
	TOTAL COSTES				1216465,13	100,00
INGRESOS	Venta vvdas	800,00	1700,00	0,00	1360000,00	100,00
	TOTAL INGRESOS				1360000,00	100,00
	BENEFICIOS (INGRESOS - COSTES)				143534,87	10,55

El suelo privado incluido dentro del ámbito del Estudio de Detalle pertenece al promotor, por lo que los costes de adquisición del mismo son iguales a cero.

El precio de la ejecución material por m2 construido de la edificación se ha tomado de la base de datos del COA Málaga para el año 2022, añadiendo un beneficio industrial del 16% y un IVA del 21%; para el coste total de la edificación se ha considerado una reducción del 20% sobre el techo máximo edificable permitido debido a la complejidad de la topografía y de la forma de la parcela.

Los costes de ejecución del viario público, dentro y fuera del ámbito correrán a cargo del promotor.

Los costes de promoción están estimados por la experiencia y consultas realizadas a entidades bancarias y otros promotores inmobiliarios.

El precio de venta se ha ajustado en función de los valores del mercado para un producto base consistente en viviendas unifamiliares adosadas de 3 y 2 dormitorios, con 1 o 2 plazas de aparcamiento con espacios exteriores.

Los beneficios estimados se encuentran dentro de los porcentajes habituales para este tipo de operaciones.

Se considera un Periodo de Recuperación de la Inversión PRI mínimo de 5 años.

A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El **Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica** analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones, programación y gestión del PGOU vigente y las determinaciones que se proponen no suponen afección sobre las Haciendas Públicas en ninguno de sus aspectos.

A.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas).

La **Memoria de Viabilidad Económica** está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total; este documento podrá incorporarse como un apartado independiente pero dentro del Estudio Económico-Financiero.

Nos remitimos al Estudio Económico Financiero incluido en este documento.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA /

B.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN /

Este Estudio de Detalle se redacta como instrumento complementario del PGOU vigente, y, como tal, asume toda su normativa.

Serán de aplicación específicamente para el viario propuesto:

Artículos 7.3.1. a 7.3.4. La urbanización de los espacios viarios;

Artículos 7.4.1 a 7.4.21 Las infraestructuras urbanas básicas

Serán de aplicación específicamente para la parcela edificable:

Ficha ED-LE.2;

Artículos 12.2.1. a 12.2.38. Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general;

Artículos 12.9.1 a 12.9.6. Ordenanza del PGOU vigente de Vivienda Unifamiliar Aislada Subzona UAD-1.

También será de aplicación el Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

DATOS DE LA PARCELA EDIFICABLE PROPUESTA	
Superficie de parcela (m2)	773,58
Topografía	Ascendente
Pendiente (%)	>=50
Ordenanzas de referencia	PGOU / Artículo 12,9,1 Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) / Subzona UAD-1
	PGOU / Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN EN LA PARCELA EDIFICABLE PROPUESTA		
Concepto	Referencia	Valor
Parcela mínima (m2)	PGOU / Artículo 12,9,3	100,00
Fachada mínima (m)	PGOU / Artículo 12,9,3	5,50
Uso pormenorizado	PGOU / Plano ordenación General P,1,2 Calificación, Usos y Sistemas	Residencial / UAD-1
Número máximo de viviendas	Ficha PGOU ED-LE.2	Según PGOU
Edificabilidad máxima (m2t)	Ficha PGOU ED-LE.2	986,00
Ocupación sobre rasante (%)	PGOU / Artículo 12,9,3	60,00
Ocupación bajo rasante (%)	PGOU / Artículo 12,2,26	15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona
Separación a viario público (m)	PGOU / Artículo 12,2,26	3,50
Separación a zona verde pública (m)	PGOU / Artículo 12,9,4	3,00
Separación a lindero privado de fondo de parcela (m)	PGOU / Artículo 12,9,4	3,00
Profundidad máxima edificable (m)	PGOU / Artículo 12,9,4	15,00
Cerramientos de parcela en linderos privados	PGOU / Artículo 12,9,4	Hasta 2,10m con elementos sólidos y opacos o vegetación medidos desde la rasante superior de los terrenos colindantes
Altura máxima de la primera plataforma de planta baja sobre rasante de viario público (m)	PGOU / Artículo 12,2,26	5,00
Altura máxima de muro alineado a viario público (m)	PGOU / Artículo 12,2,26	5,00; sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10m.
Diferencia de cota máxima entre terrenos colindantes (m)	PGOU / Artículo 12,2,26	1,50
Altura máxima sobre plataforma de planta baja (plantas)	PGOU / Artículo 12,9,4	PB + 1 + ático vividero de cubierta inclinada cuyo techo edificable computará a partir de 2,00m libres medidos desde cara superior de último forjado.
Altura máxima sobre plataforma de planta baja (m)	PGOU / Artículo 12,9,4	7,00
Altura libre de plantas (m)	PGOU / Artículo 12,9,4	2,70
Longitud máxima de conjuntos edificados (m)	PGOU / Artículo 12,9,4	50,00
Altura máxima de muros de contención vistos en el interior de la parcela (m)	PGOU / Artículo 12,2,26	3,00
Plazas de aparcamiento mínimas	PGOU / Artículo 6,7,4	1,5plazas cada 100m2t
Ancho mínimo de acceso a garaje (m)	PGOU / Artículo 12,2,45	3,00
Gálbo mínimo de puerta de acceso a garaje (m)	PGOU / Artículo 12,2,45	2,30
Pendiente máxima de rampa de acceso a garaje de vivienda unifamiliar (%)	PGOU / Artículo 12,2,45	20,00
Dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento (m)	PGOU / Artículo 12,2,45	5,00 x 2,50 (2,20 con pilares)
Altura libre mínima en aparcamiento (m)	PGOU / Artículo 12,2,45	2,30

B.2. PREVISIONES, EN SU CASO, DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN /

Según el Convenio Urbanístico firmado el 21 de marzo de 2011:

ESTIPULACIÓN QUINTA.- COMPROMISOS QUE ASUME LA PROPIEDAD O LOS QUE DE ELLA TRAIGAN CAUSA

Con objeto de que el ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO" mantenga su clasificación como de SUC en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y se publique, y que la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito quede totalmente legitimada conforme a lo previsto en el artículo 143 puesto en relación con el 51.1 D) y 148 de la LOUA, la Propiedad renuncia a cualquier recurso que hubiera interpuesto en vía administrativa o judicial con relación al ámbito de referencia y adquiere los siguientes compromisos:

I.- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

II.- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiera la condición de solar, la propiedad cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, el vial de nueva apertura previsto en el ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO". Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

IV.- Urbanizar el vial referido en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse, si bien, la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello tanto en la LOUA como en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Por tanto, una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, la propiedad debe proceder como sigue:

1º) Solicitar al Excmo. Ayuntamiento la autorización para ejecutar el viario propuesto con su correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización;

2º) Una vez obtenida la autorización, ejecutar el vial propuesto y cederlo al Excmo. Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes;

3º) La cesión del vial transformará la parcela lucrativa propuesta en solar, de forma que, desde este momento, será posible solicitar licencia de obras para la ejecución de la edificación prevista;

4º) Concedida la licencia de obras y ejecutada la edificación correspondiente, la propiedad deberá conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada hasta la concesión de licencia de ocupación.

Por otro lado, según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Artículo 203 Urbanización y edificación simultánea

1. La ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, ámbito de actuación o, en su caso, de las fases de urbanización definidas, será previa o simultánea a la edificación cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

2. No podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efectos las declaraciones responsables, sin la acreditación del cumplimiento de los siguientes requisitos para poder llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Esta apreciación se llevará a cabo en base a las certificaciones de obra ejecutada suscritas por la dirección facultativa. El estado real de las obras podrá estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

d) Que la persona promotora de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización asegure la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, bien mediante el pago de los gastos de urbanización previstos, bien mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

La cuantía del pago, garantía o hipoteca, sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe de los gastos de urbanización pendientes de ejecución que a la parcela correspondan en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, incrementados en un diez por ciento, al objeto de hacer frente a posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

e) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de estas. La completa terminación de las obras de urbanización podrá estar referida a la correspondiente fase según lo previsto en el artículo 197.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

3. No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

4. La Administración actuante podrá ir liberando la garantía prevista en la letra d) del apartado 2 en proporción a lo ejecutado, conforme a las certificaciones de obra emitidas por la dirección facultativa. En todo caso, deberá liberar la parte proporcional de la garantía constituida una vez recibidas las obras de urbanización de la correspondiente fase. Para liberar la parte proporcional de la garantía podrá procederse a la actualización de la cuenta de liquidación provisional.

La Administración actuante deberá liberar la totalidad de la garantía una vez recepcionadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin necesidad de transcurrir el plazo del año de garantía de las obras. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la Administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

5. El incumplimiento por el responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona, en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

C. CARTOGRAFÍA /

C.1. INFORMACIÓN /

Numeración	Denominación	Escala
Juego de planos I: INFORMACIÓN		
I01	Información / Situación	1 / 5000
I02	Información / Ficha PGOU	1 / 2000
I03	Información / Ficha catatstral	1 / 1000
I04	Información / Afecciones / Hidrología superficial	1 / 5000
I05	Información / Afecciones / Zonificación acústica	1 / 5000
I06	Información / Afecciones / Arqueológicas	1 / 5000
I07	Información / Estado actual / Topográfico	1 / 200
I08	Información / Estado actual / Estructura de la propiedad	1 / 200

C.2. ORDENACIÓN /

Juego de planos O: ORDENACIÓN		
O01	Ordenación / Usos, alineaciones y rasantes	1 / 200
O02	Ordenación / Sección longitudinal de viario	1 / vv
O03	Ordenación / Parcela edificable / Planta sótano	1 / 100
O04	Ordenación / Parcela edificable / Planta baja	1 / 100
O05	Ordenación / Parcela edificable / Planta primera	1 / 100
O06	Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 1	1 / 100
O07	Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 2	1 / 100
O08	Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 3	1 / 100
O09	Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 4	1 / 100
O10	Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 5	1 / 100
O11	Ordenación / Infraestructuras / Esquemas en planta	1 / 200
O12	Ordenación / Infraestructuras / Esquemas en sección	1 / 200
O13	Ordenación / Infraestructuras / Detalles	1 / 200
O14	Ordenación / Gestión y programación	1 / 200

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, en el mes de abril de 2025.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

D. ANEXOS /

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

D.1. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA HIDROLOGÍA SUPERFICIAL /

Afecciones derivadas de la hidrología superficial /

La parte más oriental del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra situado en la zona de policía de agua de la cuenca del arroyo Jarazmín, según los planos del PGOU:

I_5_2_1_04 Afecciones y Protecciones. Hidrología Superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. Esquema General Hidrología superficial;

I_5_2_2_19 Afecciones y Protecciones. Hidrología Superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. Planta de Afecciones Propuesta;

Normativa de aplicación /

Según el PGOU de Málaga vigente:

Artículo 9.2.1. Protección de los recursos hidrológicos.

3. Protección en cauces de ríos y arroyos.

Se establece en ambas márgenes de los cauces públicos una zona de servidumbre y otra de policía de conformidad lo dispuesto en la Ley de Aguas y su Reglamento.

La anchura correspondiente se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, y será de aplicación para los suelos clasificados urbanizables en sus dos categorías y de no urbanizables. En suelo urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollarán, para cada caso, en el correspondiente expediente de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo consideren oportuno.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado y la alteración de la vegetación ribereña, dentro de los términos previstos en las siguientes leyes y planes que le son de aplicación:

- a) RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
- b) RD 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico*
- c) RD 1.664/1998 de 24 de Julio por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.*

Según el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:

Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 92. Objetivos de la protección.

Son objetivos de la protección de las aguas y del dominio público hidráulico:

a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.

b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.

c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.

e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.

f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.

g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.

h) Garantizar la asignación de las aguas de mejor calidad de las existentes en un área o región al abastecimiento de poblaciones.

Artículo 92 bis. Objetivos medioambientales.

1. Para conseguir una adecuada protección de las aguas, se deberán alcanzar los siguientes objetivos medioambientales:

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

a) para las aguas superficiales:

a') Prevenir el deterioro del estado de las masas de agua superficiales.

b') Proteger, mejorar y regenerar todas las masas de agua superficial con el objeto de alcanzar un buen estado de las mismas.

c') Reducir progresivamente la contaminación procedente de sustancias prioritarias y eliminar o suprimir gradualmente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

b) Para las aguas subterráneas:

a') Evitar o limitar la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y evitar el deterioro del estado de todas las masas de agua subterránea.

b') Proteger, mejorar y regenerar las masas de agua subterránea y garantizar el equilibrio entre la extracción y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

c') Invertir las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

c) Para las zonas protegidas:

Cumplir las exigencias de las normas de protección que resulten aplicables en una zona y alcanzar los objetivos ambientales particulares que en ellas se determinen.

d) Para las masas de agua artificiales y masas de agua muy modificadas:

Proteger y mejorar las masas de agua artificiales y muy modificadas para lograr un buen potencial ecológico y un buen estado químico de las aguas superficiales.

2. Los programas de medidas especificados en los planes hidrológicos deberán concretar las actuaciones y las previsiones necesarias para alcanzar los objetivos medioambientales indicados.

3. Cuando existan masas de agua muy afectadas por la actividad humana o sus condiciones naturales hagan inviable la consecución de los objetivos señalados o exijan un coste desproporcionado, se señalarán objetivos ambientales menos rigurosos en las condiciones que se establezcan en cada caso mediante los planes hidrológicos.

Artículo 92 ter. Estados de las masas de agua.

1. En relación con los objetivos de protección se distinguirán diferentes estados o potenciales en las masas de agua, debiendo diferenciarse al menos entre las aguas superficiales, las aguas subterráneas y las masas de agua artificiales y muy modificadas. Reglamentariamente se determinarán las condiciones técnicas definitorias de cada uno de los estados y potenciales, así como los criterios para su clasificación.

2. En cada demarcación hidrográfica se establecerán programas de seguimiento del estado de las aguas que permitan obtener una visión general coherente y completa de dicho estado. Estos programas se incorporarán a los programas de medidas que deben desarrollarse en cada demarcación.

Artículo 92 quáter. Programas de medidas.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

1. Para cada demarcación hidrográfica se establecerá un programa de medidas en el que se tendrán en cuenta los resultados de los estudios realizados para determinar las características de la demarcación, las repercusiones de la actividad humana en sus aguas, así como el estudio económico del uso del agua en la misma.

2. Los programas de medidas tendrán como finalidad la consecución de los objetivos medioambientales señalados en el artículo 92 bis de esta ley.

3. Las medidas podrán ser básicas y complementarias:

a) Las medidas básicas son los requisitos mínimos que deben cumplirse en cada demarcación y se establecerán reglamentariamente.

b) Las medidas complementarias son aquellas que en cada caso deban aplicarse con carácter adicional para la consecución de los objetivos medioambientales o para alcanzar una protección adicional de las aguas.

4. El programa de medidas se integrará por las medidas básicas y las complementarias que, en el ámbito de sus competencias, aprueben las Administraciones competentes en la protección de las aguas.

Según el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio:

Artículo 6.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Según el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales:

Artículo primero. Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, queda modificado en los siguientes términos:

Dos. Se modifica el párrafo primero del apartado 2 del artículo 9 con la siguiente redacción: «2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.»

Tres. Se añade un nuevo artículo 9 bis con la siguiente redacción: «Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural. Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente: 1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas: a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie. c) Acampadas,

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados. d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes. e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase. f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas. g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo. h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo. i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos: a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables. 3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

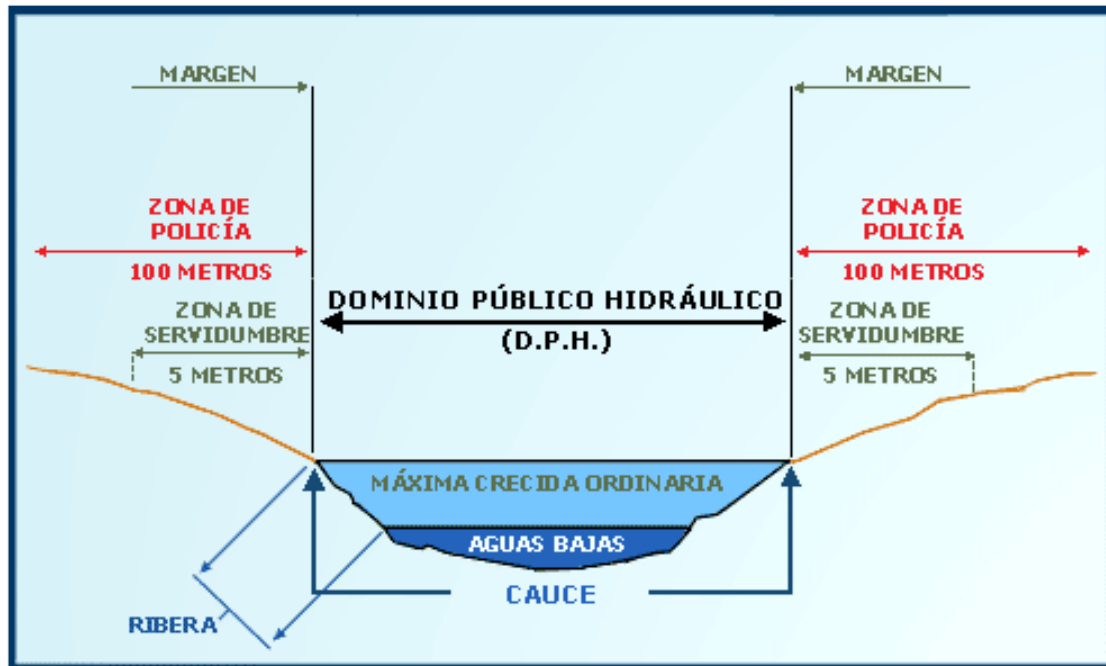
Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización. 4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

Por tanto, la Zona de policía es la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

El tamaño de la zona de policía se puede ampliar hasta recoger la zona de flujo preferente, la cual es la zona constituida por la unión de la zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.



Informe sobre los posibles efectos nocivos para el medio /

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra en Suelo Urbano Consolidado conforme al PGOU vigente y el proyecto cumple con las exigencias urbanísticas vigentes y se ajusta a lo establecido en dicho PGOU en cuanto a las distancias de separación a cauce. Por tanto, los

efectos nocivos para el medio derivados de la actuación proyectada se encuentran dentro de las previsiones contempladas por el PGOU vigente y sancionadas por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía que informó positivamente este plan como trámite previo a su aprobación definitiva.

Necesidad de adoptar medidas contra el riesgo y tipo de inundación /

Según el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales:

Artículo primero. Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, queda modificado en los siguientes términos:

Ocho. Se incluye un nuevo artículo 14 bis con el siguiente contenido:

Artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población,

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Medidas de diseño y constructivas a adoptar en el proyecto de edificación contra el riesgo y tipo de inundación existente /

Según la GUÍA TÉCNICA DE APOYO A LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL

CAPITULO V: ACTUACIONES EN ZONA INUNDABLE FUERA DE LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Cuando las edificaciones tienen un uso residencial, el RDPH establece como requisitos que sean diseñadas teniendo en cuenta el riesgo de inundación y los nuevos usos residenciales, entendidos estos, en el ámbito de este Real Decreto y de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, como las partes de las edificaciones destinadas a viviendas, (o usos hoteleros) se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

Para cumplir con el requisito de la cota debe trabajarse con dos aspectos:

- *La cota del agua que se espera que alcance la avenida de 500 años*
- *La ubicación de las partes destinadas a vivienda de la edificación.*

En relación con el segundo requisito, la cota o ubicación de las partes destinadas a vivienda de la edificación, el diseño de la edificación puede ser cumplida de diferentes maneras, siendo la más inmediata, situar el primer forjado de la edificación destinado a vivienda, a una cota superior a la establecida en el apartado anterior. Este criterio de diseño es perfectamente viable en la mayor parte de las zonas inundables que suelen tener calados reducidos (del orden de 1 metro), en los que al sobreelevar estos forjados se reducen los efectos también de inundaciones pluviales y otro tipo de humedades.

Conclusiones /

El viario público y la parcelación propuesta por el Estudio de Detalle son compatibles con la adopción de medidas contra el riesgo de inundación establecidas por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico para el uso residencial en zonas inundables. El proyecto de edificación correspondiente deberá observar e incorporar estas medidas en sus diseños.

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, en el mes de abril de 2025.

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***0318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

D.2. CONVENIO URBANÍSTICO /

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | C.I.F. B92923606
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, libro 3403 de Sociedades Limitadas, folio 30, hoja 96707
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 716

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO
FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

**CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y DON MANUEL
GALLARDO VALERA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO, RELATIVO
AL ÁMBITO ED-LE.2 "CALLE BOMBO" EN EL DOCUMENTO DE
REVISIÓN DEL PGOU DE MÁLAGA APROBADO
PROVISIONALMENTE EL 16 DE JULIO DE 2010.**

En la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del
Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a 21 de marzo de 2011.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. MANUEL DÍAZ GUIRADO, Concejal Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Vicepresidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

DE OTRA PARTE:

Los esposos **DON MANUEL GALLARDO VALERA y DOÑA CARMEN ROBLES TORO**, mayores de edad y casados en régimen de gananciales, vecinos de Málaga, con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Islas Canarias nº 24 y con D.N.I. números 24.864.363-Y y 25.055.182-V, respectivamente.

Asimismo, se encuentra presente en este acto **Dª Yolanda Romero Gómez**, Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, a los exclusivos efectos de dar fe de la celebración de este acto.

Firmado por GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SÁNCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

INTERVIENEN

-Por parte de la Administración municipal:

D. Manuel Díaz Guirado en nombre y representación del **Excmo. Ayuntamiento de Málaga**, estando facultado para este acto en virtud de lo previsto en el artº 8.11 de los vigentes Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

-Por parte de la propiedad de la finca a la que se refiere el presente Convenio:

D. Manuel Gallardo Valera y Dª Carmen Robles Toro, en sus propios nombres y derechos.

Copia Simple de "Escritura Comunicación de Bienes Privativos, otorgada por los esposos D. Manuel Gallardo Valera y Dª Carmen Robles Toro", el Málaga el 15 de

diciembre de 2004, ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Antonio Martín García, al número 3.773 de su protocolo; así como de la "Escritura de Compraventa" autorizada por el mismo notario el día 2 de diciembre de 2004, al número 3.651 de su protocolo para acreditar la titularidad del inmueble incluido dentro del ámbito del ED-LE.2 "CALLE BOMBO", Nota Simple Informativa, certificación catastral descriptiva y grafica del bien inmueble y fotocopia compulsada de los DNI, se incluyen como Anexo n° I al presente Convenio.

Ambos propietarios serán identificados en adelante como **la Propiedad**.

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico que se tramitará de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), y a tal efecto,

EXPONEN

I.- ANTECEDENTES Y TITULARIDAD DE LAS PARCELAS DEL ÁMBITO.

Los esposos comparecientes son propietarios, por pertenecer a su sociedad conyugal de gananciales, de la siguiente finca:

-Finca número 50.552:

- **Descripción Registral:** Descripción Registral: URBANA.- Parcela de terreno sin edificar, sita en el Partido de Jazamín, de este término municipal de Málaga, con acceso por calle Bombo, número veintisiete. Tiene una superficie de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados, y linda: al Norte, mediante y carril abierto dentro de la parcela y perteneciente a ella, con tierras de doña Encarnación Murillo Vertedor, hoy, doña Isabel, doña Trinidad, doña Francisca y doña Alicia Alcalde Murillo; Sur, con tierras de don Miguel Murillo Vertedor; Este, con terreno de don Antonio, con la calle Bombo, perteneciente a esta finca, y que será continuación de dicha calle, y Oeste, la finca rústica que se describe bajo el número siguiente, de la que está separada por el mismo carril perteneciente a esta finca y cuya superficie se incluye en ella.

- **Inscripción:** Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, cuyos datos registrales son: Tomo 2099, Libro 1305, Folio 90, inscripción 1ª. Finca nº 50.552.
- **Referencia catastral:** 0656528UF8605S000110.

Así resulta de la Copia Simple de "Escritura Comunicación de Bienes Privativos, otorgada por los esposos D. Manuel Gallardo Valera y Dª Carmen Robles Toro", el Málaga el 15 de diciembre de 2004, ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Antonio Martín García, al número 3.773 de su protocolo; así como de la "Escritura de Compraventa" autorizada por el mismo notario el día 2 de diciembre de 2004, al número 3.651 de su protocolo por la que se adquiere el inmueble de los esposos

D. Indalecio López Jiménez y D^a Asunción borrego Fernández y de la nota simple registral.

II.- SITUACION URBANISTICA DE LA/S PARCELA/S Y AMBITO.

I.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en orden a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía ha elaborado los trabajos de "Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 1997", habiéndose aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el Documento de Adaptación-Revisión por acuerdo plenario de 16 de julio de 2010 en base a la documentación redactada de oficio fechada "Junio 2010".

II.- En dicha Documentación el ámbito al que nos referimos, que tiene una superficie de 1.404,00 m², aparece clasificado como Suelo Urbano Consolidado (SUC) e identificado con la ficha ED-LE.2 "CALLE BOMBO" que prevé los siguientes objetivos y criterios:

"Permitir la edificación con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto, mediante cesión gratuita (art. 143.2 LOUA). En caso de fondo de saco diámetro mínimo de 13 metros.

Número máximo viviendas:6

Afección Arqueológica del yacimiento nº 51 Jarazmín. Despoblado mediaval y vía romana"

Se adjunta como **Anexo nº III** copia de la ficha que fue aprobada provisionalmente el 16 de julio de 2010.

III.- PROCESO DE REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL E INTERES PÚBLICO EN LA INTRODUCCIÓN DE CAMBIOS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

La Documentación aprobada provisionalmente el pasado 16 de julio de 2010, ha sido aprobada definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de 21 de enero de 2011 (BOJA de 10 de febrero de 2011), si bien, hasta tanto no se verifique por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias a que se refiere el punto Primero a) de la citada Orden, no se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.

II.- Una de las deficiencias que habrá de subsanarse es la contenida en el apartado 7º del punto Primero a) de la Orden referida, que dice:

"7º. Las correcciones derivadas de los apartados de adecuación a la legislación territorial y urbanística de las conclusiones del informe de 21 de diciembre de 2010 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, recogidos en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 20 de diciembre de 2010."

En el apartado C.5.1.1 "Suelo Urbano Consolidado" (SUC) del informe de la Dirección General se dice, con relación al SUC remitido a Estudio de Detalle, que en las fichas correspondientes a este tipo de suelo se habrá de eliminar la obligación de hacer cesiones o bien se procederá a clasificar dicho suelo como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), conforme al artículo 51.1.D) de la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

III.- El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, clasificó el ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO" como de Suelo Urbano Consolidado, si bien con la obligación de ceder y urbanizar la apertura de un nuevo vial, por entender que era la clasificación mas idónea para conjugar el interés municipal de conseguir la obtención y ejecución de dicho vial de una forma no onerosa para el municipio, con el interés de la propiedad del suelo de desarrollarlo en condiciones económicas que lo hagan viable; en consecuencia, se considera ahora de interés general la suscripción del presente Convenio con el objetivo de evitar que dichos intereses puedan verse afectados por una categorización de suelo que pueda hacer inviable su desarrollo futuro.

IV.- EJERCICIO DE LA POTESTAD DEL PLANEAMIENTO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

Visto lo expuesto hasta ahora y tras las reuniones mantenidas entre ambas partes, el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, en el ejercicio de su potestad de planeamiento y con el objetivo fundamental de subsanar los aspectos recogidos en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, considera conveniente para el interés público la suscripción del presente Convenio con el fin de dar cumplimiento, en este momento procedimental, a lo previsto en el artículo 143 de la *Ley 30/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía* en orden a efectuar, la cesión gratuita de terrenos prevista en el ámbito del planeamiento ED-LE.2 "CALLE BOMBO" y su correspondiente urbanización, en virtud de Convenio Urbanístico y, así, mantener la clasificación de SUC recogida en el Documento de Revisión del PGOU.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Se adjunta como **Anexo n° IV** la nueva **ficha del Sector ED-LE.2 "CALLE BOMBO"**, en la que se hace referencia a las obligaciones que asume la propiedad en el presente Convenio y que deben de ser cumplidas con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

Presupuesto lo anterior, las partes firmantes, sin perjuicio alguno del respeto íntegro de la competencia planificadora y de las competencias urbanísticas de la Administración interviniente, han llegado a un acuerdo dentro del marco de la LOUA para integrar expresamente las obligaciones asumidas en este Convenio en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y publique conforme a lo previsto en los artículos 40 y 41 de la LOUA, formalizando el presente, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- ÁMBITO OBJETIVO Y SUBJETIVO.

Las previsiones del presente Convenio afectan a las fincas descritas en el Exponendo I de este Convenio y, por consiguiente, a los propietarios, derechos edificables y demás titulares de derechos sobre las mismas.

SEGUNDA.- OBJETO.

El presente Convenio tiene como **objeto** la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, en el marco de la Revisión del PGOU de Málaga, la correcta regulación urbanística de las fincas pertenecientes actualmente a la Propiedad, a fin de conjugar, los derechos patrimoniales de ésta, con el interés público municipal de obtener la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO" del citado Plan.

Con este objeto, el presente Convenio responde a lo previsto en el artículo 143 de la LOUA que dice así:

"Artículo 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- c. Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
- d. Adquisición por expropiación, compra o permuta.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

TERCERA.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

El Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en base a los antecedentes expuestos, ha modificado la ficha del ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO" que recibió aprobación provisional por acuerdo plenario de 16 de julio de 2010, en el sentido recogido en el Anexo nº IV, si bien, ha mantenido la clasificación y categorización del suelo como urbano consolidado e incluirá, dicha ficha, en el expediente que se tramita para dar cumplimiento a la subsanación de lo previsto en el apartado Primero a) de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 21 de enero de 2011 y, cuya verificación por parte de la Dirección General de Urbanismo, es requisito "sine qua non" para el registro y publicación del Documento de Revisión del PGOU de Málaga.

CUARTA.- COMPROMISOS QUE ASUME EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, A TRAVÉS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

Con objeto de poder ejecutar el presente Convenio Urbanístico, el representante municipal adquiere los siguientes compromisos:

I.- Elevar el presente Convenio a la aprobación del Excmo. Ayuntamiento Pleno, previos los trámites legales correspondientes e informes preceptivos, en un plazo no superior a dos meses a contar desde la firma del presente, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo.

II.- Mantener la clasificación como suelo urbano consolidado del ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO" e incluir la nueva ficha del mismo, que se adjunta como **Anexo nº IV** y en la que se hace referencia a la suscripción del presente Convenio, en el expediente que tramita este Excmo. Ayuntamiento para dar cumplimiento a la subsanación de lo previsto en el apartado Primero a) de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 21 de enero de 2011 y, cuya verificación por parte de la Dirección General de Urbanismo, es requisito "sine qua non" para el registro y publicación del Documento de Revisión del PGOU de Málaga.

QUINTA.- COMPROMISOS QUE ASUME LA PROPIEDAD, O LOS QUE DE ELLA TRAIGAN CAUSA

Con objeto de que el ámbito ED-LE.2 "CALLE BOMBO" mantenga su clasificación como de SUC en el Documento de Revisión del PGOU que finalmente se registre y publique, y que la cesión gratuita y urbanización del vial previsto en el ámbito quede totalmente legitimada conforme a lo previsto en el artículo 143 puesto en relación con el 51.1 D) y 148 de la LOUA, la Propiedad renuncia a cualquier recurso que

Firmado por **GONZÁLEZ JIMÉNEZ, LEOPOLDO ANTONIO** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por **PARRILHA SANCHEZ, JUAN FRANCISCO** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

I.- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

II.- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de **solar**, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

III.- Con el objetivo de que el suelo adquiriera la condición de solar, la propiedad **cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento**, libre de cargas y gravámenes, el vial de nueva apertura previsto en el ámbito del ED-LE.2 "CALLE BOMBO". Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

IV.- Urbanizar el vial referido en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que deberá redactarse, si bien, la ejecución simultanea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello tanto en la LOUA como en el Reglamento de Gestión Urbanística.

SEXTA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.

Los compromisos y obligaciones asumidos por la propiedad que suscriben este Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de los correspondientes instrumentos de Planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones, por tanto la enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este Convenio Urbanístico.

A estos efectos, la propiedad se obligan a recoger en las posibles escrituras de venta, una cláusula en la que declaren de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y demás obligaciones asumidas por ellos en el presente Convenio.

De igual modo, será responsabilidad de la propiedad, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se presenten para su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta de los mismos los gastos que ello origine.

A tal efecto, los transmitentes además de consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo* (TRLRHL 08), deberá poner en conocimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga el hecho de

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ, LEOPOLDO ANTONIO el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC PNM usuarios
Firmado por PARRILLA SANCHEZ, JUAN FRANCISCO el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC PNM usuarios

escritura de transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio.

SEPTIMA.- VIGENCIA.

El presente Convenio estará vigente durante el plazo necesario para alcanzar su objeto y cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

OCTAVA.- EFICACIA, VALIDEZ Y OBLIGATORIEDAD.

I.- Ambas partes reconocen que el presente documento se formula sin perjuicio de la competencia autonómica concerniente a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y, consecuentemente, a la verificación por parte de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las cuestiones reseñadas en el apartado Primero a) de la Orden de la Consejería de Obras

Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, quedando supeditadas las determinaciones urbanísticas recogidas en este Convenio a la citada verificación, en tal forma, que permita la ejecución de lo convenido.



II.- En caso de que las determinaciones urbanísticas recogidas en la **ESTIPULACIÓN TERCERA** no fuesen verificadas por la citada Dirección General, por motivos de incumplimiento de la normativa de aplicación o cualquier otra circunstancia obstativa no imputable al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el presente Convenio quedará resuelto, y por tanto, de forma automática, cuantos acuerdos y pactos se deduzcan de él, quedando exonerados el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de revertir cualquier gasto que se hubiera producido en relación o con motivo de las actuaciones que la propiedad o los que de ella traigan causa, hubiera efectuado al respecto, y exentos de responsabilidad patrimonial, en todo caso, de conformidad con lo establecido en los art. 26 y 35 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo*.



III.- En el caso de que, llegado el momento, la propiedad no cumpliera con los compromisos asumidos en la Estipulación Quinta, el Excmo. Ayuntamiento resolverá unilateralmente en presente Convenio, previa comunicación a la propiedad, e iniciará los trámites necesarios en orden a modificar la categorización del suelo urbano del ámbito de planeamiento ED-LE.2 "CALLE BOMBO", de forma tal, que pase de consolidado a no consolidado habida cuenta de lo establecido en el artículo 45.2 B) de la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*.

NOVENA.- NATURALEZA Y LÍMITES DEL CONVENIO

El presente Convenio se circunscribe a los límites del artículo 30 de la LOUA, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades.



Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado - ***0216** el día 08/04/2025 con un
emitido por AC FMT contenido del Convenio no eludirá que se citan emitido por AC FMT usuarios
planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión y proyectos que son necesarios para
la ejecución de cualquier actuación sobre las parcelas afectadas.

El presente Convenio tendrá la consideración de urbanístico de Planeamiento, a los fines previstos en el citado artículo 30 de la LOUA.

DECIMA.- REGULACIÓN NORMATIVA.



El Convenio se registrará por las disposiciones contenidas en el mismo. En defecto de lo anterior, se registrará por la LOUA y demás disposiciones de general aplicación y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

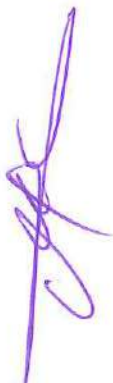
El Convenio se someterá a información pública de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

UNDÉCIMA.- APROBACIÓN.



La vigencia y plena eficacia del presente Convenio queda condicionada a su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la *Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local*, puesto en relación con el 22.2 c) y 123 del mismo Texto Legal y es que, tal y como establece el artículo 123.1 i) de la citada *Ley 7/85*, es competencia del Pleno municipal la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previsto en la legislación urbanística, por lo que la aprobación del presente Convenio compete a dicho órgano, debiéndose tener en cuenta también lo dispuesto en el artículo 3.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, y lo previsto en la normativa de aplicación respecto a su depósito en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

DUODÉCIMA.- ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



A tenor de lo previsto en el artículo 19 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo*, el presente Convenio y los compromisos y acuerdo contenidos en él deberá ser registrado en el Registro de la Propiedad correspondiente mediante nota marginal tras su aprobación plenaria y depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, efectuado de conformidad con el Decreto 2/2004 de 7 de Enero, (BOJA 12 de Enero 2004), en virtud de instancia suscrita por el titular registral de la finca o por el representante municipal, a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el convenio suscrito.

DECIMOTERCERA.- JURISDICCIÓN.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la *Ley 30/1992, de 26 de*
Firmado por GONZÁLEZ JIRENEZ, LEOPOLDO ANTONIO el día 08/04/2025 con un certificado
***9110** emitido por AC FNM Usuarios
Firmado por PARRILLA SANCHEZ, JUAN FRANCISCO el día 08/04/2025 con un certificado
***0216** emitido por AC FNM Usuarios
por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el presente Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo.

ANEXOS AL CONVENIO.

Figuran como Anexos integrantes del presente Convenio los siguientes:

- 
- **Anexo nº I:** Fotocopias compulsadas de la Copia Simple de “Escritura Comunicación de Bienes Privativos, otorgada por los esposos D. Manuel Gallardo Valera y Dª Carmen Robles Toro”, el Málaga el 15 de diciembre de 2004, ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Antonio Martín García, al número 3.773 de su protocolo; así como de la “Escritura de Compraventa”

autorizada por el mismo notario el día 2 de diciembre de 2004, al número 3.651 de su protocolo para acreditar la titularidad del inmueble incluido dentro del ámbito del ED-LE.2 "CALLE BOMBO", Nota Simple informativa, certificación catastral descriptiva y grafica del bien inmueble y fotocopia compulsada de los DNI.

- **Anexo n° II:** Plano de situación.
- **Anexo n° III:** Copia de la ficha que fue aprobada provisionalmente el 16 de julio de 2010.
- **Anexo n° IV:** Nueva ficha del Sector ED-LE.2 "CALLE BOMBO", en la que se hace referencia a las obligaciones que asume la propiedad en el presente Convenio.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

Por la Gerencia Municipal de Urbanismo,
Obras e Infraestructura,



Fdo. D. Manuel Díaz Guirado.

Por la Propiedad

Fdo. D. Manuel Gallardo Valera



Fdo. D^a Carmen Robles Toro



Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Doy fe,



Fdo. D^a Yolanda Romero Gómez

Anexo nº I:

Fotocopias compulsadas de la Copia Simple de "Escritura Comunicación de Bienes Privativos, otorgada por los esposos D. Manuel Gallardo Valera y D^a Carmen Robles Toro", el Málaga el 15 de diciembre de 2004, ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Antonio Martín García, al número 3.773 de su protocolo; así como de la "Escritura de Compraventa" autorizada por el mismo notario el día 2 de diciembre de 2004, al número 3.651 de su protocolo para acreditar la titularidad del inmueble incluido dentro del ámbito del ED-LE.2 "CALLE BOMBO", Nota Simple informativa, certificación catastral descriptiva y grafica del bien inmueble y fotocopia compulsada de los DNI.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



Antonio Martín García
Notario
Doctor Pérez Bryan nº 3, 3º y 4º
MALAGA (29005)
Telefono: 952224358 Fax: 952210092

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES ----
ESCRITURA COMUNICACIÓN DE BIENES PRIVATIVOS,
OTORGADA POR LOS ESPOSOS DON MANUEL GALLARDO
VARELA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO. -----

En Málaga, mi residencia, a quince de
diciembre de dos mil cuatro. -----

Ante mi, ANTONIO MARTIN GARCIA, Notario del
Ilustre Colegio de Granada -----

COMPARECEN: -----

Los esposos DON MANUEL GALLARDO VARELA Y
DOÑA CARMEN ROBLES TORO, mayores de edad,

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO, Titular de un finca en legal de propietarios, Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado - ***0216** el día 08/04/2025 con un
emitido por AC FNMT Usuarios certificado emitido por AC FNMT Usuarios

vecinos de Málaga, con domicilio en Islas

Canarias, 24 y con D.N.I. números 24.864.363-Y
y 25.055.182-V, respectivamente. -----

INTERVENCION: En su propio nombre y derecho. ---

IDENTIFICACION: Mediante la documentación
que ha quedado reseñada con anterioridad, que
me ha sido exhibida. -----

TIENEN, a mi juicio, en el concepto en el

que intervienen, la CAPACIDAD LEGAL necesaria para formalizar la presente escritura de COMUNICACIÓN DE BIENES. -----

A tal fin, -----

----- **EXPONEN** -----

I.- Que su régimen económico es el régimen legal supletorio de gananciales, pues son de vecindad civil común y no han pactado ningún régimen económico matrimonial. -----

II.- Y que tienen convenido atribuir carácter de común de la sociedad de gananciales, a los dos siguientes bienes que tienen carácter privativo, en proindiviso y por mitad, de ambos esposos comparecientes, y cuya descripción es la siguiente: -----

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

1.- URBANA.- PARCELA de terreno sin edificar, sita en el Partido de Jarazmín, de este término municipal de Málaga, con acceso por calle Bombo, número 27. Tiene una superficie de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados, y linda: Norte, mediante un carril abierto dentro de la parcela y perteneciente a ella, con tierras de Doña



Encarnación Murillo Vertedor, hoy, Doña Isabel, Doña Trinidad, Doña Francisca y Doña Alicia Alcalde Murillo; Sur, con tierras de Don Miguel Murillo Vertedor; Este, por donde tiene su acceso, con la calle Bombo, mediante el mismo carril perteneciente a esta finca, y que será continuación de dicha calle; y Oeste, la finca rústica que se describe bajo el número siguiente, de la que está separada por el mismo carril perteneciente a esta finca y cuya superficie se incluye en ella. -----

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
-***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

inmueble de naturaleza urbana, a nombre de Don Indalecio Jiménez López. Se incorpora a esta escritura fotocopia de certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, obtenida por mí de la incorporada a la matriz, que obra en mi protocolo y es título de la presente. ---

2.- RUSTICA.- Porción de tierra de secano, con almendros, sita en el partido de Jarazmín,

en este término municipal de Málaga. Mide una extensión superficie a diecisiete áreas tres centiáreas. Linda: Norte, tierras de Doña Encarnación Murillo Vertedor; Sur, tierras de Doña Clotilde Murillo Peña; Este, con la finca que se describe anteriormente que es de naturaleza urbana; y Oeste, tierras de Quintas Ferro González, conocida por la finca el "Tinto". -----

CATASTRO: Se encuentra catastrada, como bien inmueble de naturaleza rústica, a nombre de Don Indalecio Jiménez López y su esposa, Doña Asunción Borrego Fernández. Se incorpora a esta escritura fotocopia de certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, obtenida

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

en mi protocolo y es título de la presente. ---

TITULO DE AMBAS FINCAS.- Los señores comparecientes son dueños de ambas fincas, en proindiviso y por mitad, con carácter privativo, por compraventa a Don Indalecio López Jiménez y su esposa, Doña Asunción Borrego Fernández, en escritura autorizada bajo mi fe, el día 2 de Diciembre de 2.004, con el



número 3.651 de mi Protocolo. -----

INSCRIPCION: No figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de Málaga. -----

CARGAS: Según manifiestan los esposos comparecientes, y resulta del título anterior, las fincas descritas se encuentran libres de cargas. -----

SITUACION ARRENDATICIA Y POSESORIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiestan. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Resulta la referencia

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

hecho referencia con anterioridad. -----

VALOR: Se valoran ambas fincas en la cantidad global de doscientos mil euros (€ 200.000) -----

II.- Que, para llevar a efecto el negocio de aportación que tienen convenido, y al amparo de la doctrina que resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 21 de Julio de 2001, los señores
comparecientes, -----

-----O T O R G A N: -----

PRIMERO: Los esposos DON MANUEL GALLARDO
VARELA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO APORTAN Y
COMUNICAN las participaciones indivisas que les
pertenecen en el dominio de las dos fincas
descritas en la parte expositiva de esta
escritura, con todos sus derechos, usos y
servidumbres, y libres de cargas y sin
arrendar, y que son adquiridas por ambos, por
causa de dicha aportación, para pertenecerles
en titularidad conjunta, sin atribución de
cuotas y para su sociedad conyugal de

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

SEGUNDO: Los esposos DON MANUEL GALLARDO
VARELA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO hacen constar
que la aportación de ambos es de igual valor, y
se hace en contraprestación, y por el valor
actualizado, de los bienes que, en reintegro de
los aportados, se les adjudique, al tiempo de
la disolución y liquidación de la sociedad de
gananciales. -----



TERCERO: SOLICITUD DE EXENCION: Se solicita la exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al amparo de lo dispuesto en el Art.45, I. B), número 3, y de la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de Octubre de 2001. -----

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las fiscales, y más concretamente las relativas a la obligación de presentación de los documentos y las responsabilidades por la falta de presentación o por la formulación

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PROTECCIÓN DE DATOS: A tenor de lo previsto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa y acepta que los datos recabados y que en esta escritura constan, queden incorporados a los ficheros automatizados de la Notaría a mi cargo, y que se podrán ejercer los derechos de acceso,

rectificación, cancelación y oposición ante el Notario autorizante, o quien legalmente le sustituya, en la Notaría de este domicilio. ---

Así se otorga y firma conmigo, después de ser leído por sí, y a su opción, este instrumento público; de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que su otorgamiento ante mí, que tiene lugar en este acto, se adecua a la legalidad aplicable y a voluntad debidamente informada, y de su total contenido extendido en cuatro folios de papel notarial, serie 5U, numerados en orden correlativo a contar desde el presente, yo, el Notario, DOY FE. -----

Están las firmas de los comparecientes.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

notario autorizante. Está el sello de la
Notaria. -----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----



DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE MÁLAGA
AV ANDALUCÍA Nº 2 Málaga Telf.: 952075800

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Expediente: 87366. 10/ 04 de fecha 3 de marzo de 2004 Documento: 99999999

Solicitante del Certificado: GALLARDO VARELA AMELIA

N.I.F.: 24806418K

Uso del Certificado: DONDE PROCEDA



REFERENCIA CATASTRAL

0656528 UF8605S 0001 IO

Municipio de MÁLAGA

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

CL BOMBO EL, 27

ESCALERA PLANTA PUERTA

S

UE

LO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo no edific

AÑO CONSTRUCCIÓN

0

COEFICIENTE DE PROPIEDAD

100,0000

SUPERFICIE (m²)

1.397

VALOR SUELO

104.838,98

VALOR CONSTRUCCION

,00

VALOR CATASTRAL

104.838,98

AÑO VALOR

2.004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

JIMENEZ LOPEZ INDALECIO

NIF

24935496T

DOMICILIO FISCAL

CL CIUDAD REAL, 6

MUNICIPIO

PROVINCIA

MÁLAGA

C.P.

29018

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DATOS DE LA FINCA A QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL BOMBO EL, 27E

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

1.397

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En Málaga, a 09 de marzo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL



SE ADJUNTA INFORMACIÓN GRÁFICA

FRANCISCO PÉREZ-VIVAR LOPEZ



CARGO
000/110

PARCELA CATASTRAL
066652810-86055

Sg. VIA PUBLICA Nº d
CU BOMBO 27

Cód. MUNICIPIO
MALAGA

Cód. GERENCIA
291 MALAGA PROV.

PARCELA CUBIERTA 1397,00 m2

CONSTRUIDA BAJO PASANTE

CONSTRUIDA SOBRE PASANTE

TOTAL

FOTOGRAFIA



PARCELARIO ESCALA 1:1000

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***91110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESQUERÍA Y DESENVOLUPAMENTO RURAL

SECRETARÍA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



Expediente : 120421.29/4 de fecha miércoles, 12 de mayo
Solicitante del Certificado : JIMENEZ LOPEZ INDALICIO
N.I.F.: 24935496T
Uso del Certificado : Escritura

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
29900A008007650000PL

MUESTRO AGRICULTIVO

ESCALA COGNOSCITIVA

Zona C

Parcela

Parcela

Parcela

Parcela

DATOS FÍSICOS Y ECONÓMICOS

AÑO VALOR

VALOR CATASTRAL (C.M.)

TOTAL SUPERFICIE (a.m.)

SUPERFICIAS

Superficie

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

Cat.Cat.

DATOS DEL TITULAR

APellidos y Nombres y Nominación Social

JIMENEZ LOPEZ INDALICIO

NIF

24935496T

DOMICILIO FISCAL

CIudad Real, 6

MANIFIESTO

MÁLAGA

PROVINCIA

MÁLAGA

C.P.

29018

Coordenada Prov.

50,00

EXISTEN OTROS COTITULARES (VER ANEXO)

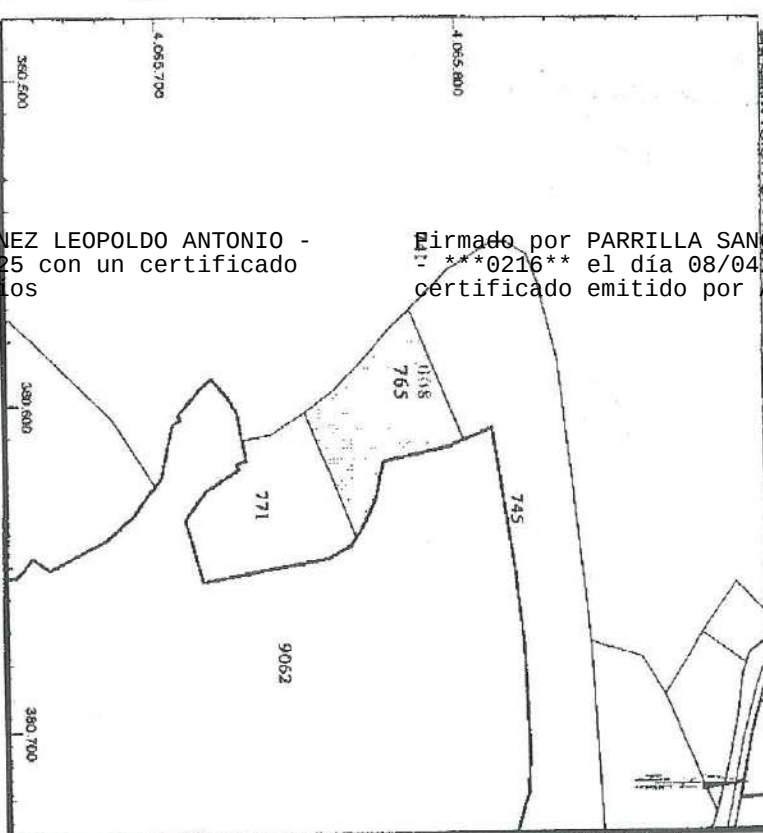
(Resolución D.G.R.M. de 28/03/99 : B.O.E. 16/04/99)

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

ALFOMBA CON GRABADO

E: 1/2000



Firmado por PARRILLA SANJUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2005 en un
certificado emitido por AC FNMI Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2005 con un certificado
emitido por AC FNMI Usuarios

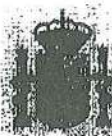
La presente certificación se otorga a los solos afectados del uso solicitado, y reñga a los datos
incorporados al catastro de la zona, en la fecha de su expedición.

380.700 Coordenadas UTM
380.700 Latitud de Párrilla
380.700 Longitud de Párrilla
380.700 Vértice de la Parcela
380.700 Superficie

VER ANEXO DE COLINDANCIA

En Málaga, a miércoles 12 de mayo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL

Notario: Francisco Pérez-Vivar López



MINISTERIO
DE HACIENDA



GERENCIA DEL
CATASTRO DE
MÁLAGA

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

29900A008007650000PL

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
DE COTITULARES

HOJA 1/1

APELLIDOS Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL

BORREGO FERNANDEZ ASUNCION

NIF

30741670T

DOMICILIO FISCAL

CL CIUDAD REAL, 6

MUNICIPIO

MÁLAGA

PROVINCIA

MÁLAGA

CP

29018

Coefficiente Prop.

50,00



Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO -
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



En Málaga, a miércoles 12 de mayo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL

Fdo.: Francisco Pérez-Vivar López



MINISTERIO
DE HACIENDA

GERENCIA DEL
CATASTRO DE
MÁLAGA

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

29900A008007650000PL

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	Asentado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m²)
29900A008007410000PK	000	00	008	00741	JARAZMIN	188564

NIF

34430438J

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

QUINTAS FERRO GONZALO

REFERENCIA CATASTRAL	Asentado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m²)
29900A008007450000PI	000	00	008	00745	JARAZMIN	5495

NIF

24572083X

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

MURILLO VERTEDRO ENCARNACION

REFERENCIA CATASTRAL	Asentado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m²)
29900A008007710000PM	000	00	008	00771	JARAZMIN	1610

NIF

24784373X

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

MURILLO PEÑACLOTILDE

REFERENCIA CATASTRAL	Asentado	Zona C.	Polígono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m²)
29900A008008200000PO	000	00	008	09062	JARAZMIN	100679

NIF

*00454365

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

ZONA URBANA



Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



En Málaga, a miércoles, 12 de mayo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL

Fdo.: Francisco Pérez-Vivar López

MÁLAGA

Nº 000048 / 2005

EDICTO

MS FIDE
RIO

S CINCUENTA Y UNO ---

13:00 TA OTORGADA POR LOS
ESPOSOS INDALECIO JIMÉNEZ LÓPEZ Y SU ESPOSA,
DOÑA ASUNCIÓN BORREGO FERNANDEZ A FAVOR DE LOS
TAMBIEN LOS ESPOSOS DON MANUEL GALLARDO VARELA
Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO, -----

ESCRITURA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MÁLAGA
Entrada Nº: 48 DE: 2.005
Presentado el día 04/01/2005 a las 13:00
Caducidad: 17/03/2005
Código Nº: A01U55O11G00 Asiento Nº: 669
Presentante: CONTADOR RUIZ, ANA BELEN
Telf.:
Tipo: COMPRAVENTA

Diario: 72

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro único de expediente:
ITPAJD-EH2901-2005/611

Fecha de presentación: 04-01-2005
D.P.CON.S.EC.Y HACIENDA MÁLAGA



ANTONIO MARTÍN GARCÍA
Notario de Málaga

Cl. Doctor Manuel Pérez-Bryan, 3 - 3.º Planta - Teléfs.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59
Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniomartin@notariado.org

06/2004



502839015

Antonio Martín García
Notario
Doctor Pérez Bryan nº 3, 3º y 4º
MÁLAGA (29005)
Telefono: 952224358 Fax: 952210092

NÚMERO TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO ---
ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LOS
ESPOSOS INDALECIO JIMÉNEZ LÓPEZ Y SU ESPOSA,
DOÑA ASUNCIÓN BORREGO FERNANDEZ A FAVOR DE LOS
TAMBIEN LOS ESPOSOS DON MANUEL GALLARDO VARELA
Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO. -----

En Málaga, mi residencia, a dos de
diciembre de dos mil cuatro. -----

Ante mi, **ANTONIO MARTIN GARCIA**, Notario del
Ilustre Colegio de Granada, -----

-----**COMPARECEN:** -----

DE UNA PARTE, COMO VENDEDORES: -----

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - INDALECIO JIMENEZ LÓPEZ y PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado - ***0216** el día 08/04/2025 con un
emitido por AC FNMT Usuarios certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DOÑA ASUNCIÓN BORREGO FERNANDEZ, mayores de
edad, casados en régimen legal de gananciales,
con vecindad en Málaga, y domicilio en calle
Ciudad Real, 6. Me exhiben su D.N.I. número
24.935496-T y 30.741.570-T. -----

**Y DE OTRA: los esposos DON MANUEL GALLARDO
VARELA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO**, mayores de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez *apoderada legal de gananciales*, edad, vecinos de Málaga, con domicilio en Islas Canarias, 24 y con D.N.I. números 24.864.363-Y y 25.055.182-V, respectivamente. -----

INTERVIENEN: Todos en su propio nombre y derecho. -----

Identifico a los señores comparecientes mediante la documentación que me exhiben, antes referida, y tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **COMPRAVENTA** y, a tal fin -----

-----**EXPONEN**-----

I.- Que los esposos Don Indalecio Jiménez López y su esposa, Doña Asunción Borrego Fernández, son dueños con carácter ganancial y por el título que se dirá, de las dos

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios,

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

-----**FINCAS**-----

1.- URBANA.- PARCELA de terreno sin edificar, sita en el Partido de Jarazmín, de este término municipal de Málaga, con acceso por calle Bombo, número 27. Tiene una superficie de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados, y linda: Norte, mediante un



5U2839014

06/2001



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

carril abierto dentro de la parcela y perteneciente a ella, con tierras de Doña Encarnación Murillo Vertedor, hoy, Doña Isabel, Doña Trinidad, Doña Francisca y Doña Alicia Alcalde Murillo; Sur, con tierras de Don Miguel Murillo Vertedor; Este, por donde tiene su acceso, con la calle Bombo, mediante el mismo carril perteneciente a esta finca, y que será continuación de dicha calle; y Oeste, la finca rústica que se describe bajo el número siguiente, de la que está separada por el mismo carril perteneciente a esta finca y cuya

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

CATASTRO: Se encuentra catastrada, como bien inmueble de naturaleza urbana, a nombre de Don Indalecio Jiménez López. Se incorpora a esta escritura certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble. -----

2.- RUSTICA.- Porción de tierra de secano, con almendros, sita en el partido de Jarazmín,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

17 MAR 2011

Málaga,
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

en este término municipal de Málaga. Mide una extensión superficie a diecisiete áreas tres centiáreas. Linda: Norte, tierras de Doña Encarnación Murillo Vertedor; Sur, tierras de Doña Clotilde Murillo Peña; Este, con la finca que se describe anteriormente que es de naturaleza urbana; y Oeste, tierras de Quintas Ferro González, conocida por la finca el "Tinto". -----

CATASTRO: Se encuentra catastrada, como bien inmueble de naturaleza rústica, a nombre de Don Indalecio Jiménez López y su esposa, Doña Asunción Borrego Fernández. Se incorpora a esta escritura certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble. -----

TITULO.- Les pertenecen en pleno dominio, y

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

ganancial, a Don Indalecio Jiménez López y su esposa, por compra en documento privado, de cuyo original no dispone, que tuvo lugar el día 29 de Marzo de 1978, en su actual estado de casado con Doña Asunción Borrego Fernández, y están catastradas a su nombre, aunque carecen de título escrito de dominio. --

INSCRIPCION: No figuran inscritas en el



502839013

06/2004



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

Registro de la Propiedad de Málaga. -----

CARGAS: Según manifiestan los esposos vendedores las fincas descritas se encuentran libres de cargas. -----

SITUACION ARRENDATICIA Y POSESORIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiestan. -----

ADVERTENCIA: Hago a los comparecientes las advertencias pertinentes a no acreditarse debidamente el dominio de las fincas que invocan, y de no encontrarse las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad. -----

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO -
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

REFERENCIA CATASTRAL: Resulta de las certificaciones a que se ha hecho referencia con anterioridad. -----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES: Manifiesta la parte transmitente que se halla al corriente hasta la fecha, en el pago de dicho Impuesto. -

Yo, el Notario, advierto expresamente a los señores comparecientes que si hay deudas

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

pendientes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los bienes o derechos transmitidos quedan afectos al pago de la deuda tributaria, exonerándome a mí, Notario, de la solicitud de información al respecto. -----

I.- Y expuesto lo anterior, los señores comparecientes, formalizan la presente escritura, con arreglo a las siguientes, -----

-----E S T I P U L A C I O N E S -----

PRIMERA.- Los esposos DON INDALECIO JIMÉNEZ LÓPEZ Y DOÑA ASUNCIÓN BORREGO FERNANDEZ venden y trasmiten a los esposos DON MANUEL GALLARDO VARELA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO, que compran y adquieren, en proindiviso y en la participación que se dirá, el pleno dominio de las fincas descritas en el expositivo I que antecede, con

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

cargas, de arrendatarios y al corriente en el pago de toda clase de tributos. -----

SEGUNDA.- Es precio de la venta la suma global de DOSCIENTOS MIL EUROS (€ 200.000), cantidad que la parte vendedora declara tener recibida de la parte compradora antes de este acto, otorgando mediante esta escritura carta



5U2839012

06/2004



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 1...7...MAR...2011...
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

de pago por dicha suma. -----

TERCERA.- DON MANUEL GALLARDO VARELA Y DOÑA CARMEN ROBLES TORO manifiestan que el precio invertido en la compra es de la exclusiva propiedad de cada uno de ellos y que cada uno pagó la mitad de dicho precio, lo que ambos aseveran, y en consecuencia dichos bienes son adquiridos por los esposos compradores, con carácter privativo, en proindiviso y por mitad.

CUARTA.- Todos los gastos e impuestos que se originen por la presente escritura serán

Firmado por GONZALEZ SEMENEZ LEOPOLDO ANTONIO parte Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado - ***0216** el día 08/04/2025 con un
emitido por AC FNMT Usuarios certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (Plus-Valía), advirtiéndolo yo, Notario, a la parte vendedora su condición de sujeto pasivo de este Impuesto.

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las fiscales, y más concretamente las relativas a la obligación de presentación de los documentos a liquidación, el plazo de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

presentación, las consecuencias de la falta de presentación y la afección de los bienes al pago del Impuesto, así como sobre el plazo para la presentación de la declaración por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y las responsabilidades por la falta de presentación o por la formulación de declaraciones inexactas. -----

PROTECCIÓN DE DATOS: A tenor de lo previsto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa y acepta que los datos recabados y que en esta escritura constan, queden incorporados a los ficheros

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

se podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el Notario autorizante, o quien legalmente le sustituya, en la Notaría de este domicilio. ---

Así se otorga y firma conmigo, después de ser leído por sí, y a su opción, este instrumento público; de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que su



06/2004



5U2839011



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, ...17 MAR 2011...
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

otorgamiento ante mí, que tiene lugar en este
acto, se adecua a la legalidad aplicable y a
voluntad debidamente informada, y de su total
contenido extendido en cinco folios de papel
notarial, serie 5U, numerados en orden
correlativo a contar desde el presente, yo, el
Notario, DOY FE. -----

Están las firmas de los comparecientes.
Rubricadas. Signado, Firmado y Rubricado: El
notario autorizante. Está el sello de la
Notaria. -----

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

17 MAR 2011

Málaga,
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General



DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Fdo. Francisca Calderón Ramírez
GERENCIA DEL CATASTRO DE MÁLAGA
AV ANDALUCIA Nº 2 Málaga Telf.: 952075800

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Expediente: 87366. 10/ 04 de fecha 3 de marzo de 2004 Documento: 99999999

Solicitante del Certificado: GALLARDO VARELA AMELIA

N.I.F.: 24806418K

Uso del Certificado: DONDE PROCEDA



Municipio de MÁLAGA

REFERENCIA CATASTRAL

0656528 UF8605S 0001 IO

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

CL BOMBO EL, 27

ESCALERA

S

PLANTA

US

PUERTA

LO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo no edific

AÑO CONSTRUCCIÓN

0

COEFICIENTE DE PROPIEDAD

100,0000

SUPERFICIE (m²)

1.397

VALOR SUELO

104.838,98

VALOR CONSTRUCCION

,00

VALOR CATASTRAL

104.838,98

AÑO VALOR

2.004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

JIMENEZ LOPEZ INDALECIO

NIF

24935496T

DOMICILIO FISCAL

CL CIUDAD REAL, 6

MUNICIPIO

MÁLAGA

PROVINCIA

MÁLAGA

C.P.

29018

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DATOS DE LA FINCA A QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL BOMBO EL, 27E

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

1.397

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En Málaga a 09 de marzo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL



SE ADJUNTA INFORMACIÓN GRÁFICA

FRANCISCO PEREZ-VIVAR LOPEZ

5U2839010

06/2004



CARGO
000/10

PARCELA CATASTRAL
066658811-86055

VIA PUBLICA
Nº 27
Sg. 04 BONIBO

MUNICIPIO
MALAGA
Cód.

GERENCIA
MALAGA PROV.
Cód. 291

1.397.00

PARCELA
CUBIERTA

CONSTRUIDA BAJO PASANTE

CONSTRUIDA SOBRE PASANTE

TOTAL

FOTOGRAFIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez



PARCELARIO ESCALA 1:1000

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
23500A008007650000PL

DATOS FISICOS Y ECONOMICOS

TOTAL SUPPLIES (mg)	0.1703
---------------------	--------

(Institution D.G.R.N. do 28/03/99; B.O.E. 16/04/99)

NEGOCIACIÓN GRÁFICA.

3300 5500
4 005 700
4 005 600

JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
04/2025 con un certificado
Usuarios

Firmado por PARRIL
- ***0216** el día
certificado emitido

380 600
741
765
771
9052
745

360 700

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es exacta a su original.
Málaga, 17 MAR 2011

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

VER ANEXO DE COLINDANTES



IMPORTE EXCLUIDO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



5U2839009

06/2004



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACIÓN
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

GERENCIA DEL
CATASTRO DE
MÁLAGA

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
29900A008007650000PL

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
DE COTITULARES

HOJA 1/1

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		NIF	
BORREGO FERNANDEZ ASUNCION		30741570T	
DOMICILIO FISCAL			
CL CIUDAD REAL, 6			
MUNICIPIO	PROVINCIA	C.P.	Cuota de Prop.
MÁLAGA	MÁLAGA	29018	50,00

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011.....
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez



Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



En Málaga, a miércoles, 12 de mayo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL

Fdo.: Francisco Pérez-Vivar López



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACIÓN
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

GERENCIA DEL
CATÁSTRO DE
RÚSTICAS

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

29900A008007650000PL

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	Asignado	Zona C.	Póligono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m ²)
29900A008007410000PK	000	00	008	00741	JARAZMIN	18854

MP
34430438J

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
QUINTAS FERRO GONZALO

REFERENCIA CATASTRAL	Asignado	Zona C.	Póligono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m ²)
29900A008007450000PI	000	00	008	00745	JARAZMIN	5495

MP
24572083X

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
MURILLO VERTEDRO ENCARNACION

REFERENCIA CATASTRAL	Asignado	Zona C.	Póligono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m ²)
29900A008007710000PM	000	00	008	00771	JARAZMIN	1610

MP
24764373X

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
MURILLO PEÑACLOTLDE

REFERENCIA CATASTRAL	Asignado	Zona C.	Póligono	Parcela	PARAJE	SUPERFICIE (m ²)
29900A008008200000PO	000	00	008	08062	JARAZMIN	100670

MP
*00454385

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
ZONA URBANA



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente
fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Fdo.: Francisca Calderón-Ramírez



En Málaga, a miércoles, 12 de mayo de 2004
EL GERENTE TERRITORIAL

Fdo.: Francisco Pérez-Vivar López



5U2839008

06/2004



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

ES PRIMERA COPIA de su original, que obra en mi Protocolo corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio expresado, y yo, el Notario autorizante del mismo, la expido para la parte compradora, el día de su otorgamiento, en nueve folios timbrados de papel especial, incluyendo uno que se agrega para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas, numerados correlativamente en orden inverso a contar desde el presente, DOY FE. -----

Inscripción, de mi mano, "casados en régimen legal de gananciales". Vale. Reitero fe. 3

BASES: 200.000
Números: 2,4,7,6,5
Honorarios: 493,57

8



Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
-***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

RUE:ITPAJD-EH2901-2005/611 Fecha pres.: 04-01-2005
Por autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones
Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al
presente documento, del que se conserva copia a efectos de la
ulterior comprobación, ha sido ingresada la cantidad de 24.000,00
euros, según carta de pago 600 2 113115695 de 04-01-2005.

Fecha: 4 de ENERO de 2005

El Jefe de Sección





5U2839007

06/2004



Folio agregado a la escritura Número 03651/2004 de Antonio Martín García para la consignación de notas por Registros y Oficinas Públicas.

ALICENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011.....
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Relevado
Registro n.º 2
MALAGA
Tomo 2099
Libro 1305
Folio 40
Finca 5057
Inscrip. 112

31 MAR. 2005

REGISTRO

EDICTO

DON FERNANDO VILLANUEVA CAÑADAS REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA
 NUMERO DOS.
 Y SU PARTIDO, PROVINCIA DE MÁLAGA.

HAGO SABER: Que DON MANUEL GALLARDO VARELA, DON MARIA DEL CARMEN ROBLES TORO vecinos de Málaga han inscrito a su favor en este Registro, acogiendo a los beneficios del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, las siguientes fincas en el Termino Municipal de Málaga.

URBANA Parcela de terreno sin edificar, sita en el Partido de Jarazmín, des este término municipal de Málaga, con acceso por la calle Bombo, número veintisiete. Tiene una superficie de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados, y linda: al Norte, mediante y carril abierto dentro de la parcela y perteneciente a ella, con tierras de doña Encarnación Murillo Vertedor, hoy, doña Isabel, doña Trinidad, doña Francisca y doña Alicia Alcalde Murillo; Sur, con tierras de don Miguel Murillo Vertedor; Este, por donde tiene su acceso, con la calle Bombo, mediante el mismo carril perteneciente a esta finca, y que será continuación de dicha calle; y Oeste, la finca rústica que se describe bojo el número siguiente, de la que está separada por el mismo carril perteneciente a esta finca y cuya superficie se incluye en ella.

INSCRITA en el tomo 2.099, libro 1.305, folio 90, finca número 1/50552, e inscripción 1ª.

RUSTICA; Porción de tierra de secano con almendros, sita en el partido de Jarazmín es este término municipal de Málaga. Mide una extensión superficial de diecisiete áreas tres centiáreas. Linda: Norte tierras de doña Encarnación Murillo Vertedor; Sur, tierras de doña Clotilde Murillo Peña; Este, con la finca que se describe anteriormente que es de naturaleza urbana; y oeste, tierras de Quintas Ferro González, conocida por a finca el "Tinto".

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
 ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
 emitido por AC FNMT Usuarios
 50554, e inscripción 1ª.

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO/
 ***0216** el día 08/04/2025 con un
 certificado emitido por AC FNMT Usuarios

La adquirio en virtud de Escritura Publica otorgada ante el Notario DON ANTONIO MARTIN GARCIA por la que DON MANUEL GALLARDO VARELA, DON MARIA DEL CARMEN ROBLES TORO dueños de la finca por mitades indivisas y con caracter privativo la aportan a su sociedad de gananciales, habiendo adquirido por compra a los esposos don Indalecio Jiménez López y doña Asunción Borrego Fernández.

Y por el presente, que sera fijado durante un mes en el tablón de anuncios de ese Ayuntamiento, cumplimentado asi lo ordenado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria, se pone en conocimiento de cuantos puedan estar interesados respecto a la expresada inscripción, a fin de que hagan uso de los derechos que en su caso puedan corresponderles sobre la finca descrita.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, ...1.7...MAR...2011.....
 EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
 La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

Málaga a diecisiete de febrero del año dos mil cinco



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es exacta a su original.

Málaga, 17 MAR 2011

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



Información Registral expedida por

JUAN FERNANDO VILLANUEVA CAÑADAS

Registrador de la Propiedad de MALAGA 2

correspondiente a la solicitud formulada por

AYTO DE MALAGA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO OBRA E
INFRAESTRUCTURA

con DNI/CIF: P7990002C

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o
limitaciones

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Identificador de la solicitud: N85UN81H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS
Calle Cerrojo, 17
Teléfono: 952-104438
29007-MALAGA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA N°: 50552
IDUFIR:29020000638671

URBANA Parcela de terreno sin edificar, sita en el Partido de Jarazmín, des este término municipal de Málaga, con acceso por la calle Bombo, número veintisiete. Tiene una superficie de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados, y linda: al Norte, mediante y carril abierto dentro de la parcela y perteneciente a ella, con tierras de doña Encarnación Murillo Vertedor, hoy, doña Isabel, doña Trinidad, doña Francisca y doña Alicia Alcalde Murillo; Sur, con tierras de don Miguel Murillo Vertedor; Este, por donde tiene su acceso, con la calle Bombo, mediante el mismo carril perteneciente a esta finca, y que será continuación de dicha calle; y Oeste, la finca rústica que se describe bajo el número siguiente, de la que está separada por el mismo carril perteneciente a esta finca y cuya superficie se incluye en ella.

LOCALIZACIÓN

URBANA: Solar, CALLE BOMBO, Número: 27 C.P:

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO

***9110** el día 08/04/2025 con un certificado

***0216** el día 08/04/2025 con un

emitido por AC FNMT Usuarios

certificado emitido por AC FNMT Usuarios

LINDEROS:

REFERENCIA CATASTRAL:
NO CONSTA

PARCELA CATASTRAL:

TITULARIDADES

TITULARES	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
-----	-----	-----	-----	-----
GALLARDO VARELA, MANUEL	24864363Y / ----	2099	1305	90
1				
ROBLES TORO, CARMEN	25055182V / ----			



100,000000% del pleno dominio con carácter ganancial.
TITULO: Adquirida por APORTACION A SOCIEDAD CONYUGAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MÁLAGA, Don/ña ANTONIO MARTÍN GARCÍA, el día 15/12/04; inscrita el 17/02/05.

CARGAS

Transmisiones exenta Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 17/02/05, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MALAGA NÚM: 50552
 Pág: */[PIE PAGINA]*

ADVERTENCIAS

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO

Este documento es una copia certificada por el Registrador el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC-FNMT Usuarios. El día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC-FNMT Usuarios.

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



152E73643EE148EC4073395DA447E5



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

Datos del certificado

Solicitante: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA

Finalidad: planeamiento

Fecha de emisión: 21/3/2011

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código de Validación del Certificado: 0f49 37e8 b42d c92a

Criterios de búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de referencia catastral

Referencia catastral: 0656528UF8605S0001IO

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0656528UF8605S0001IO
Localización: CL BOMBO EL 27 Suelo
29018 MALAGA (MALAGA)
Clase: Urbano
Coeficiente de participación: 100,000000 %
Uso: Suelos sin edificar, obras de urbanización y
jardinería
Año construcción local principal:

DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización: CL BOMBO EL 27(E)
MALAGA (MALAGA)
Superficie suelo: 1.397 m2
Tipo finca: Suelo sin edificar

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9118** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de:
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA

Normativa Básica

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (B.O.E. 8 de marzo de 2004).
- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.
- Resolución de la Dirección General del Catastro de 28 de Abril de 2003 (B.O.E. 14 de Mayo de 2003).
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 24 de abril de 2006).

Para cualquier aclaración, puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es



Consulta y certificación de Bien Inmueble

Cartografía

Certificaciones catastrales

Expe



Finalidad:

planeamiento

Actualizar Finalidad

Datos Alfanuméricos

- Certificación de Bien Inmueble.
- Certificación de Bien Inmueble sin valor catastral.
- Certificación de Referencia Catastral.

Datos Descriptivos y Gráficos

- Se ha detectado una inconsistencia en los datos de este inmueble que impiden la emisión de una certificación descriptiva y gráfica. Puede comunicar esta eventualidad a la Gerencia del Catastro correspondiente para que se tomen las medidas oportunas.

Enviar a la gerencia

Cartografía Catastro

Cartografía Internet

Imprimir Croquis

Cartografía 3D

FXCC

¿Qué es un FXCC?

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral

0656528UF8605S000110

Obtener etiqueta

Añadir a certificación múltiple

Localización

CL BOMBO EL 27 Suelo
29018 MALAGA (MALAGA)

Clase

Urbano

Coefficiente de participación

100,000000 %

Uso

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

Valor catastral suelo

496.520,34 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Valor catastral

496.520,34 €

Año valor

2011

Fecha de modificación en Catastro

08/09/2008

Fecha de alteración

31/12/2008

Expediente

29640.29/8 Ver expediente

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO

***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

- ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Domicilio fiscal

24935496T
CL CIUDAD REAL 6
29018 MALAGA (MALAGA)
100,00% de Propiedad

Derecho

Fecha de modificación en Catastro

20/03/2003

Fecha de alteración

31/12/1999

Expediente

70230.29/3 Ver expediente

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización

CL BOMBO EL 27(E)
MALAGA (MALAGA)

Superficie suelo

1.397 m²

Tipo Finca

Suelo sin edificar

Volver

(*)En la consulta aparecen expedientes catastrales registrados de 2003 en adelante.

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Instructor: 51735
Secretario: 0

Atestado nº: 2549

- En ESTE, siendo las 12 horas 41 minutos del día 1 de Julio del año 2010, ante el Instructor y Secretario arriba mencionados.-----

- **COMPARECE:** En calidad de DENUNCIANTE, quien mediante DNI nº 24864363, acredita ser MANUEL GALLARDO VARELA, país de nacionalidad ESPAÑA, varón, nacido en MALAGA, el día 06/07/1958, hijo de JOSE Y MARIA, con domicilio en CALLE ISLAS CANARIAS , 24, de MALAGA; teléfono 661928610, y:-----

- **MANIFIESTA:** Que denuncia los hechos, que se detallan a continuación, ocurridos a las 12:30 horas, del día 29/06/2010, en VIA PUBLICA URBANA, Avda JUAN SEBASTIAN ELCANO, de MALAGA. Que una vez ha sido informado/a de la obligación legal que tiene de decir la verdad (Art. 433 de la L.E.Crim.) y de la posible responsabilidad penal en la que puede incurrir en caso de acusar o imputar falsamente a una persona de una infracción penal, simular ser responsable o víctima de una infracción penal, denunciar una infracción penal falsa o inexistente, o faltar a la verdad en su testimonio, (Arts. 456, 457 y 458 del Código Penal) dice lo siguiente:-----

A la hora que se indica y cuando se encontraba en la parada del autobus junto a la Iglesia de El Palo, sin saber como ocurrió le desaparecieron los objetos que se detallan más abajo y que llevaba en el bolsillo trasero del pantalón:-----

Cartera billetera de cuero marrón conteniendo: su d.n.i. 24864363-Y, su permiso de conducir, licencia de pesca, 45 euros en efectivo y efectos personales.-----

-- Que no tiene más que decir, firmando su declaración en prueba de conformidad, en unión del Instructor. CONSTE Y CERTIFICO.-----

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

-- **DILIGENCIA DE REMISIÓN:** En este estado las presentes se remiten al JUZGADO DE INCUIDENCIAS Nº UNO DE MÁLAGA. . El presente atestado se da por terminado siendo las 12 horas 46 minutos del día 1 de Julio del año 2010. De los hechos se da cuenta al resto de los servicios policiales, continuándose las gestiones por parte del Grupo de Investigación correspondiente, el cual dará cuenta a la Autoridad Judicial en caso de dar resultado positivo. CONSTE Y CERTIFICO.-----

PRECEDENCIA: Para hacer constar que la presente
copia es exacta a su original

Málaga, 21/03/2011
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
La Técnico de Administración General

Fdo.: Francisca Calderón Ramírez

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

ESPAÑA

PRIMER APELLIDO: ROBLES
SEGUNDO APELLIDO: TORO
NOMBRE: CARMEN
SEXO: F
NACIONALIDAD: ESP
FECHA DE NACIMIENTO: 30 10 1961
NIF: A69145666
VALIDAD HASTA: 11 03 2019

RFC

DNI NÚM.
25055182V



LUGAR DE NACIMIENTO:
MALAGA
PROVINCIA PAIS:
MALAGA
NOMBRE DE:
MANUEL / MARIA
NOMBRE DE DOMICILIO:
ISLAS CANARIAS 20
MALAGA
PROVINCIA PAIS:
MALAGA

EQUIPO
29661A601

IDESPAGS145646025055182V<<<<<<<
6110305F1903119ESP<<<<<<<<<<<<<1
ROBLES<TORO<<CARMEN<<<<<<<<<<<<<

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Anexo n° II:

Plano de situación.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Anexo nº III:

Copia de la ficha que fue aprobada provisionalmente el 16 de julio de 2010.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	ED-LE.1		
ZONA	Litoral Este	HOJA	17
DENOMINACIÓN	Calle Ventajilla		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Mantener como espacio libre la zona vacante actualmente utilizada como aparcamiento.

Ajustar la ordenación a las características de la edificación actual, permitiéndose las modificaciones a vial.

Espacio libre y viario de cesión gratuita: 294 m² (art. 143.2 LOUA).

Superficie de suelo (m2s)	621,00	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m2t)	229,40		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	0,37		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Firmado por GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO ANTONIO
***9116** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

IDENTIFICACIÓN	ED-LE.2		
ZONA	Litoral Este	HOJA	19
DENOMINACIÓN	Calle Bombo		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional ordenanza propuesta en PGOU 97 y vivienda aislada existente en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto, mediante cesión gratuita (art. 143.2 LOUA), en caso de fondo de saco diámetro mínimo 13 metros.

Número máximo viviendas: 6.

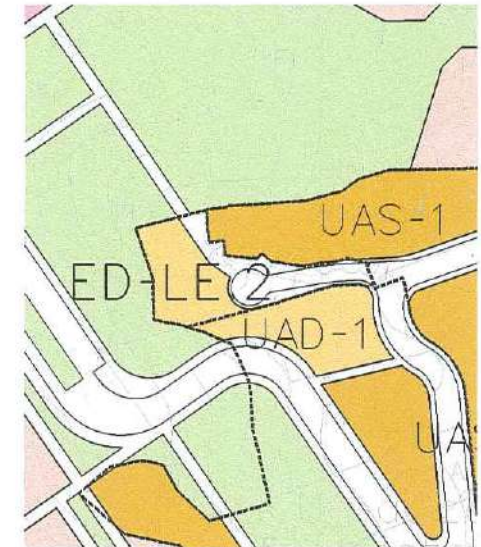
Afección Arqueológica del yacimiento nº 51 Jarazmín. Despoblado medieval y vía romana.

Superficie de suelo (m2s)	1.404,00	Ordenanza referencia	UAD-1 / UAS-1
Techo máximo (m2t)	986,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Anexo n° IV:

Nueva ficha del Sector ED-LE.2 "CALLE BOMBO", en la que se hace referencia a las obligaciones que asume la propiedad en el presente Convenio.

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO -
***9110** el día 08/04/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
- ***0216** el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ED-LE.1				
ZONA	Litoral Este	HOJA	17	DENOMINACIÓN	Calle Ventajilla

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS.

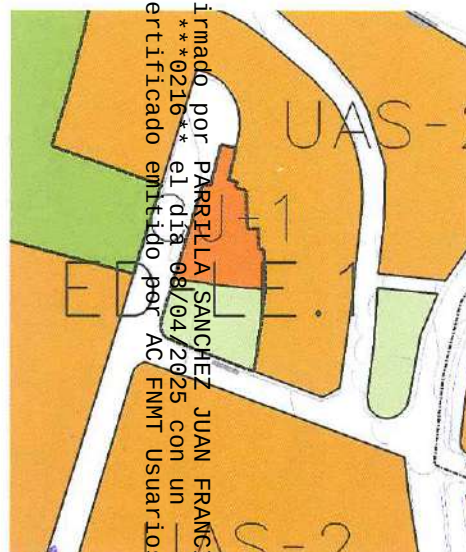
Mantener como espacio libre la zona vacante actualmente utilizada como aparcamiento.
Ajustar la ordenación a las características de la edificación actual, permitiéndose las alineaciones a vial.

Superficie de suelo (m2s)	621,00	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m2t)	229,40		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	0,37		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Firmado por GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO ANTONIO
- ***91109** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	ED-LE.2				
ZONA	Litoral Este	HOJA	19	DENOMINACIÓN	Calle Bombo

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto. En caso de fondo de saco, el diámetro mínimo será de 13 metros.

Número máximo viviendas: 6.

Afección Arqueológica del yacimiento nº 51 Jarazmín. Despoblado medieval y vía romana.

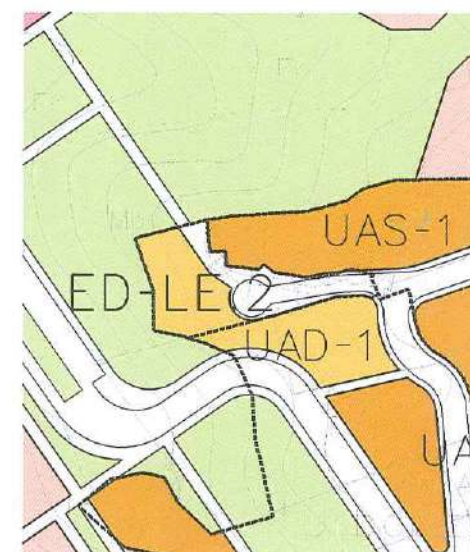
Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011.

Superficie de suelo (m2s)	1.404,00	Ordenanza referencia	UAD-1 / UAS-1
Techo máximo (m2t)	986,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

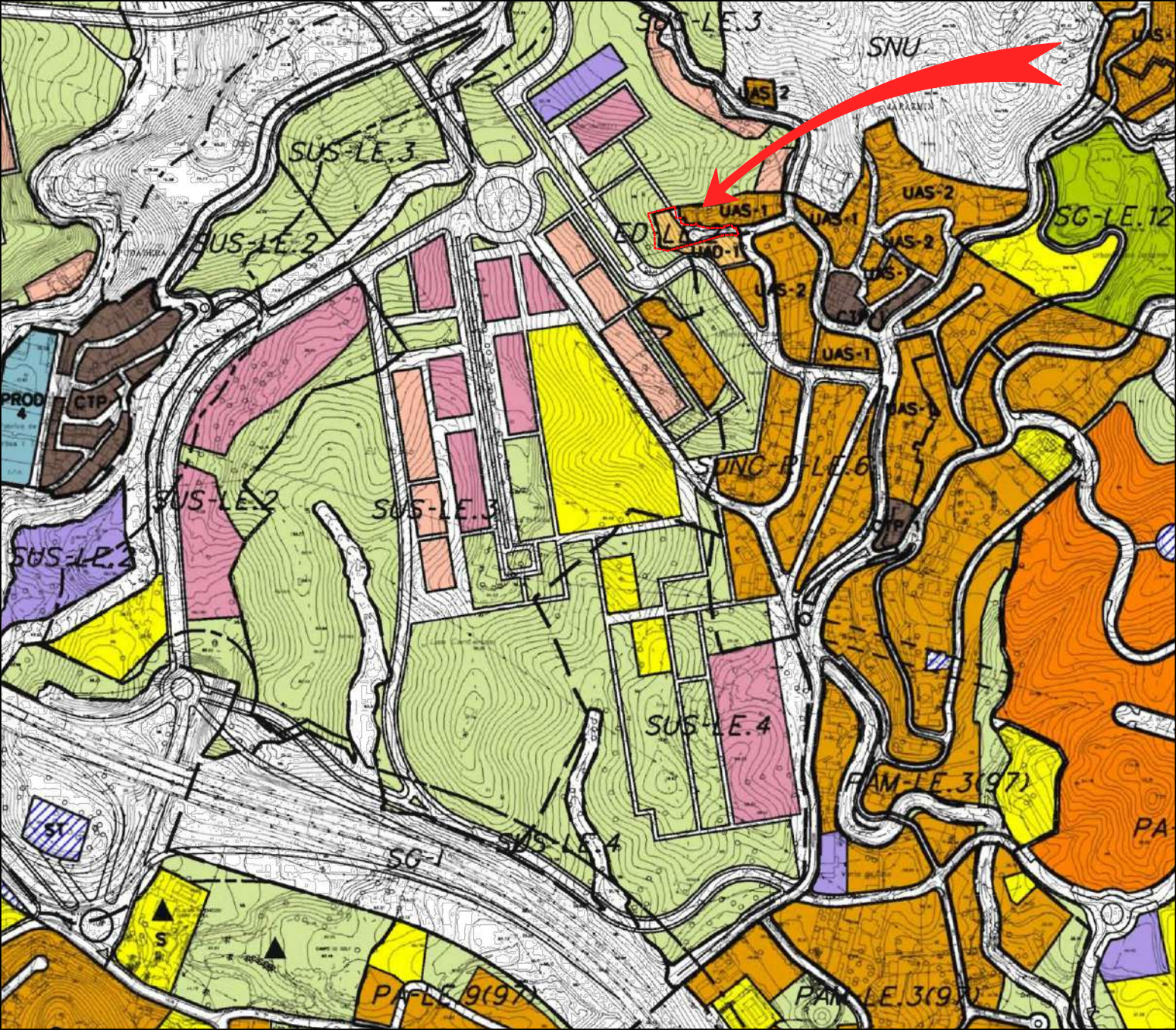
LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

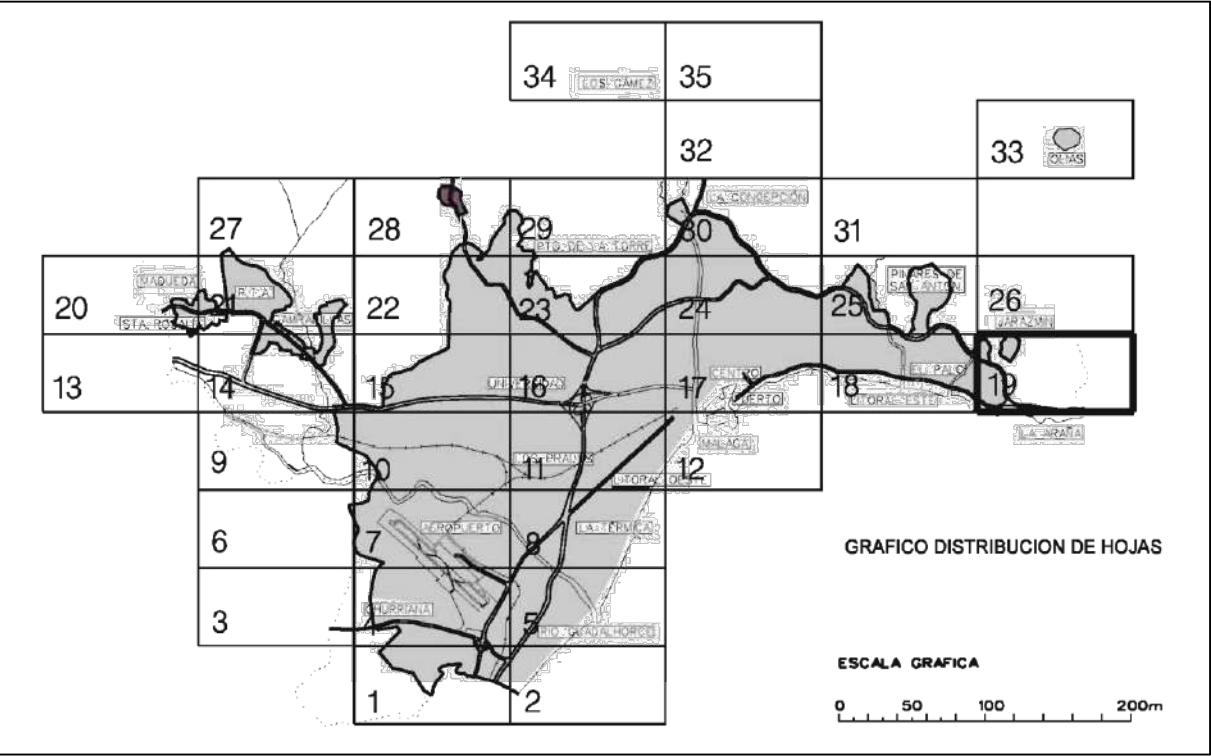


[Signature]



SISTEMAS GENERALES	
	S. G. DE INTERÉS TERRITORIAL
	S. G. MUNICIPAL
	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	
	RED VIARIA
	SISTEMAS
	SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
	S. G. EN SUBSUELO
	SOLUCIÓN INDICATIVA, EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACIÓN LA DETERMINARÁ Y APROBARÁ EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA
S. G. DE ESPACIOS LIBRES	
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
	S. G. DE INFRAESTRUCTURAS

ORDENACION PORMENORIZADA	
CALIFICACIONES	
	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
	MANZANA CERRADA
	ORDENACION ABIERTA
	CIUDAD JARDIN
	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
	CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	UNIFAMILIAR AISLADA
	UNIFAMILIAR ADOSADA
	HOTELERO
	PRODUCTIVO 1/2/3
	PRODUCTIVO 4
	PRODUCTIVO 5
	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Información / Situación

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

PLANO NÚMERO
101

ESCALAS
1:5.000

SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN

ED-LE.2

ZONA	Litoral Este	HOJA	19	DENOMINACIÓN	Calle Bombo
------	--------------	------	----	--------------	-------------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto. En caso de fondo de saco, el diámetro mínimo será de 13 metros.

Número máximo viviendas: 6.

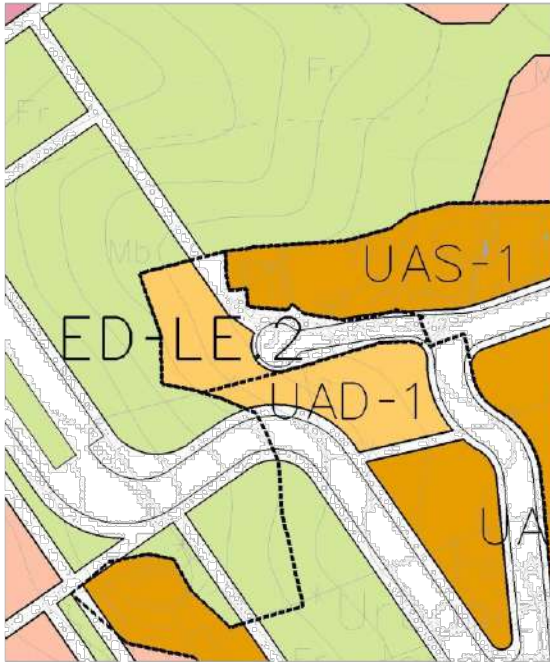
Afección Arqueológica del yacimiento nº 51 Jarazmín. Despoblado medieval y vía romana.

Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 21 de marzo de 2011.

Superficie de suelo (m2s)	1.404,00	Ordenanza referencia	UAD-1 / UAS-1
Techo máximo (m2t)	986,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR

CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE

Información / Ficha PGOU

AUTORES DEL PROYECTO


LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO


JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO


FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCEBO
ARQUITECTO

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga: c/fresca 10, 1ºD, 29015 | Sevilla: c/josé maría izquierdo 37, 41008 | teléfono: 952 601 543 | info@g6arquitectos.com | www.g6arquitectos.com

969

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

102

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS

1:2.000

FECHA

Abril 2025

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0656528UF8605S00011O

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL BOMBO EL 27 Suelo
29018 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

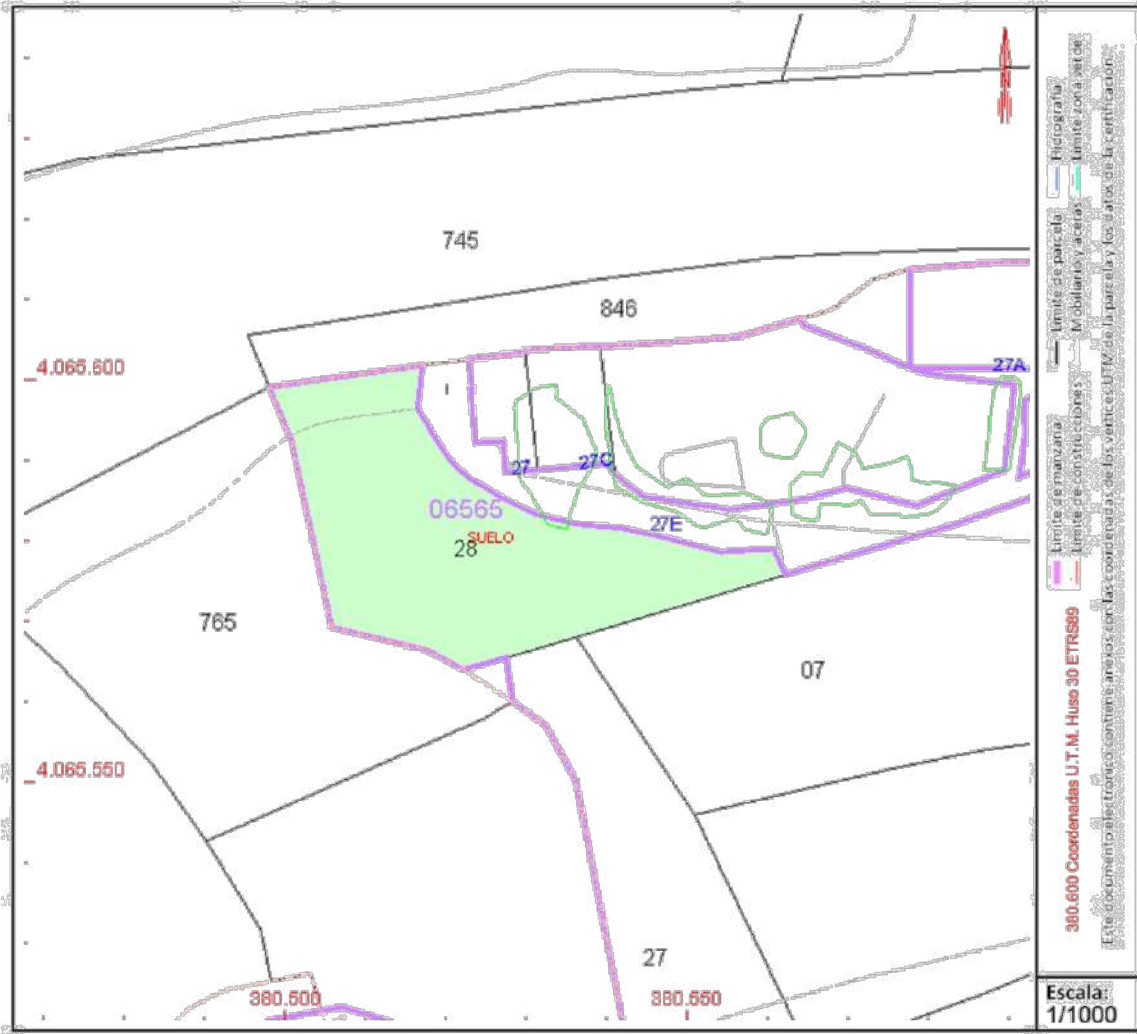
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.079 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR

CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE

Información / Ficha catastral

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

103

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS

1:1.000

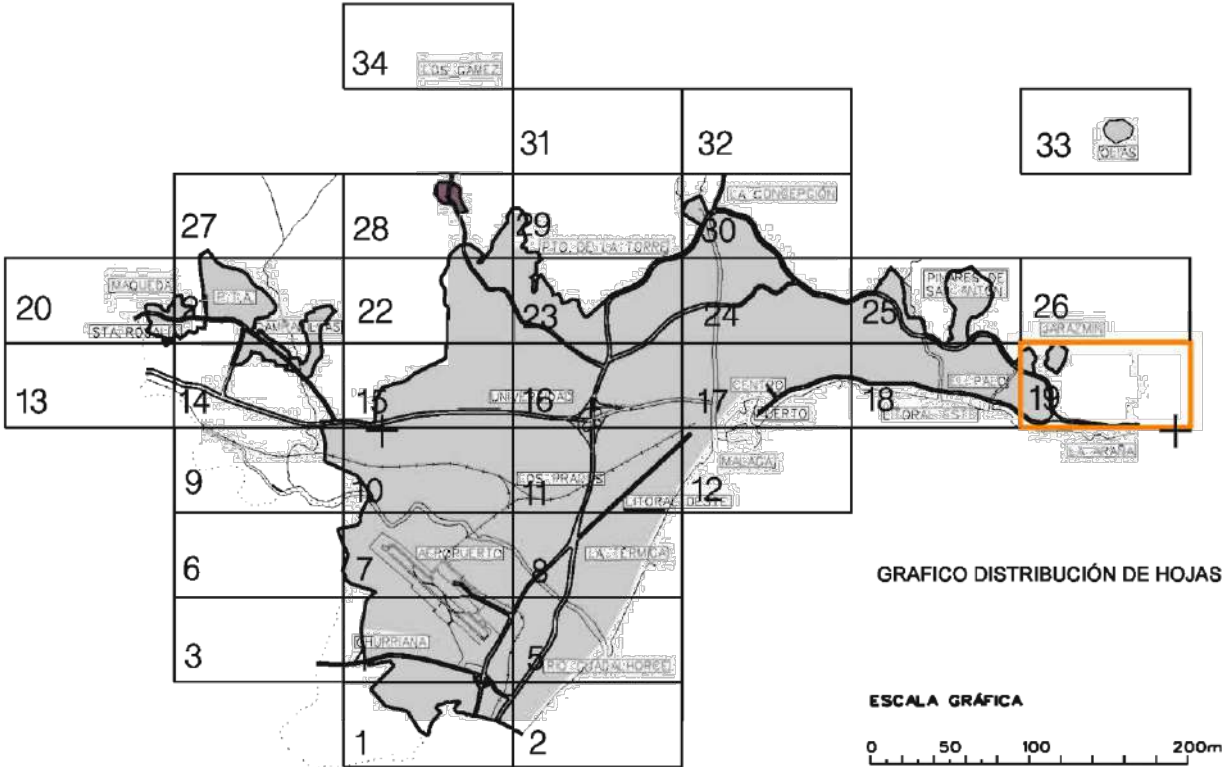
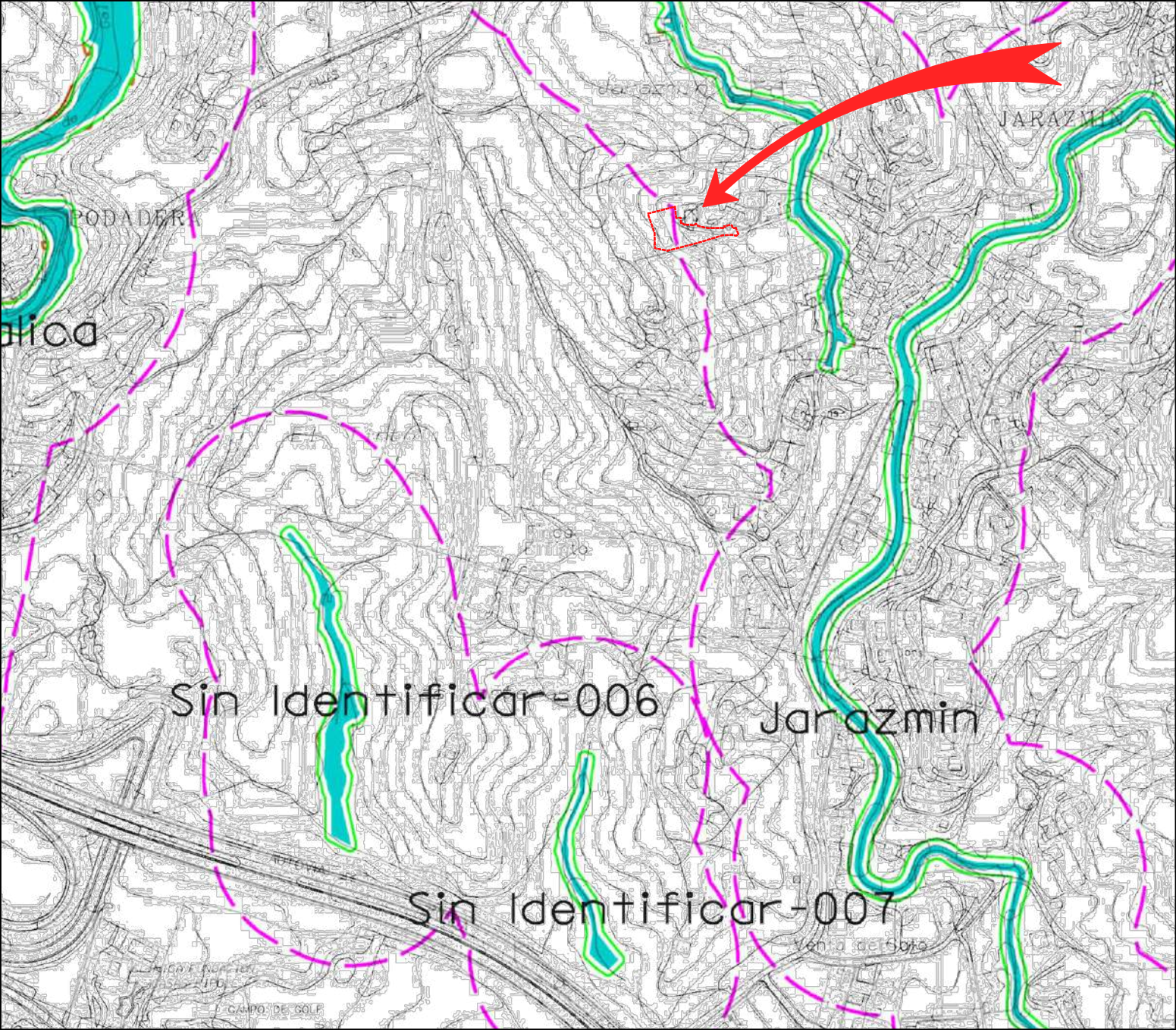
FECHA

Abril 2025

Firmado por PEREZ DEL
PULGAR MANCERO FERNANDO
- ***9318** el día
08/04/2025 con un
certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ
JUAN FRANCISCO - **0216** el
día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO
ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios



EJE DE ARROYOS			
AFECCIONES PROPUESTAS			
DOMINIO PUBLICO 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			
+			
DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE			
DESLINDE MARITIMO TERRESTRE PROPUESTO			
DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE			
LINEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARITIMO TERRESTRE VIGENTE			
LINEA DE RIBERA DE MAR			
LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN			
LINEA DE INFLUENCIA			

Aprobación Definitiva

Documento de Subsanción de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FEDIA	1.5
Hidrología superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre.	MARZO	
1.5.2.2 Planta de Afecciones Propuesta	ESCALA	1 / 5.000

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR

CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE

Información / Afecciones / Hidrología superficial

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

104

SUSTITUYE PLANO

FECHA

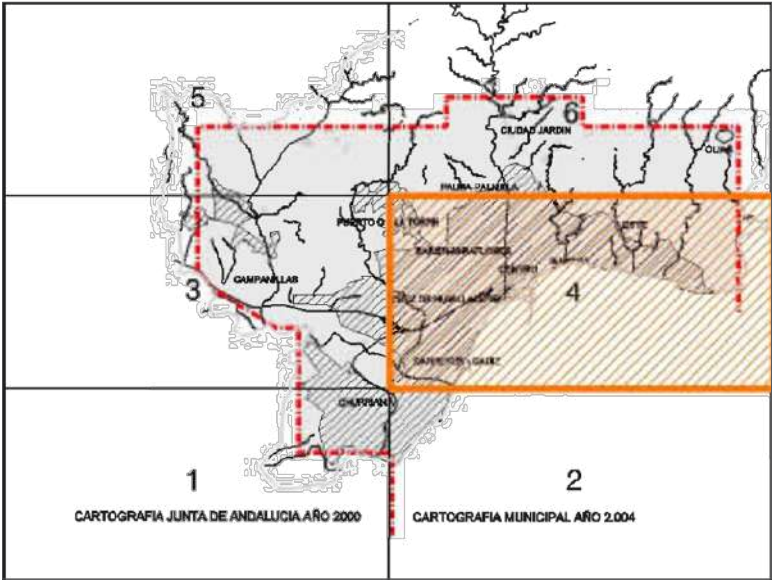
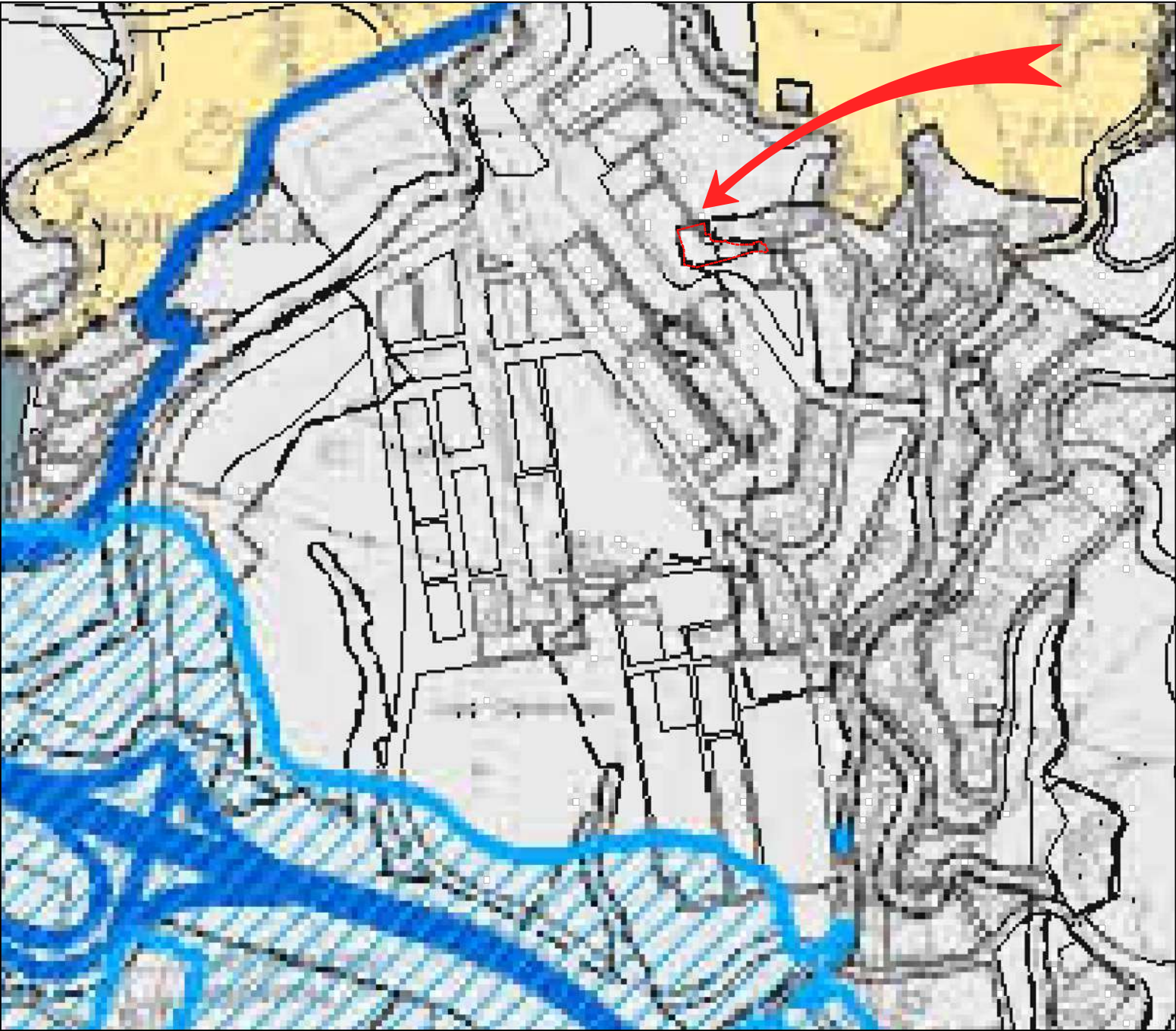
1:5.000

Abril 2025

Firmado por PÉREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZÁLEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO	
	ZONA DE SERVIDUMBRE
	SNU
	a-RESIDENCIAL
	b-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-TURISTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES			
Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
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 que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin deter- minar	Sin deter- minar	Sin deter- minar
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
(1) Según Anexo II del RD.1367/2007			

Se incluye este plano en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La información incluida en este plano procede de la planimetría del PGOU vigente.

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Información / Afecciones / Zonificación acústica

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ ARQUITECTO
JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ ARQUITECTO
FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO ARQUITECTO

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO - ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - ***0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9116** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

969

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO
105
SUSTITUYE PLANO

ESCALAS
1:5.000
FECHA
Abril 2025



Denominación: Jarazmín. Despoblado Medieval y Vía Romana.



	BIG		ÁMBITO DE BIG
	PROTECCIÓN TIPO 1 / PROTECCIÓN SINGULAR		LÍMITE DE YACIMIENTO
	PROTECCIÓN TIPO 2 / RESERVA ARQUEOLÓGICA		LÍMITE HIPOTÉTICO DE YACIMIENTO
	PROTECCIÓN TIPO 3 / CONSERVACIÓN PREVENTIVA		CAUCE DE ACUEDUCTO / CAUCE HIPOTÉTICO

La información incluida en este plano procede del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU vigente.

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969
PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO NÚMERO
106
ESCALAS
1:5.000

PLANO DE
Información / Afecciones / Arqueológicas

SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

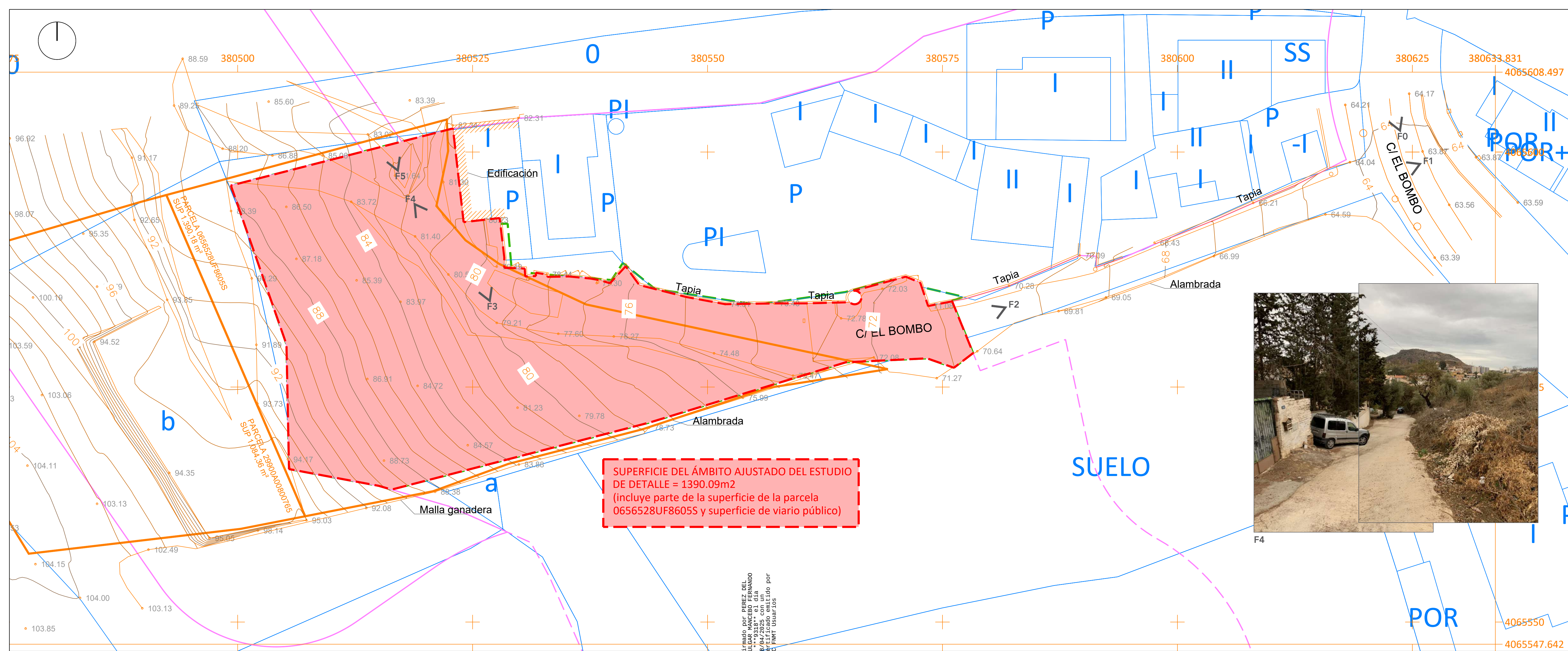
JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

Firmado por PÉREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO
- ***9318** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - **0216** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO ANTONIO - ***9110** el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios



F4



F0



F1



F2



F3



F5



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

Ámbito sin ajustar a las alineaciones de las edificaciones existentes procedente de la planimetría del PGOU facilitada por la GMU

Levantamiento topográfico encargado por el promotor

Planimetría catastral

Planimetría del PGOU facilitada por la GMU con ámbito ajustado a las alineaciones de las edificaciones existentes según levantamiento topográfico

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLAN DE
Información / Estado actual / Topográfico

AUTORES DEL PROYECTO

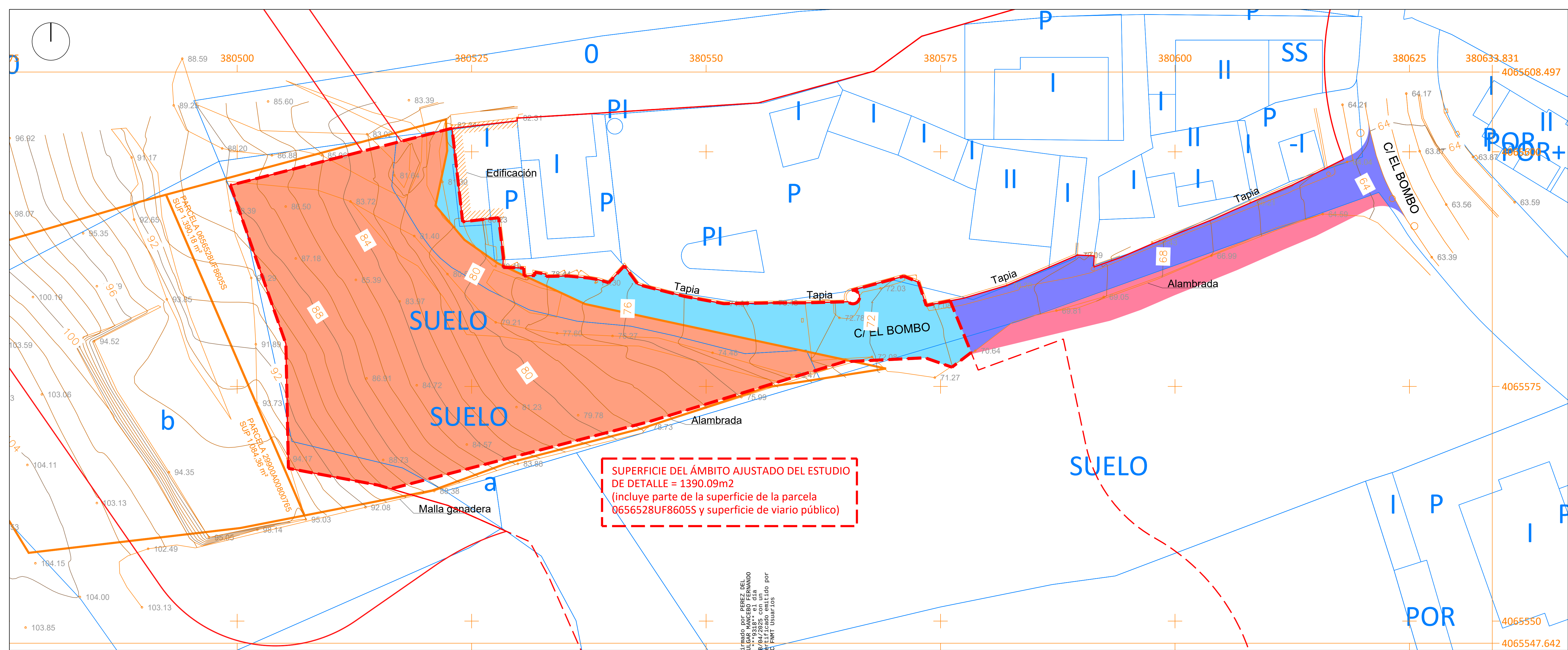
LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

ANTONIO PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

PLANO NÚMERO
107
SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

ESCALAS
1:200



SUPERFICIE DEL ÁMBITO AJUSTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE = 1390.09m2 (incluye parte de la superficie de la parcela 0656528UF8605S y superficie de viario público)

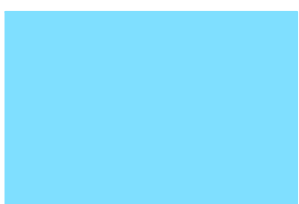
Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ, JUAN FRANCISCO el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO el día 08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios



Superficie de suelo dentro del ámbito procedente de la finca con referencia catastral 0656528UF8605S00011O 1147.83m2



Superficie de suelo dentro del ámbito procedente de viario público existente 242.26m2



Superficie de suelo fuera del ámbito procedente de viario público existente 190.65m2



Superficie de suelo fuera del ámbito procedente de la finca con referencia catastral 0656507UF8605N 111.07m2

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Información / Estado actual / Estructura de la propiedad

AUTORES DEL PROYECTO

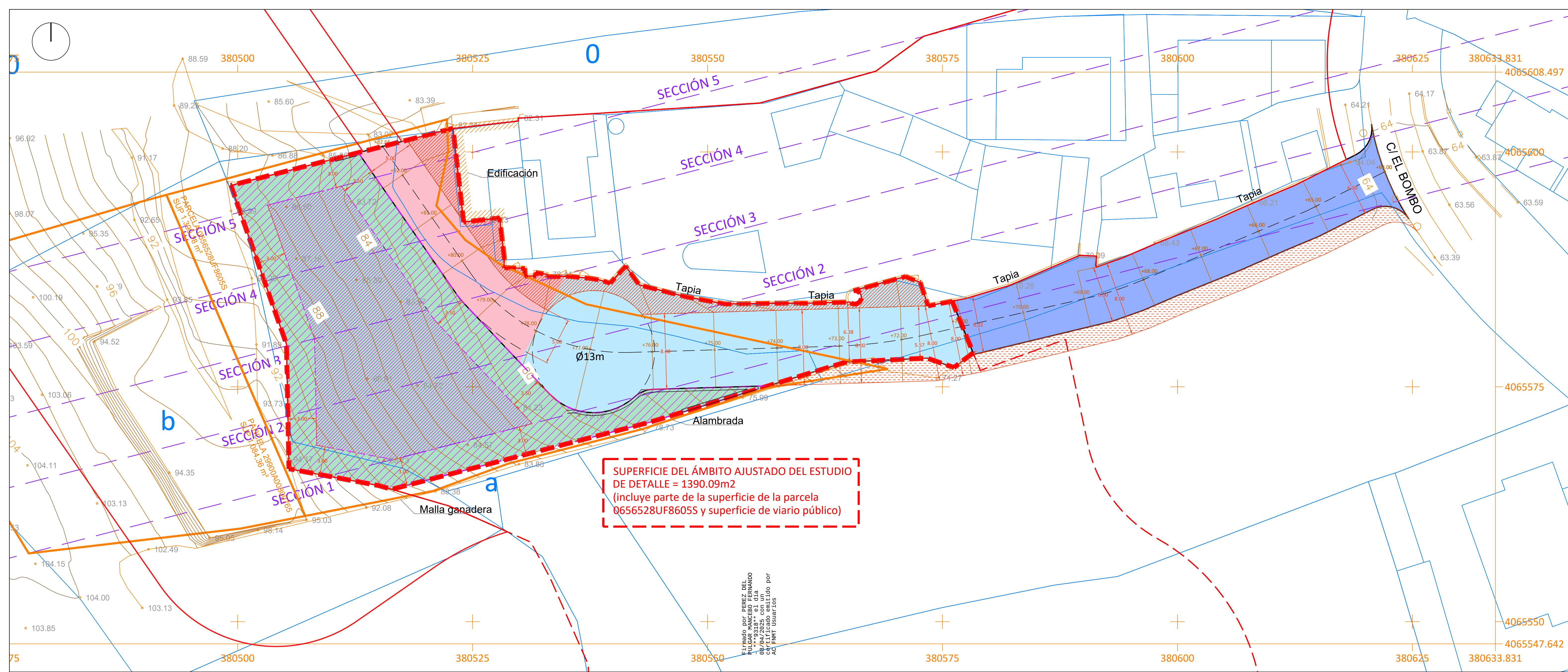
LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ
ARQUITECTO

JUAN FRANCISCO PARRILLA SANCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

PLANO NÚMERO
108
ESCALAS
1:200
FECHA
Abril 2025

PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga | Oficina: Vía Pto. Zorita | Sevilla: C/ José María Izquierdo 27, 41008 | Teléfono: 952 801 245 | info@parrillaarquitectos.com | www.parrillaarquitectos.com

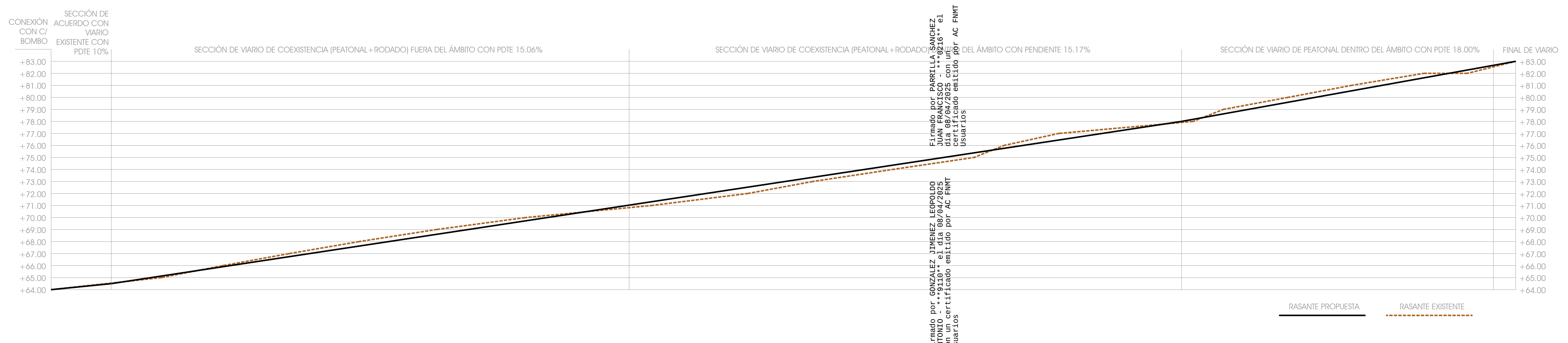


SUPERFICIE DEL ÁMBITO AJUSTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE = 1390.09m²
(incluye parte de la superficie de la parcela 0656528UF8605S y superficie de viario público)

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO
08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO
08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO
08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

Planimetría del PGOU facilitada por la GMU con ámbito ajustado a las alineaciones de las edificaciones existentes según levantamiento topográfico

Levantamiento topográfico encargado por el promotor

Planimetría catastral

PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo no edificable de separación a linderos

Área complementaria de viario que podrá ser desarrollada en el futuro por los agentes oportunos

Viario público peatonal propuesto DENTRO del ámbito

PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1

PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo edificable

Área de viario propuesto dentro del ámbito de adaptación a las rasantes de las edificaciones existentes

Viario público de coexistencia propuesto DENTRO del ámbito

Viario público de coexistencia propuesto FUERA del ámbito

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLAN DE
Ordenación / Usos, alineaciones y rasantes

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ ARQUITECTO
JUAN PARRILLA SANCHEZ ARQUITECTO
FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO ARQUITECTO

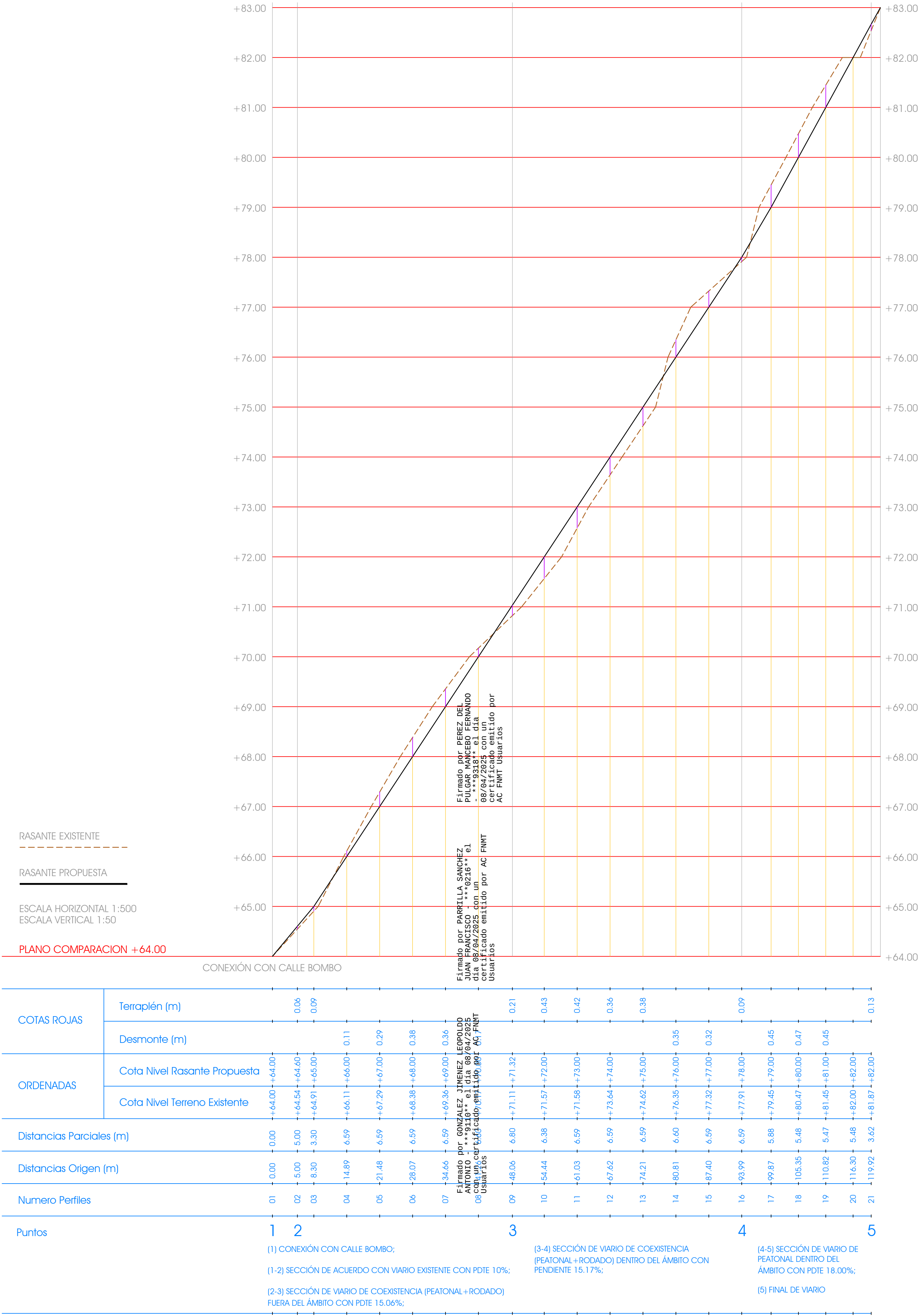
PLANO NÚMERO
001

ESCALAS
1:200

FECHA
Abril 2025

969
PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA ARQUITECTOS

PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga | Oficina: Vía Pto. Zorita | Sevilla: C/ José María Lacort 27, 41008 | Teléfono: 952 801 545 | info@parrillaarquitectos.com | www.parrillaarquitectos.com



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Sección longitudinal de viario

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

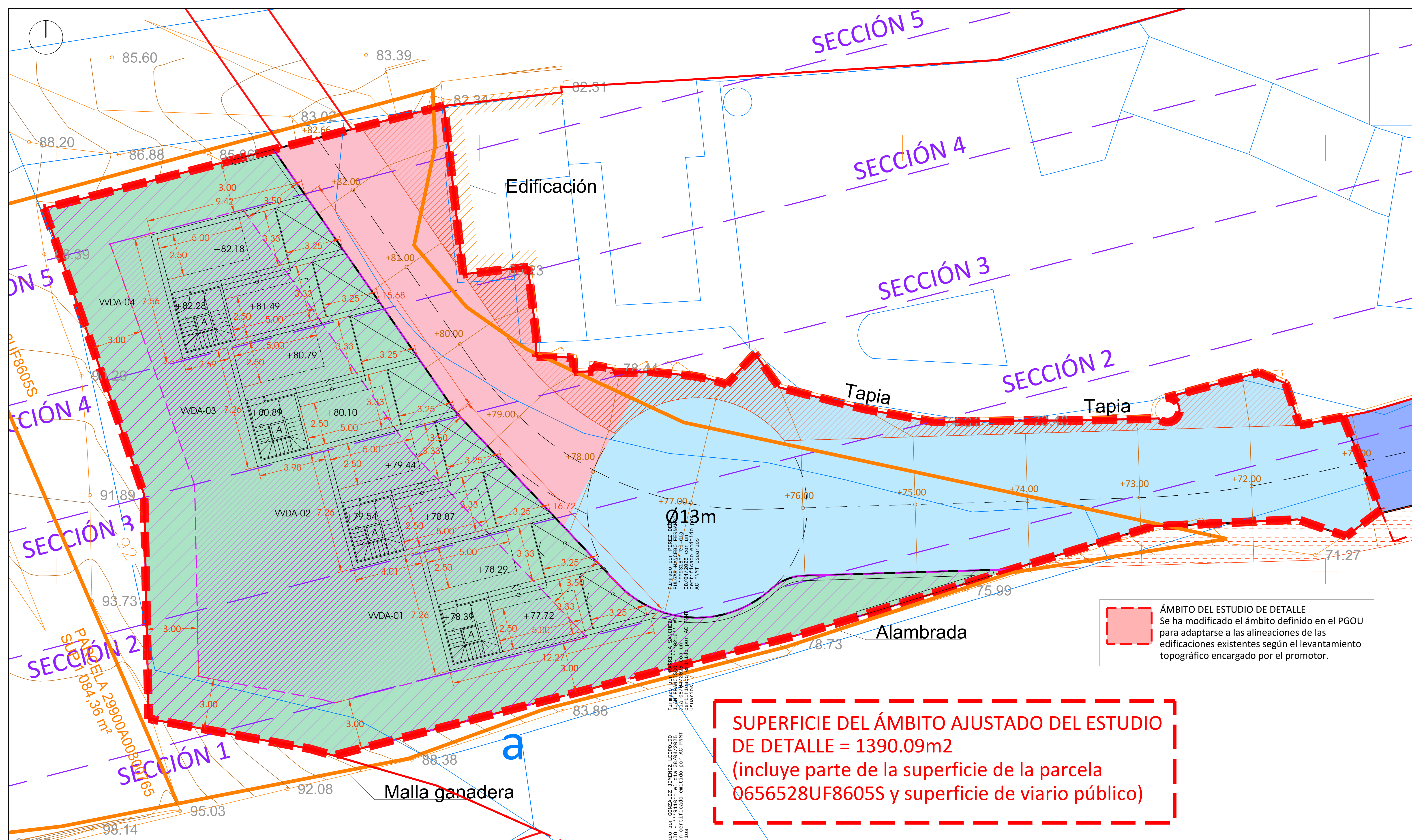
JUAN JOSÉ PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PUERTO MANZANO
ARQUITECTO

PÉREZ DEL PUERTO GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga | Oficina: Vía Pto. Zorita, 27, 4.º 29018 | Sevilla: C/ José María Izquierdo 27, 4.º 29018 | Teléfono: 952 801 243 | info@parrillaarquitectos.com | www.parrillaarquitectos.com

PLANO NÚMERO
002
SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

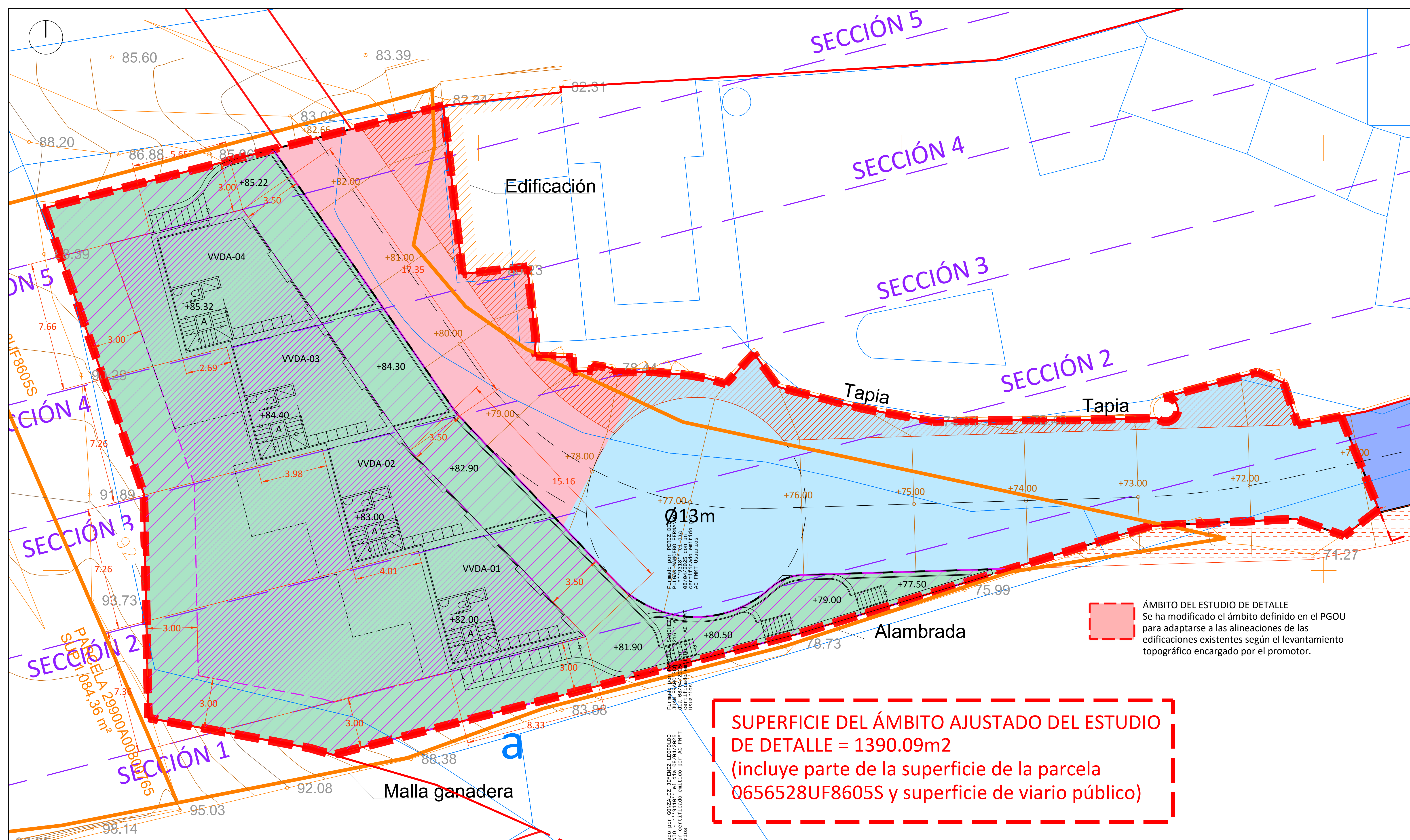
ESCALAS
vv



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO AJUSTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE = 1390.09m²
(incluye parte de la superficie de la parcela 0656528UF8605S y superficie de viario público)

- | | | |
|---|---|--|
| PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 | Viario público de coexistencia propuesto FUERA del ámbito | PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo no edificable de separación a linderos |
| Viario público peatonal propuesto DENTRO del ámbito | Área de viario propuesto dentro del ámbito de adaptación a las rasantes de las edificaciones existentes | PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo edificable |
| Viario público de coexistencia propuesto DENTRO del ámbito | Área complementaria de viario que podrá ser desarrollada en el futuro por los agentes oportunos | |



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

- | | | |
|---|---|--|
| PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 | Viario público de coexistencia propuesto FUERA del ámbito | PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo no edificable de separación a linderos |
| Viario público peatonal propuesto DENTRO del ámbito | Área de viario propuesto dentro del ámbito de adaptación a las rasantes de las edificaciones existentes | PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo edificable |
| Viario público de coexistencia propuesto DENTRO del ámbito | Área complementaria de viario que podrá ser desarrollada en el futuro por los agentes oportunos | |

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

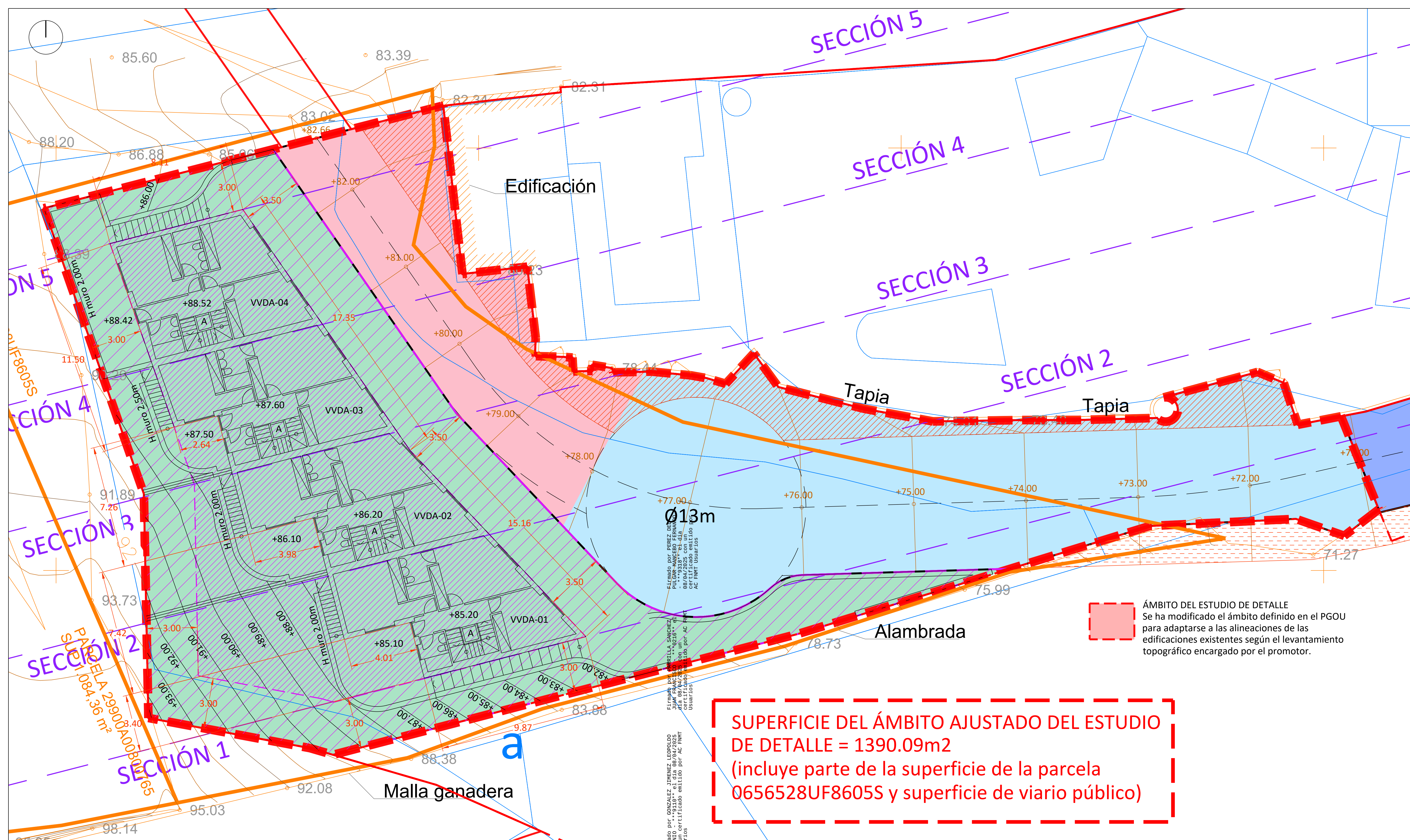
PLAN DE
Ordenación / Parcela edificable / Planta baja

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
JUAN FRANCISCO PARRILLA
FERNANDO PEREZ DEL PUERTO MANERO

PLANO NÚMERO
004

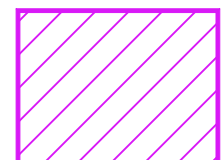
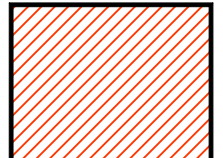
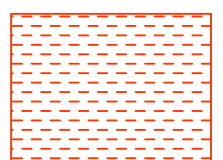
ESCALAS
1:100

SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO AJUSTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE = 1390.09m²
(incluye parte de la superficie de la parcela 0656528UF8605S y superficie de viario público)

- | | | |
|--|---|--|
|  PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 |  Viario público de coexistencia propuesto FUERA del ámbito |  PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo no edificable de separación a linderos |
|  Viario público peatonal propuesto DENTRO del ámbito |  Área de viario propuesto dentro del ámbito de adaptación a las rasantes de las edificaciones existentes |  PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo edificable |
|  Viario público de coexistencia propuesto DENTRO del ámbito |  Área complementaria de viario que podrá ser desarrollada en el futuro por los agentes oportunos | |

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Parcela edificable / Planta primera

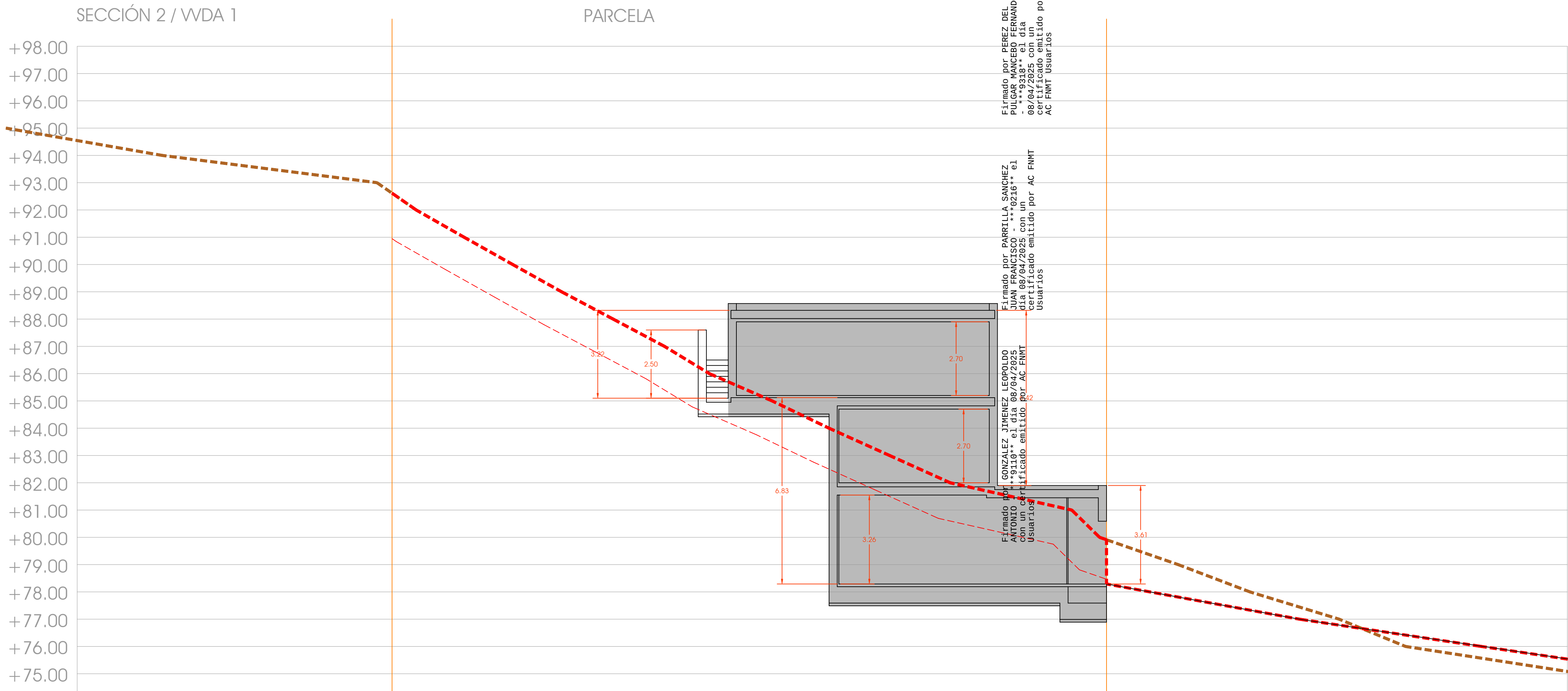
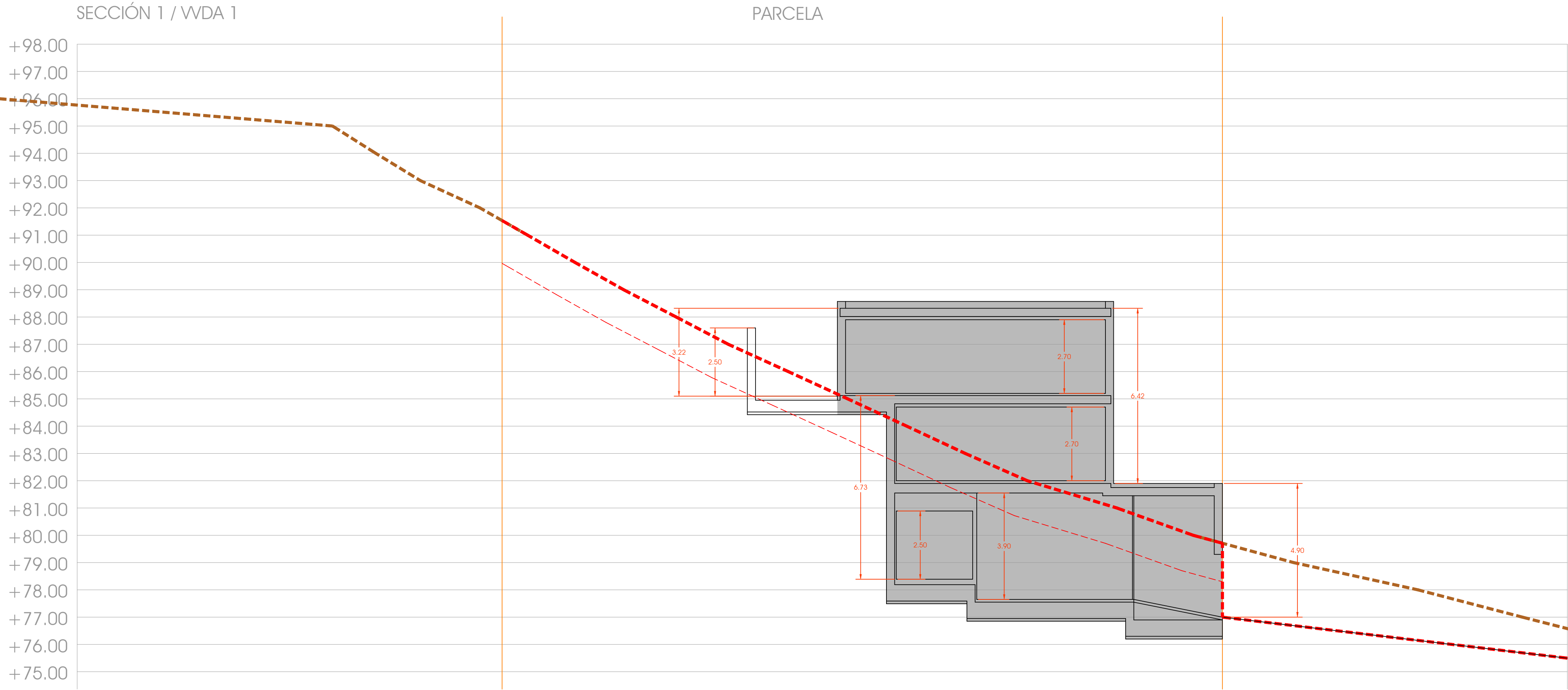
AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
FERNANDO PEREZ DEL PUIG MANSERO FERNANDO PEREZ DEL PUIG MANSERO FERNANDO PEREZ DEL PUIG MANSERO

969
PÉREZ DEL PUIG GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO
005

ESCALAS
1:100

SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025



RASANTE EXISTENTE

RASANTE NATURAL TRAS URBANIZACIÓN

1,50m POR DEBAJO DE LA RASANTE PROPUESTA

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 1

PLANO NÚMERO
006

ESCALAS
1:100

SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

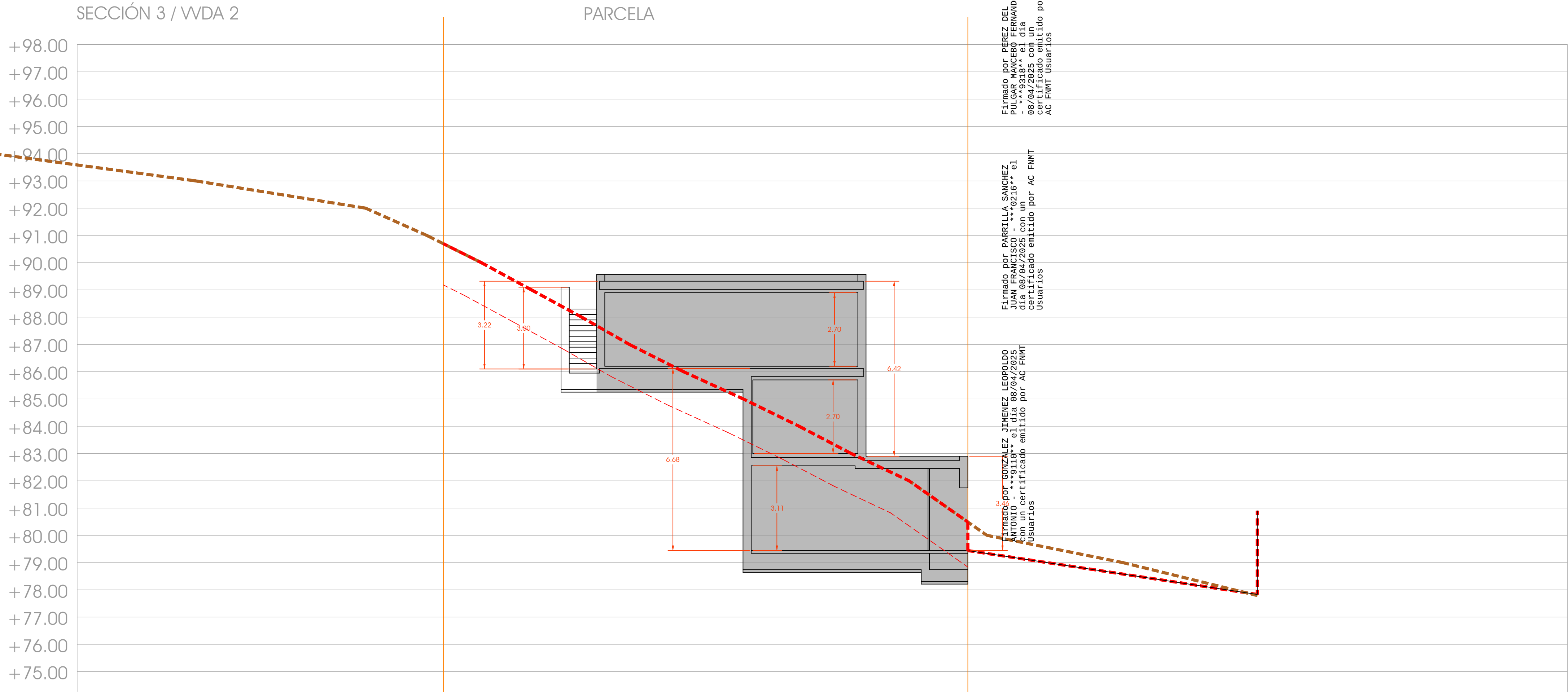
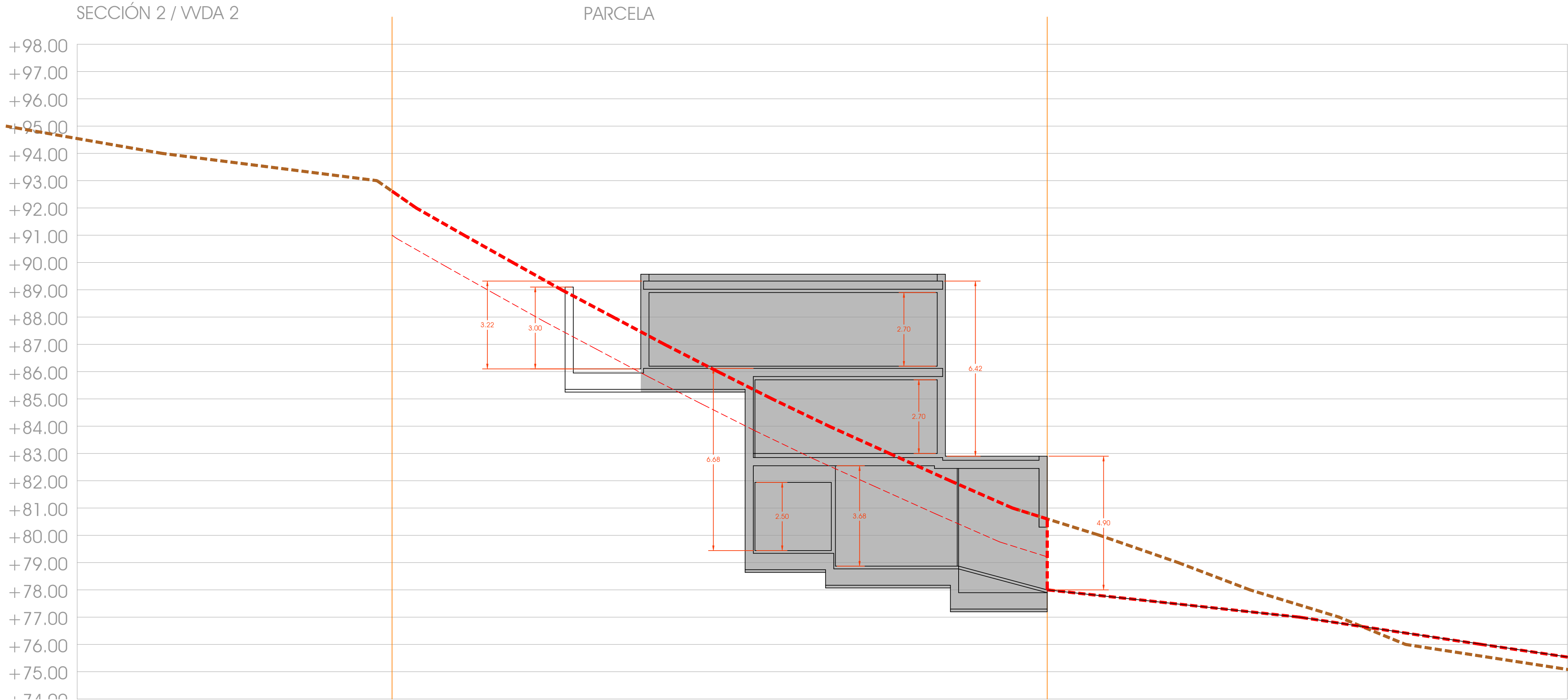
AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ ARQUITECTO

JUAN FRANCISCO PARRILLA SANCHEZ ARQUITECTO

FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO ARQUITECTO

PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga | Oficina 10, Pto 29015 | Sevilla 2 | Jose Maria Izquierdo 27, 41008 | Teléfono: 952 801 243 | info@parrillasanchez.com | www.glparrillasanchez.com



RASANTE EXISTENTE

RASANTE NATURAL TRAS URBANIZACIÓN

1,50m POR DEBAJO DE LA RASANTE PROPUESTA

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 2

PLANO NÚMERO
007

ESCALAS
1:100

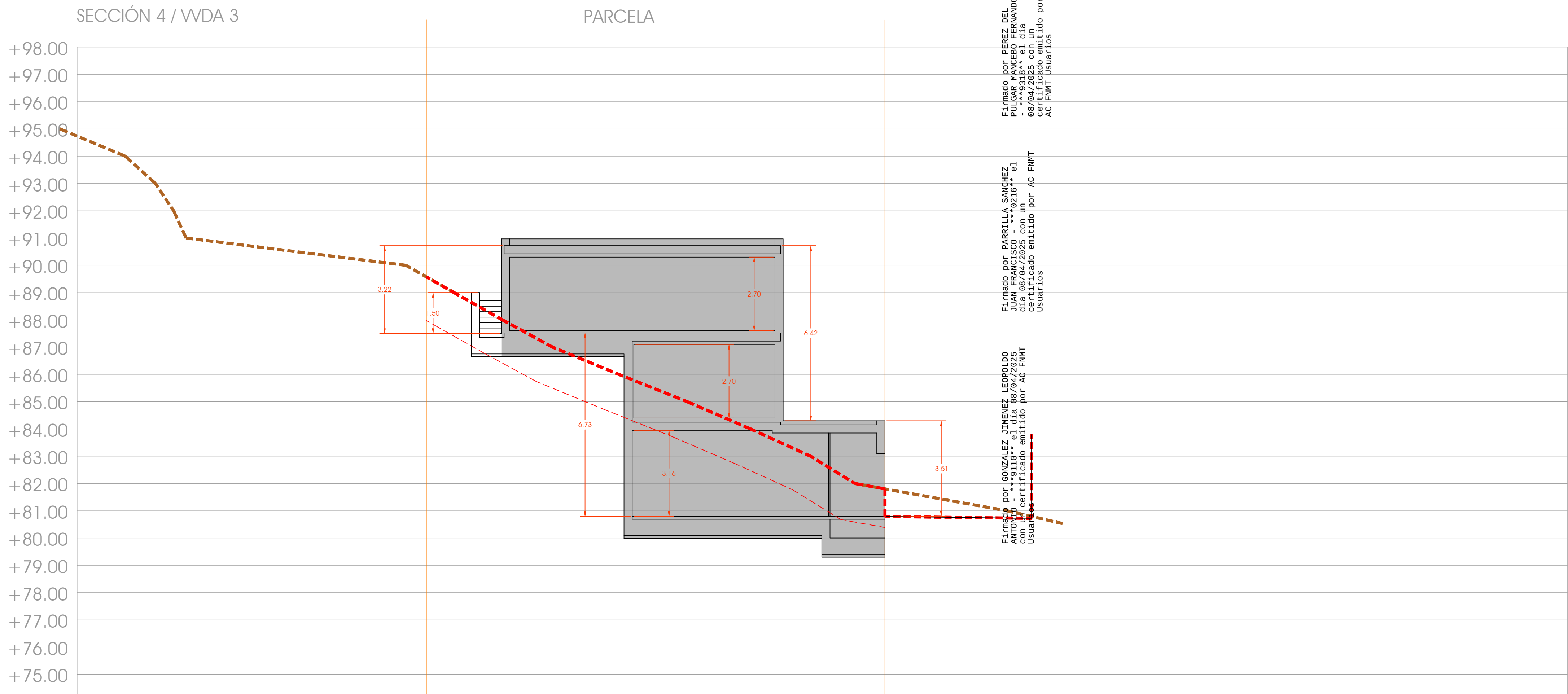
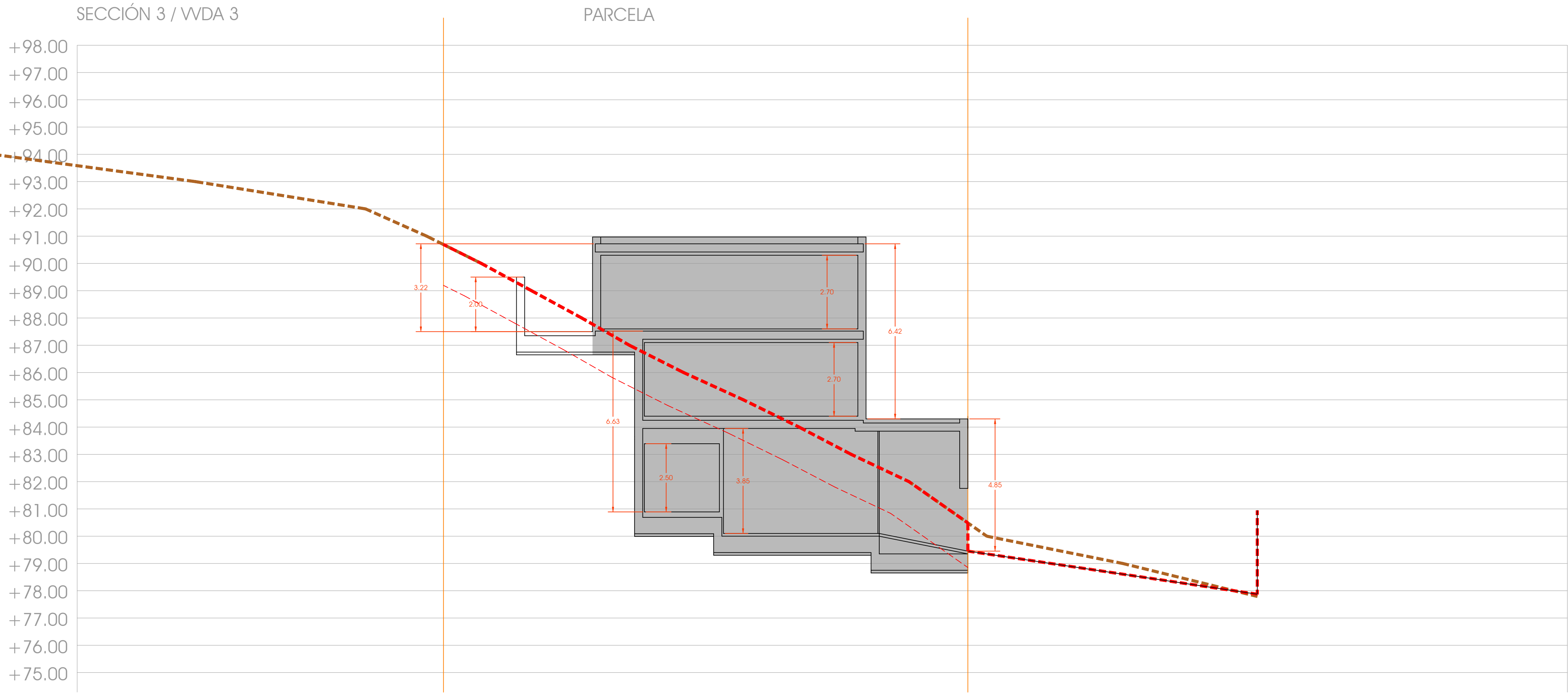
SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ
ARQUITECTO

JUAN FRANCISCO PARRILLA SANCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO



Firmado por PEREZ DEL
PULGAR MANCERO FERNANDO
el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

Firmado por PARRILLA SANCHEZ
JUAN FRANCISCO el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO
ANTONIO el día 08/04/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

RASANTE EXISTENTE

RASANTE NATURAL TRAS URBANIZACIÓN

1,50m POR DEBAJO DE LA RASANTE PROPUESTA

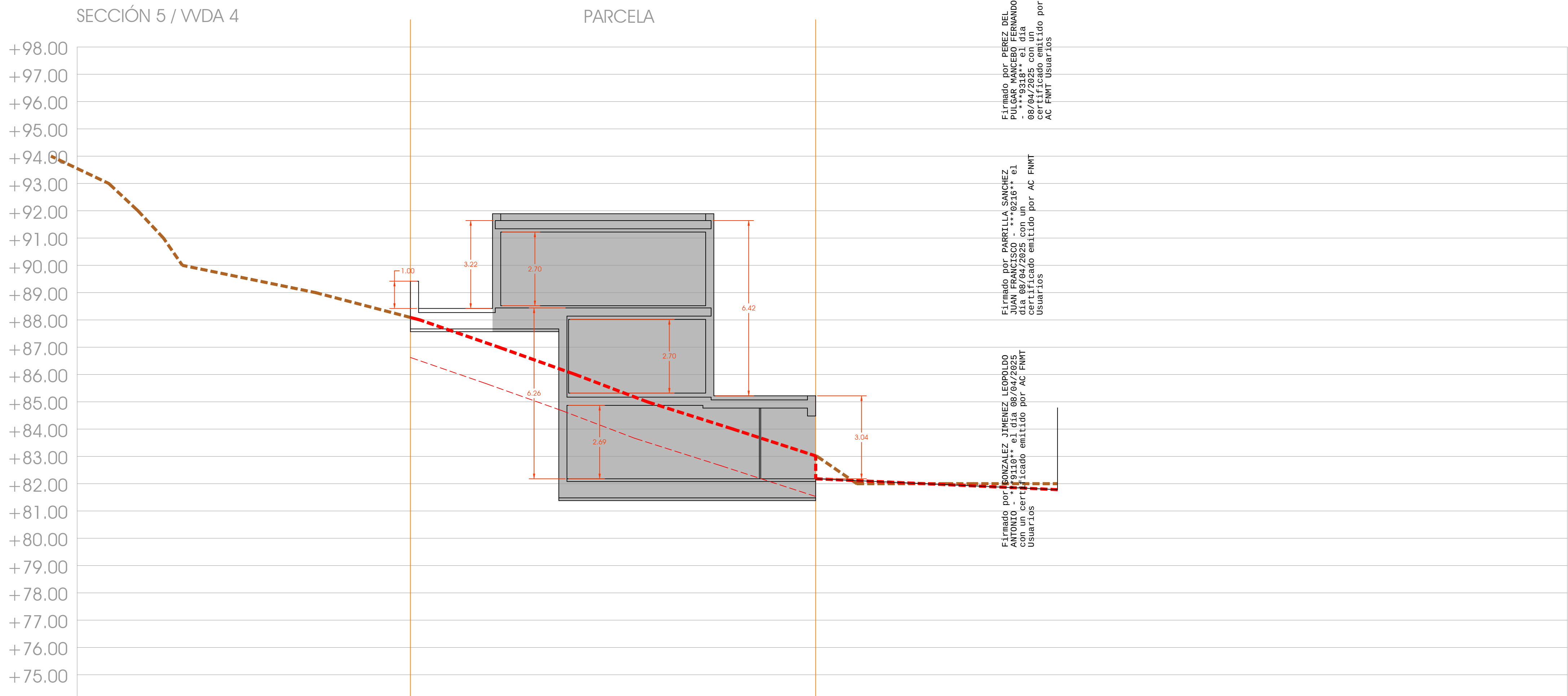
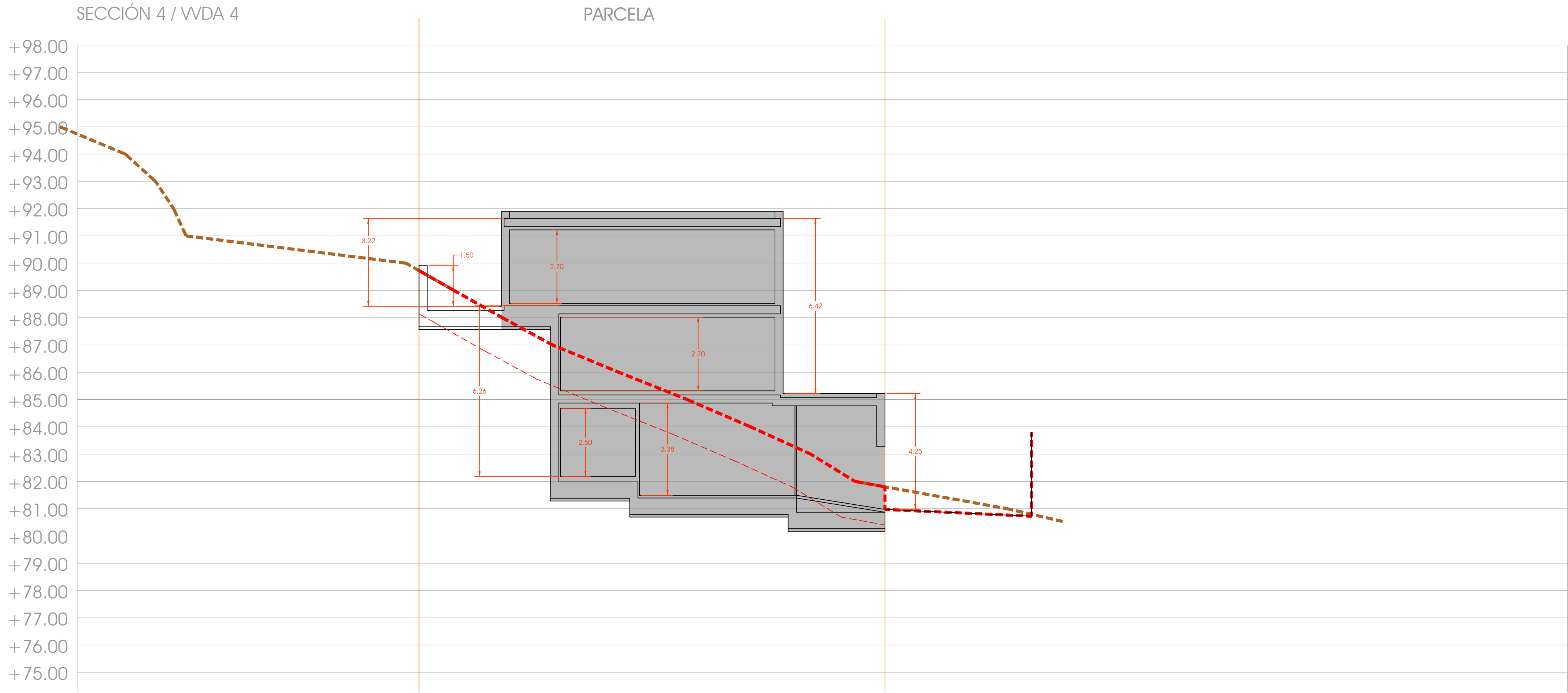
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES
PLANO DE
Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 3

PLANO NÚMERO
008
ESCALAS
1:100
FECHA
Abril 2025

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ
PARRILLA SANCHEZ
FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO



RASANTE EXISTENTE

RASANTE NATURAL TRAS URBANIZACIÓN

1,50m POR DEBAJO DE LA RASANTE PROPUESTA

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Parcela edificable / Alzados y secciones 4

PLANO NÚMERO
009

ESCALAS
1:100

SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

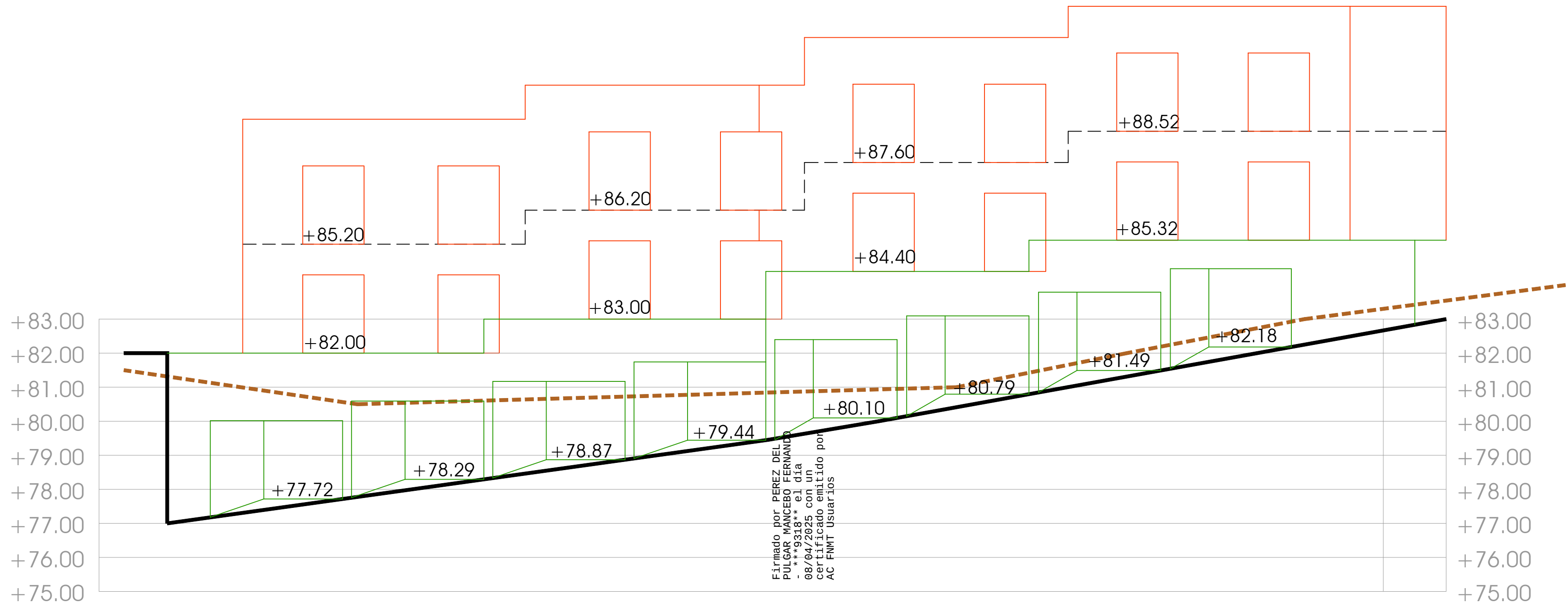
AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ
ARQUITECTO

JUAN FRANCISCO PARRILLA SANCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga | Oficina: Vía Pto. Zorras | Sevilla: C/ José María Izquierdo 27, 41008 | Teléfono: 952 801 043 | info@parrillaarquitectos.com | www.parrillaarquitectos.com



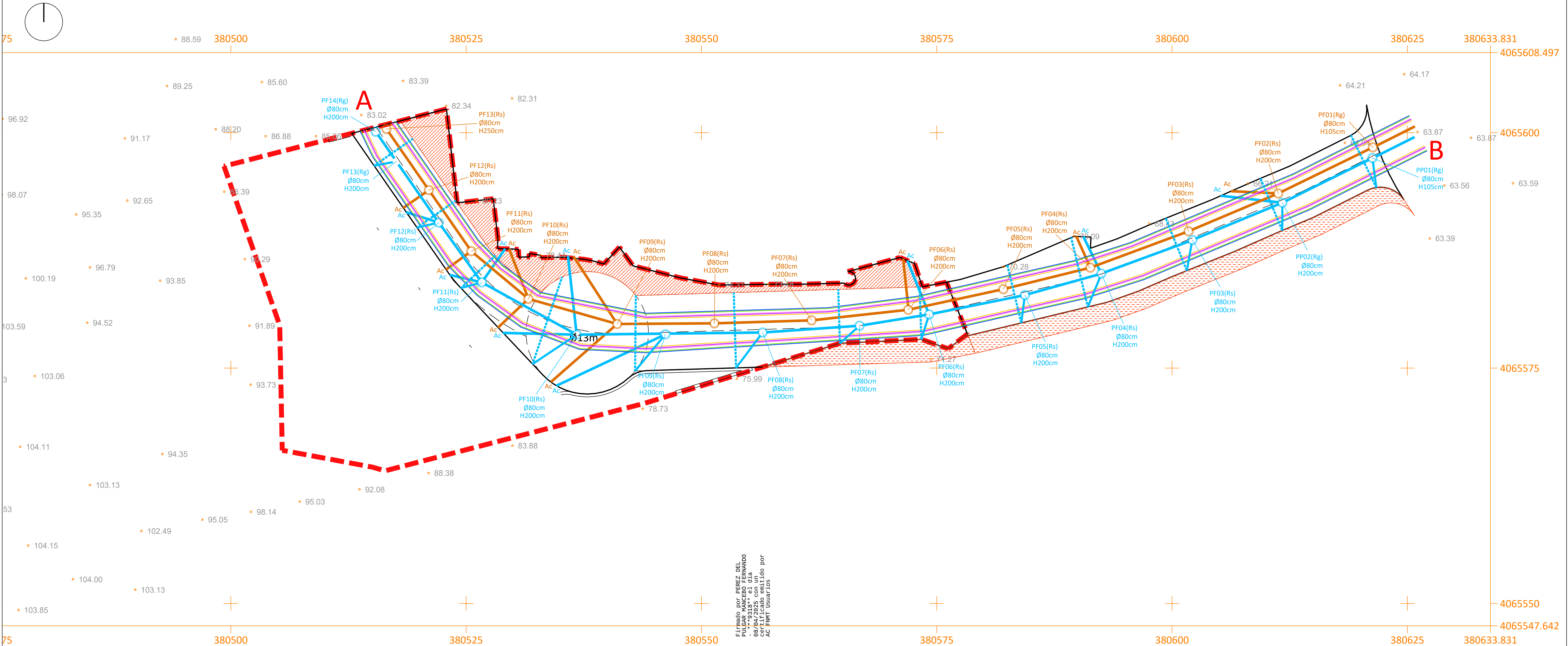
SECCIÓN DEL VIARIO POR SU LINDERO
CON LA PARCELA EDIFICABLE

Firmado por PARRILLA SÁNCHEZ,
JUAN FRANCISCO ***0216** el
08/04/2025 con un
certificado emitido por
AC FMT Usuarios

Firmado por GONZÁLEZ JIMÉNEZ LEOPOLDO
ANTONIO ***9119** el día 08/04/2025
con un certificado emitido por AC FMT
Usuarios

RASANTE PROPUESTA

RASANTE EXISTENTE



PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo no edificable de separación a linderos

PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1 / Superficie de suelo edificable

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

PARCELA EDIFICABLE / Uso pormenorizado residencial variante unifamiliar adosada UAD-1

Área de viario propuesto dentro del ámbito de adaptación a las rasantes de las edificaciones existentes

Área complementaria de viario que podrá ser desarrollada en el futuro por los agentes oportunos

RED DE SANEAMIENTO DE FECALES
Se prevé conducto circular de hormigón Ø250mm y pendiente 6%

RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES
Se prevé conducto circular de hormigón Ø250mm y pendiente 6%

IMBORNALES
Se prevé conexión a pozo con conducto circular de hormigón Ø200mm

RED DE ABASTECIMIENTO

RED DE RIEGO

RED DE BAJA Y/O MEDIA TENSIÓN

RED DE ALUMBRADO

RED DE TELECOMUNICACIONES

NOTA: EN EL ESQUEMA DE PLANTA SE HAN DIBUJADO TAMBIÉN, Y DE FORMA APROXIMATIVA, LAS ACOMETIDAS ESTIMADAS DE FECALES Y PLUVIALES DE LAS PARCELAS A LAS QUE SIRVE EL VIARIO, INCLUIDA LA PARCELA EDIFICABLE SITUADA AL SUR, PENDIENTE DE UN DESARROLLO POSTERIOR; EL OBJETO ES PREVER LA POSIBILIDAD FÍSICA DE ESTAS ACOMETIDAS PARA LO CUAL HA SIDO NECESARIO ALTERNAR LOS POZOS DE FECALES Y PLUVIALES A LO LARGO DEL VIARIO.

NOTA: SE PREVEN IMBORNALES LONGITUDINALES COLOCADOS PERPENDICULARMENTE A LA LÍNEA DE MÁXIMA PENDIENTE DEL VIARIO PARA MINIMIZAR EL EFECTO DE AVENIDA DE AGUA..

A. SE PROLONGAN LAS REDES HASTA EL BORDE NORTE DEL ÁMBITO PARA PERMITIR LA CONTINUIDAD DE LAS MISMAS EN OBRAS DE URBANIZACIÓN POSTERIORES MINIMIZANDO, ASÍ, LAS OBRAS DENTRO DEL ÁMBITO PARA REALIZAR FUTURAS CONEXIONES.

B. SE EJECUTARÁN TAMBIÉN LAS CONEXIONES DE LAS REDES PROPUESTAS CON LAS REDES EXISTENTES EN CALLE BOMBO.

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Infraestructuras / Esquemas en planta

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

GUANIS PARELLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

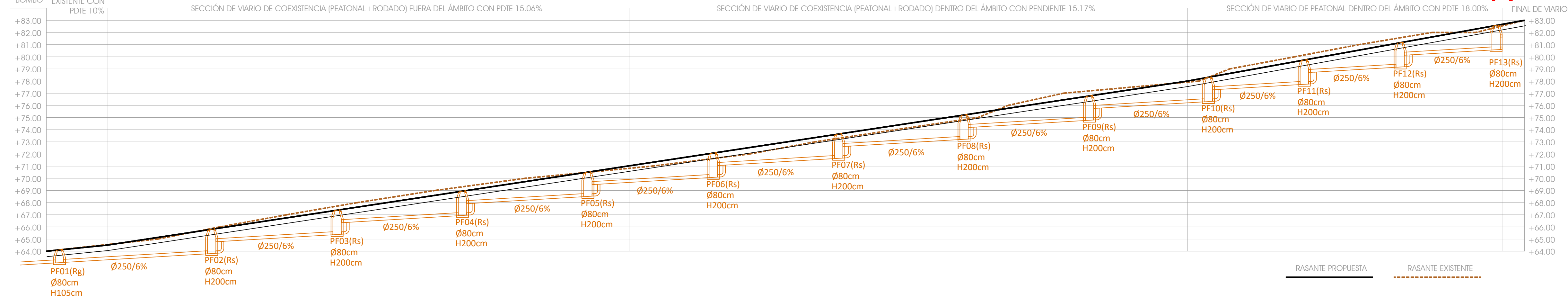
FERNANDO PÉREZ DEL PUERTO MANCERO
ARQUITECTO

PLANO NÚMERO
O11
ESCALAS
1:200
FECHA
Abril 2025

B

SECCIÓN DE
CONEXIÓN
CON C/
BOMBO
EXISTENTE CON
PDTE 10%

ESQUEMA DE RED DE FECALES EN SECCIÓN LONGITUDINAL

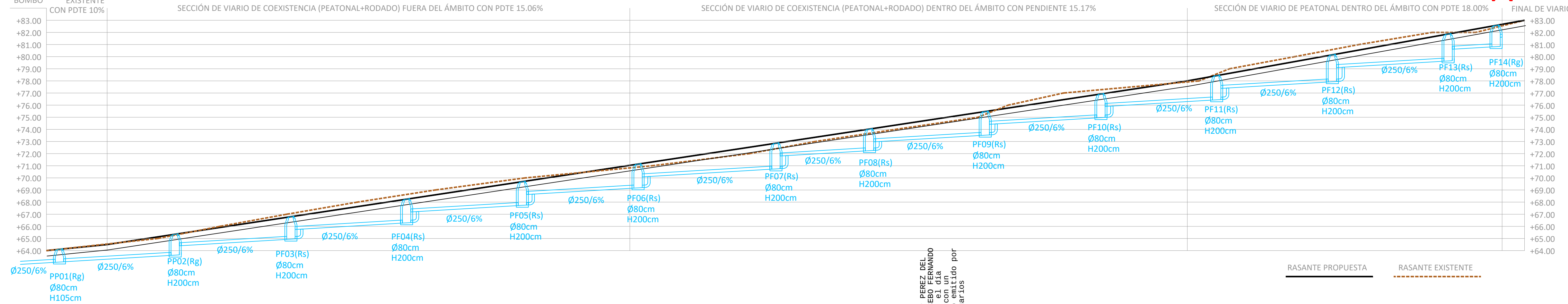


A

B

SECCIÓN DE
CONEXIÓN
CON C/
BOMBO
EXISTENTE
CON PDTE 10%

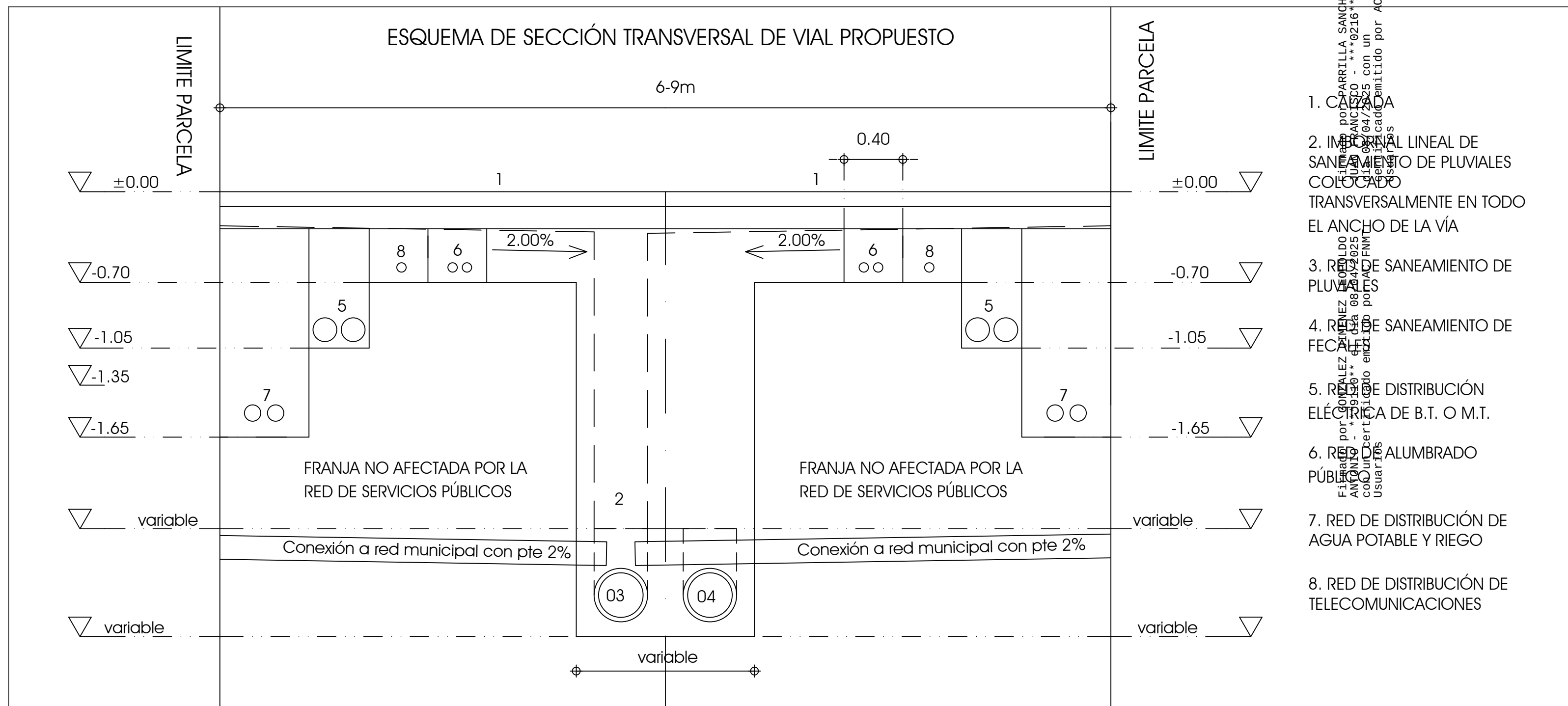
ESQUEMA DE RED DE PLUVIALES EN SECCIÓN LONGITUDINAL



A

Firmado por PEREZ DEL
PULGAR MANCERO FERNANDO
el 08/04/2025 con un
certificado emitido por
AC FMT Usuarios

1. COLOCACIÓN DE
POZOS DE REGISTRO
2. IMPLANTACIÓN LINEAL DE
SANEAMIENTO DE PLUVIALES
COLOCADO
TRANSVERSALMENTE EN TODO
EL ANCHO DE LA VÍA
3. RED DE SANEAMIENTO DE
PLUVIALES
4. RED DE SANEAMIENTO DE
FECALES
5. RED DE DISTRIBUCIÓN
ELÉCTRICA DE B.T. O M.T.
6. RED DE ALUMBRADO
PÚBLICO
7. RED DE DISTRIBUCIÓN DE
AGUA POTABLE Y RIEGO
8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE
TELECOMUNICACIONES



RED DE PLUVIALES Y FECALES

Se prevén conductos circulares de hormigón Ø250mm con pendiente 6% y pozos de registro (Rg) y pozos de resalto (Rs) prefabricados de hormigón con un diámetro interior de 80cm y una profundidad máxima de 2,00m.

Todas las dimensiones han sido estimadas en base a la experiencia profesional de los redactores y deberán ser revisadas, comprobadas y, en su caso, corregidas por el proyecto de urbanización correspondiente.

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

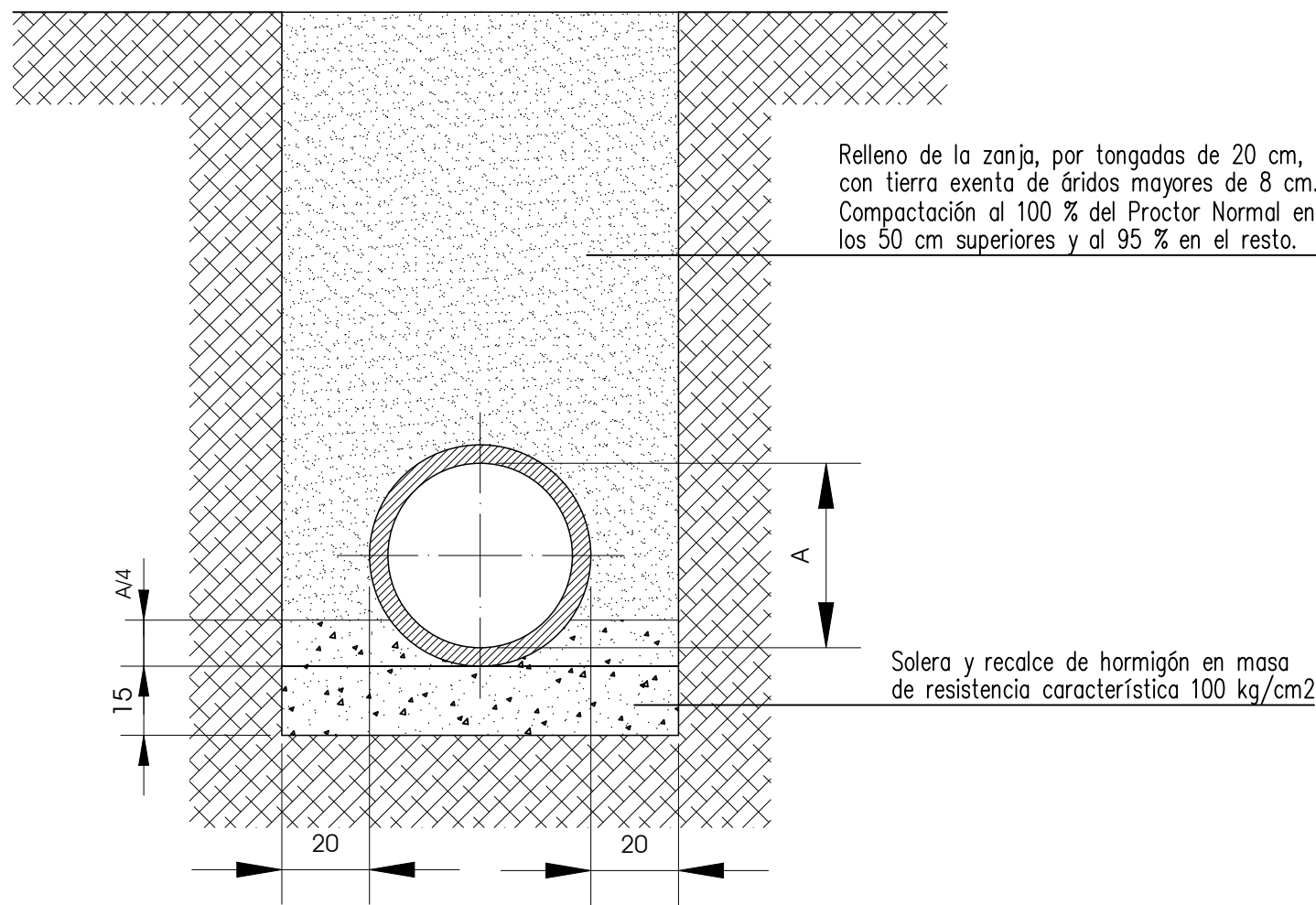
969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES

PLANO DE
Ordenación / Infraestructuras / Esquemas en sección

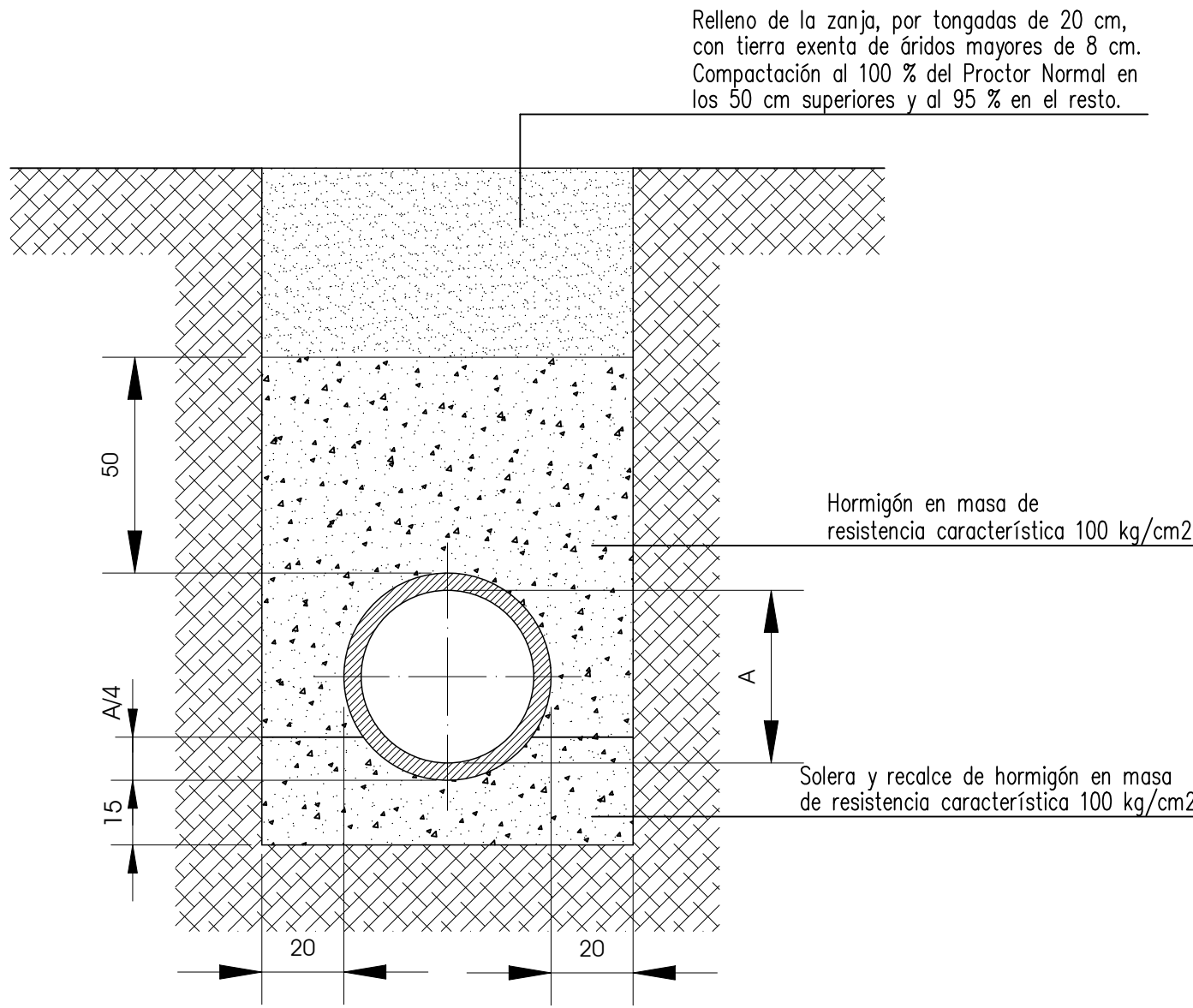
PLANO NÚMERO
O12
ESCALAS
1:200
FECHA
Abril 2025

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
arquitecto
JUAN JOSÉ PARRILLA SÁNCHEZ
arquitecto
FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO
arquitecto



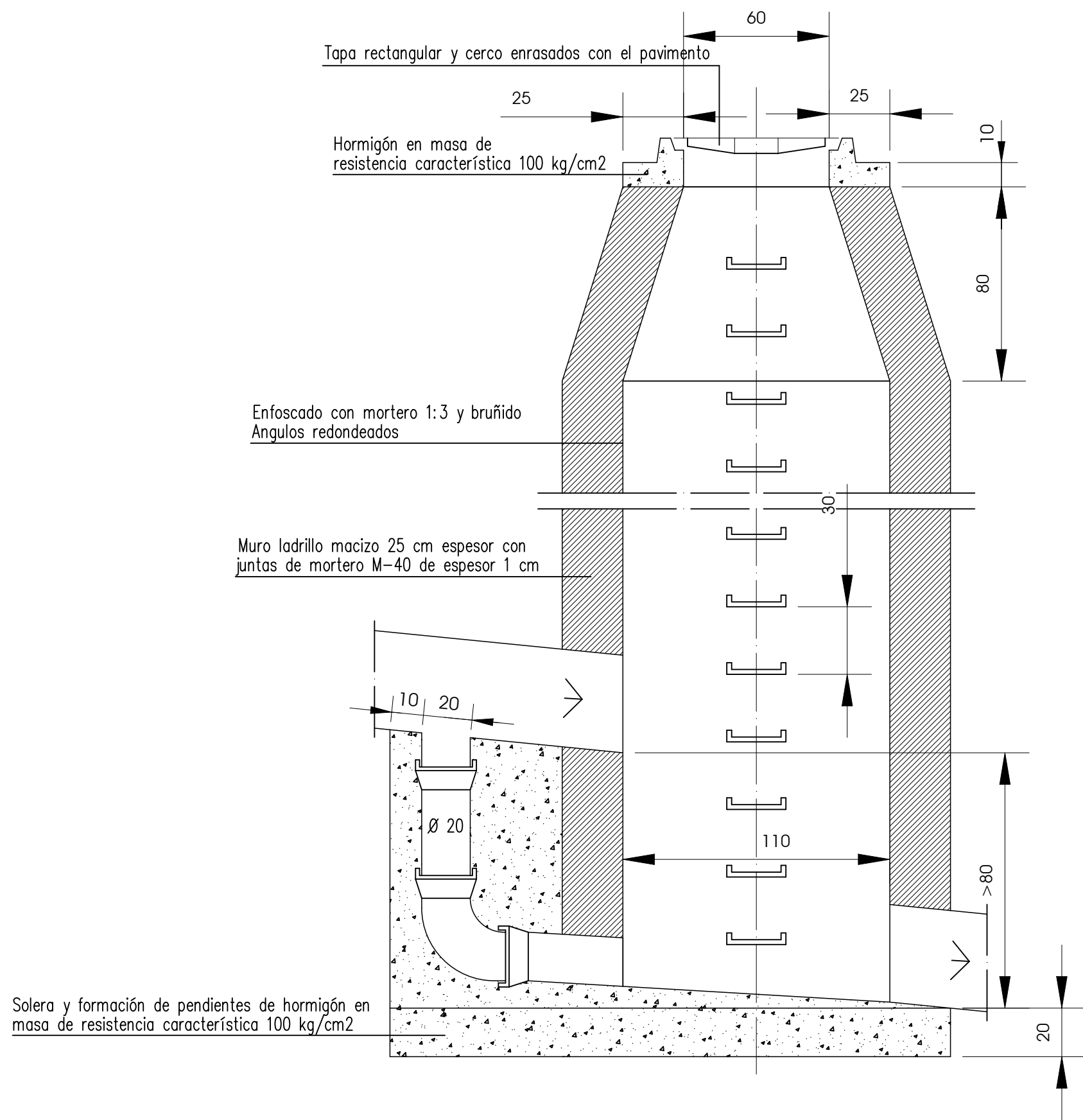
CANALIZACION CIRCULAR

Disposición sin reforzar
bajo calzada o acera



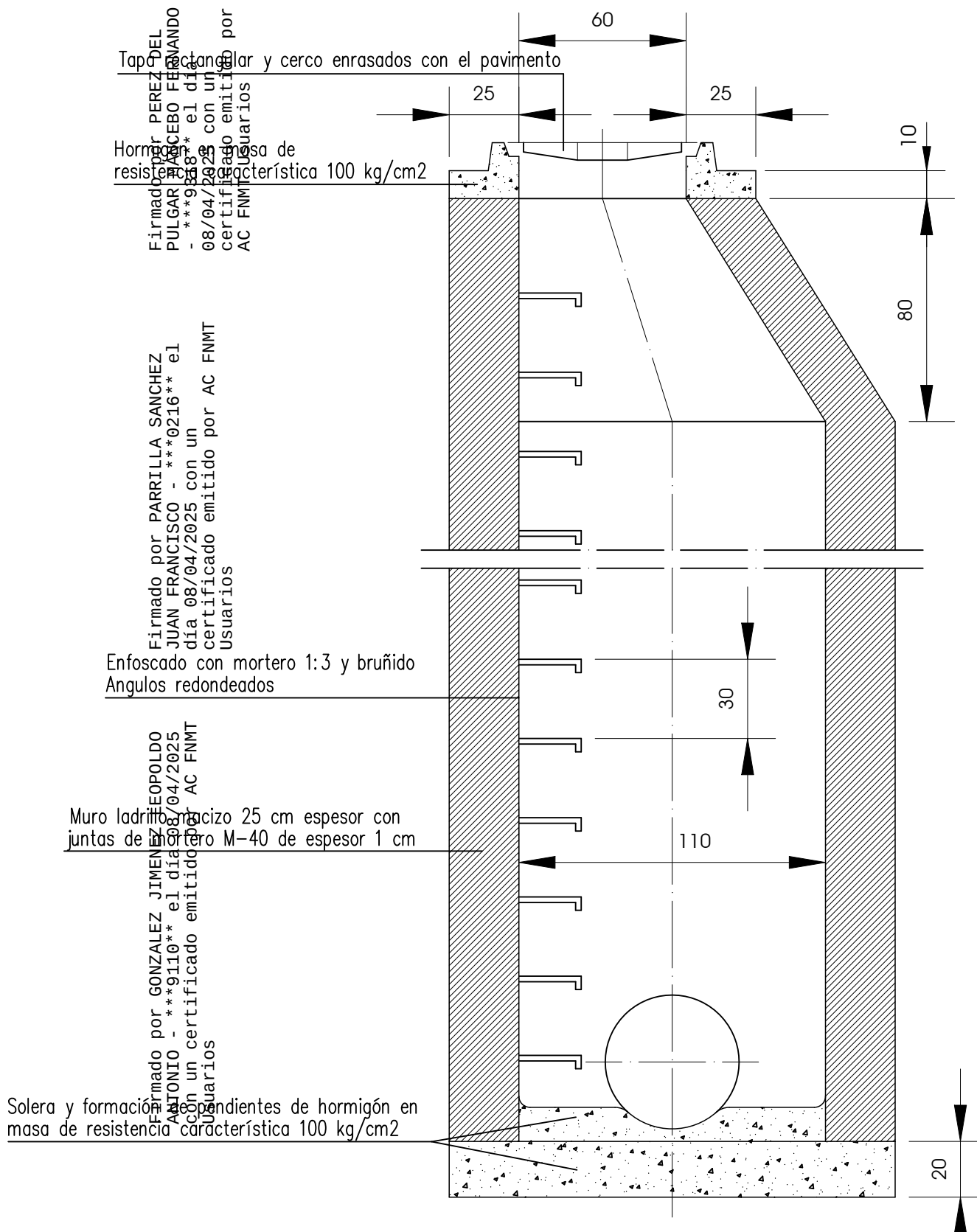
CANALIZACION CIRCULAR

Disposición reforzada
bajo calzada o acera



POZO DE RESALTO CIRCULAR (Rs)

Diámetro exterior: 110cm – 160cm



POZO DE REGISTRO CIRCULAR (Rg)

Diámetro exterior: 110cm – 160 cm

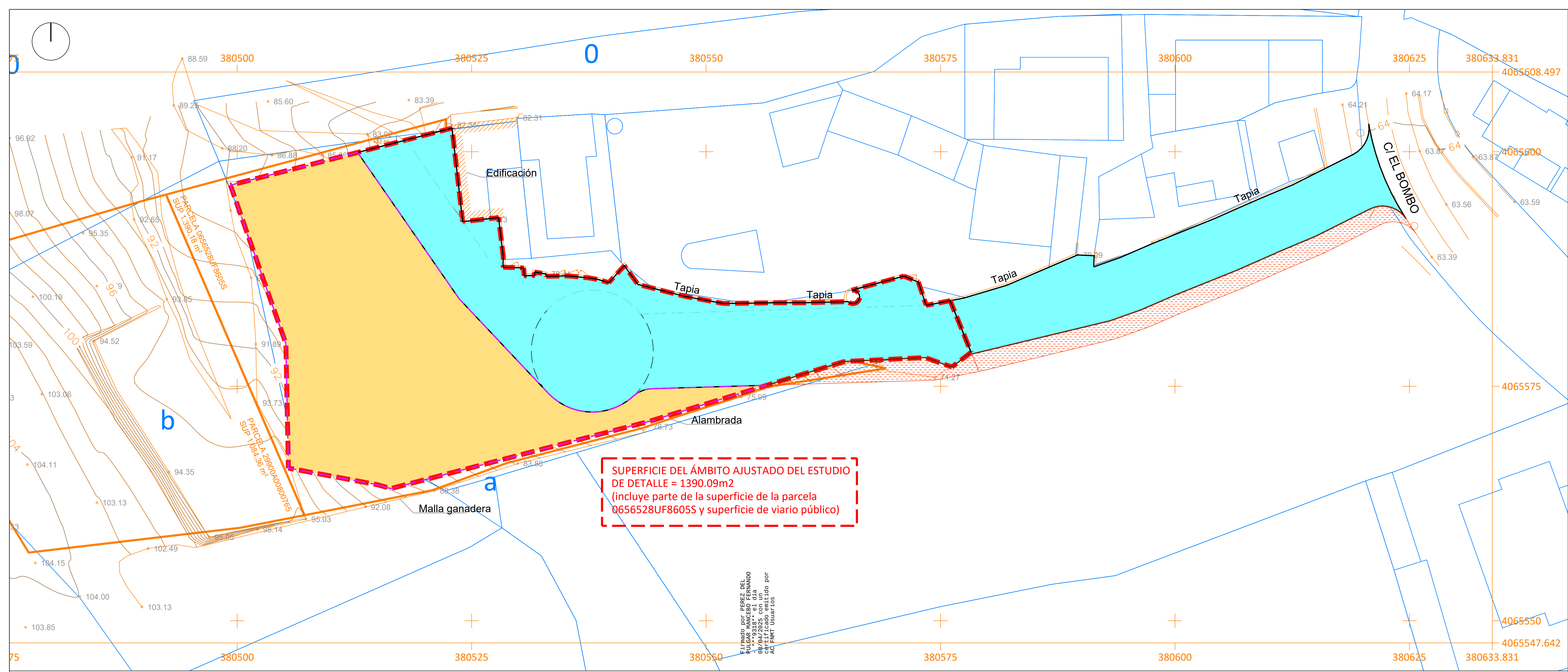
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES
PLANO DE
Ordenación / Infraestructuras / Detalles

PLANO NÚMERO
O13
SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO
JUAN FRANCISCO PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO
FERNANDO PÉREZ DEL PUIG MANSERO
ARQUITECTO

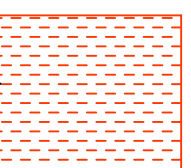




FASE 1: tras la aprobación definitiva del estudio de detalle, la propiedad debe urbanizar el viario público de coexistencia propuesto DENTRO Y FUERA del ámbito previa autorización municipal mediante Proyecto de Obras de Urbanización



FASE 2: realizada la cesión del viario público propuesto dentro del ámbito, la propiedad podrá ejecutar la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta previa concesión de licencia de obras mediante Proyecto de Edificación (Básico y Ejecución)



Área complementaria de viario que podrá ser desarrollada en el futuro por los agentes oportunos



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
Se ha modificado el ámbito definido en el PGOU para adaptarse a las alineaciones de las edificaciones existentes según el levantamiento topográfico encargado por el promotor.

Planimetría del PGOU facilitada por la GMU con ámbito ajustado a las alineaciones de las edificaciones existentes según levantamiento topográfico

Levantamiento topográfico encargado por el promotor

Planimetría catastral

Firmado por PEREZ DEL PULGAR MANCERO FERNANDO
08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO
08/04/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Ficha de PGOU ED-LE.2 Calle Bombo, 29018, Málaga

969
PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR
CARMEN TORO ROBLES
PLANO DE
Ordenación / Gestión y programación

PLANO NÚMERO
O14
ESCALAS
1:200
SUSTITUYE PLANO
FECHA
Abril 2025

AUTORES DEL PROYECTO
LEOPOLDO GONZALEZ JIMENEZ
ARQUITECTO
JUAN FRANCISCO PARRILLA SANCHEZ
ARQUITECTO
FERNANDO PEREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO
PEREZ DEL PULGAR GONZALEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga | Oficina: Vía Pto. Zorita | Sevilla: C/ José María Lacort 27, 41008 | Teléfono: 952 801 245 | info@parrillasancho.com | www.parrillasancho.com