

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”

----- MÁLAGA -----

PROPIETARIOS: TORREMONTE CAPITAL S.L. y otros.

**ARQUITECTOS: JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO
ANTONIO ROS VALLINOTO**

Málaga, NOVIEMBRE 2023

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	1/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE:

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

A.1.-DATOS GENERALES

A.1.1.- OBJETO DEL ENCARGO.

A.1.2.- DATOS DE LAS PERSONAS QUE REALIZAN EL ENCARGO.

A.1.3.- TITULARES DE LA PARCELA DEL ED . LE-18 “MARCOS DE OBREGÓN”.

A.2.-MARCOS NORMATIVO

A.2.1.- LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

A.2.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.

A.2.3.- DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE.

A.3.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

A.3.1.-ÁMBITO

A.3.2.- TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

A.3.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

B.1.- ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

B.1.1.- ANTECEDENTES.

B.1.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA EN LA PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”.

B.1.3.- TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”.

B.1.4.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS NECESARIOS EN EL VIAL DE NUEVA APERTURA.

B.2.- COMPARATIVO DEL ED-LE. 18 EN EL PGOU 2011 Y EL PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

B.3.- COMPARATIVO DE LAS FICHAS DEL ED-LE. 18 EN EL PGOU 2011 Y EL PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE.-

B.4.- ORDENANZAS DEL ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”

B.5.- RESUMEN DE LAS ORDENANZAS CJ – 1 del ED-LE. 18 “Marcos de Obregón”.-

B.6.- PLAN DE ETAPAS.

B.7.- COMPROMISOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	2/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Telefono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

PLANOS.

RE I.1.- SITUACIÓN EN PGOU.

RE I.2.- TOPOGRÁFICO.

RE I.3.- ZONA AFECCIÓN DE ARBOLADO. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

RE O.1.- ALINEACIONES. COORDENADAS GEORREFERENCIALES.

RE O.2.- CALIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN. SUPERFICIES.

RE O.3.- RASANTES VIAL NUEVA APERTURA.

RE O.4.- SECCIONES LONGITUDINALES Y RASANTE

RE O.5.- SECCIONES TRANSVERSALES

RE O.6.- SECCIONES TRANSVERSALES DE VIAL RODADO

RE O.7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ÁREAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

RE O.8.- JUSTIFICACIÓN DE APARCAMIENTOS

RE O.9.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO. SUPERFICIES DE LAS CESIONES

RE O.10.- PARCELARIO. COORDENADAS GEORREFERENCIALES

RE O.11.- COMPARATIVA.

RE O.12.- ARBOLADO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE

RE O.13.- INFRAESTRUCTURAS DE VIAL DE NUEVA APERTURA

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	3/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1. DATOS GENERALES.-

A.1.1.- OBJETO DEL ENCARGO.

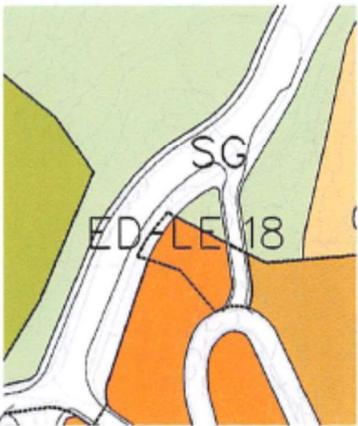
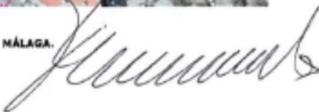
El objeto del presente encargo es desarrollar el estudio de detalle, fruto del convenio urbanístico suscrito entre la propiedad del suelo y el Ayuntamiento de Málaga, con fecha 24 de marzo de 2.011 (Anexo I), que establece en las condiciones de ordenación los siguientes objetivos y criterios:

- Adaptación de alineaciones y trazado viario de conexión entre las calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain.
- Definir volumen en función de diferencia de rasantes y arbolado existente.
- El trazado del vial deberá justificar en su caso la afección al arbolado existente, pudiendo desdoblarse el trazado del vial manteniendo una zona central de arbolado.
- Altura máxima B + 2.
- Antes del otorgamiento de la licencia se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico de 24 de marzo de 2.011.

Superficie de suelo (m²s)	822,00	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m²t)	304,00		
Índice edificabilidad bruta (m²/m²s)	0,37		

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	4/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Como se refleja en el Anexo II del Estudio de Detalle citado convenio:

ESTUDIO DE DETALLE			
IDENTIFICACIÓN	ED-LE.18	HOJA	17
ZONA	Litoral Este	DENOMINACIÓN	Marcos de Obregón
CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS.			
<p>Aadaptación de alineaciones y trazado de viario de conexión entre calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain.</p> <p>Definir volumen en función de diferencia de rasantes y arbolado existente.</p> <p>El trazado del vial deberá justificar en su caso la afección al arbolado existente, pudiendo desdoblarse el trazado del vial manteniendo una zona central de arbolado.</p> <p>Altura máxima B+2.</p> <p>Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 24 de marzo de 2011.</p>			
Superficie de suelo (m ² s)	822,00	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m ² t)	304,00		
Índice edificabilidad bruta (m ² t/h)	0,37		
LOCALIZACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
			
			

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Firmado
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Fecha y hora	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	5/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.-

A.2.1.- ÁMBITO.

EL Estudio de Detalle está en el P.G.O.U. dentro de Suelo Urbano Consolidado, se denomina ED – LE. 18 “Marcos de Obregón”, abarcando una superficie **822,00 m²s**, con un techo máximo de **304 m²t**, Índice de Edificabilidad **0.37 m²t/m²s** y la ordenanza de referencia **CJ-1**.

A.2.2.- TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

El Estudio de Detalle previsto en el P.G.O.U. cede al Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- a) Viario público (ampliación de la acera), se cede a calle Miguel Induráin una superficie de **67,70 m²s**.
- b) Viario público rodado, se cede a calle nuevo vial de conexión entre calle Miguel Induráin y calle Marcos de Obregón una superficie de **179.53 m²s**.

Una vez delimitado el Estudio de Detalle, con el topográfico real de la parcela, estas superficies quedan corregidas en Viario público (ampliación de la acera), se cede a calle Miguel Induráin una superficie de **60,79 m²s**. y Viario público rodado, se cede a calle nuevo vial de conexión entre calle Miguel Induráin y calle Marcos de Obregón una superficie de **168,97 m²s**., más una superficie destinada a espacio libre de zona verde de **54,80 m²s**.

A.3.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La parcela considerada en el Estudio de Detalle tiene una topografía con una fuerte pendiente desde la zona este (entre las **cotas +23.00 y +28.50**) del vial de nueva apertura, en descenso hacia la zona oeste (entre las **cotas +14.00 y +16.00**) de calle Miguel Induráin.

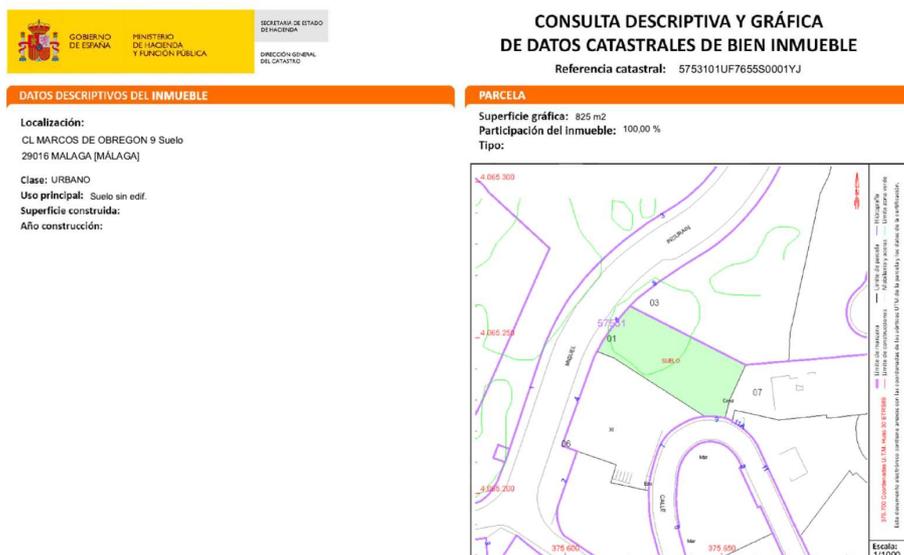
Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	6/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA EN LA PARCELA DEL ESTUDIO DE DETALLE ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”.

Analizando la ficha actual aprobada del ED - LE. 18 aprobada se propone una modificación del ámbito del Estudio de Detalle, consiguiéndose todos los objetivos que proponen en la ficha y mejorando los objetivos de ésta y acelerando notablemente su gestión.

Primero. - El pequeño reajuste del ámbito del estudio de Detalle, coincidiría con la **finca registral 4902/R1**, cuya referencia catastral es **5753101UF7655S0001YJ**, con lo que el Estudio de Detalle a redactar con este reajuste del ámbito abarcará **una sola parcela** que además **facilitaría la gestión del planeamiento**, sin mermar en nada las condiciones de ordenación (objetivos y criterios) que quieren conseguir el Estudio de Detalle. Conforme establece el convenio urbanístico de planeamiento de fecha **24 de marzo de 2011**, dicho reajuste, en la práctica supone un **aumento de ámbito de 2.64 m²**, pasando de 822 m² a **824,64 m²**.



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	7/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



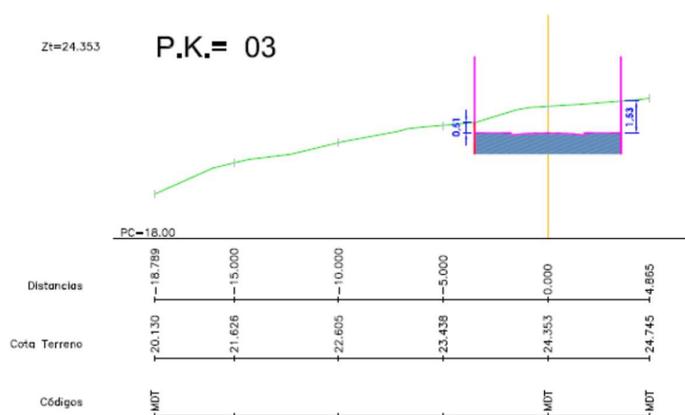
Segundo. - Se ha aportado plano topográfico real y actualizado en sistemas de coordenadas de referencia oficial ETRS89 y la proyección UTM Huso 30N, ampliándose el levantamiento al objeto de tener referencias físicas suficientes para la correcta conexión con la ciudad consolidada.

Para la delimitación de la parcela y del ámbito del ED-LE.18, se ha hecho coincidir la parcela catastral con el ámbito.

Las alineaciones del viario público se han intentado hacer coincidentes con las del PGOU vigente, aunque se encuentra ligeramente desplazada 30 cm (el PGOU define alineaciones con ortofotos y trabajando a escala 1/2000, esta propuesta se ha realizado intentando coincidir con los puntos fijos de conexión de los edificios y vallas colindantes) con el fin de que se ajusten a éstos y no queden saltos y discrepancias con la realidad existente.

Se ha proyectado un vial de nueva apertura para conectar la Calle Marcos de Obregón con la Calle Miguel Induráin con un perfil longitudinal, con cotas y pendientes adaptadas a la ciudad consolidada para la correcta conexión entre los viales descritos.

Se ha aportado perfiles transversales del viario de nueva apertura para estudiar los derrames provocados por la excavación – explanación resultante. Del estudio de éstos se desprende que en el proyecto de apertura del nuevo vial será necesario crear un muro de contención en la zona libre de acerado desde el punto P.K.=03 de 1.60 m., hasta el punto el punto P.K.=06 de 2.20 m., dentro del ámbito del estudio de detalle, y hasta el punto P.K.=08 de 3.80 m. (que está fuera del ámbito del estudio de detalle).



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	8/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



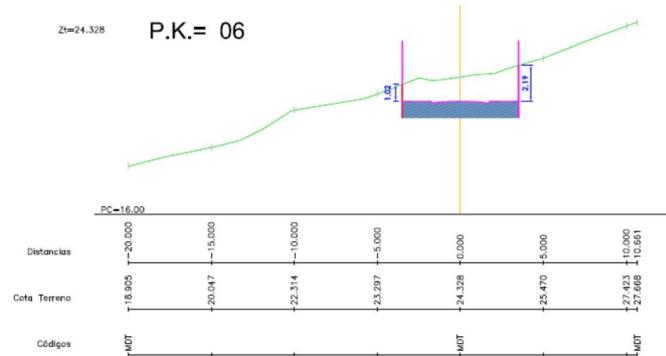


COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com



Tercero. - La propuesta del Estudio de Detalle planteará, en base al informe de 28 de agosto de 2022 del Servicio de Urbanización e Infraestructura, abrir un **vial público rodado** para conectar la Calle Marcos de Obregón con la Calle Miguel Induráin, con un sentido de circulación en la dirección sur-norte.

El vial rodado tiene una pendiente media del **3.20 %**, con un ancho total de 7.00 m. (alineaciones marcadas en el PGOU), **con dos aceras de 1.75 m., y una calzada en un solo sentido de 3.50 m.**

Además, con la apertura de este vial rodado quedaría una zona triangular libre, que según el PGOU tendría una calificación de suelo residencial con ordenanza CJ-1 que el Estudio de Detalle contempla la calificación de Espacio libre de zona verde para añadirla a la colindante actualmente prevista en el PGOU.



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	9/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS

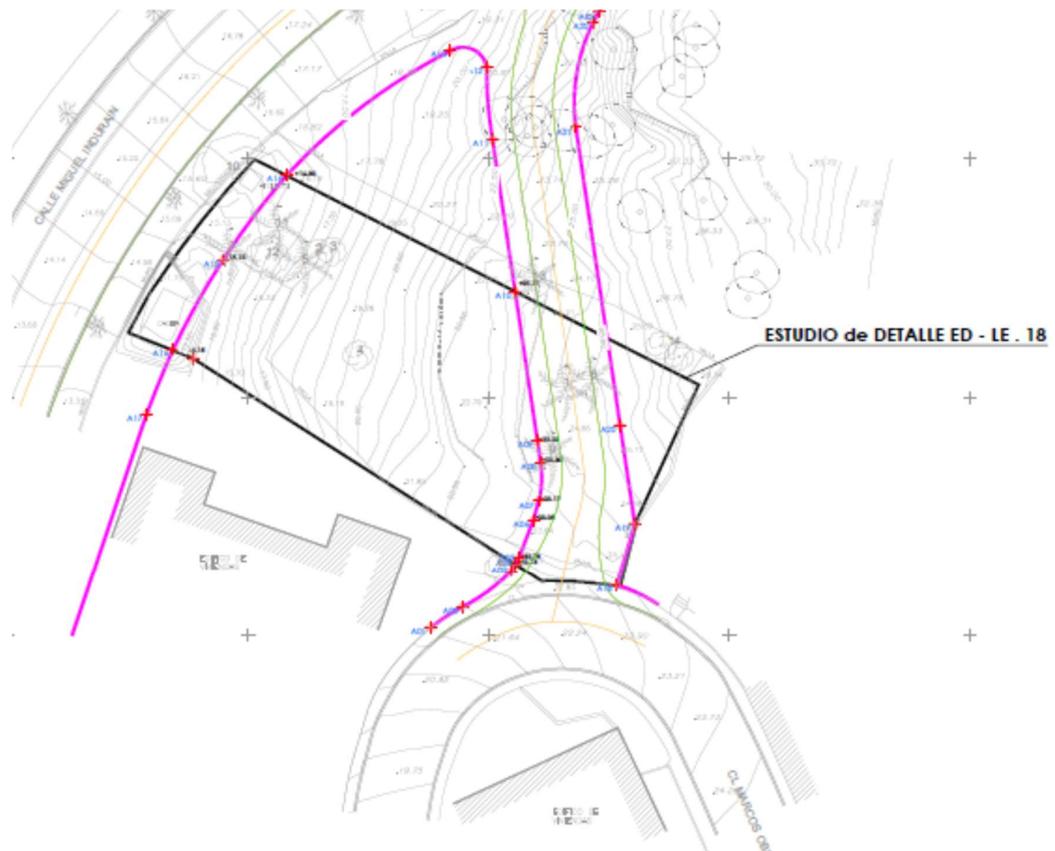
Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

Cuarto. -Las alineaciones propuestas en el ED – LE. 18, son muy similares a las establecidas en el PGOU de Málaga, son las definidas en por el plano de alineaciones y por las siguientes coordenadas.

Las alineaciones del viario público se han intentado hacer coincidentes con las del PGOU vigente, aunque se encuentra ligeramente desplazada 30 cm (el PGOU define alineaciones con ortofotos y trabajando a escala 1/2000, esta propuesta se ha realizado intentando coincidir con los puntos fijos de conexión de los edificios y vallas colindantes) con el fin de que se ajusten a éstos y no queden saltos y discrepancias con la realidad existente.



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	11/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

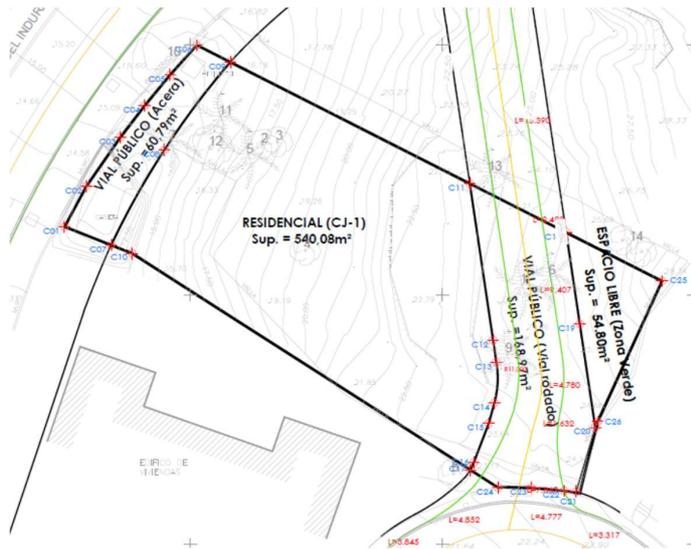
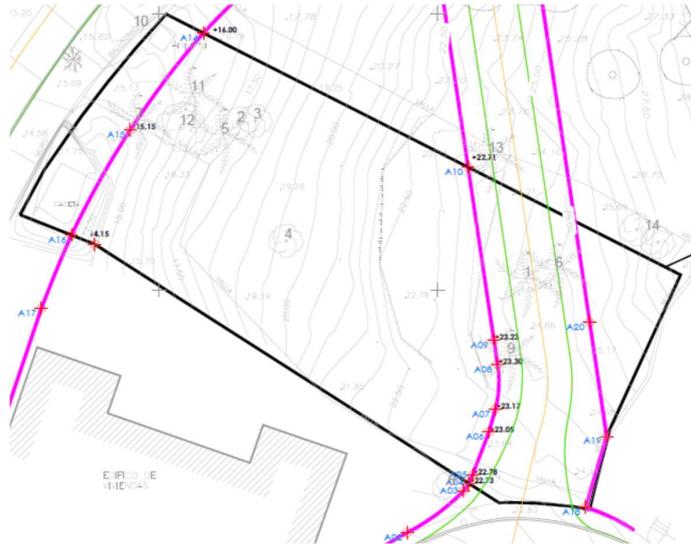
Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Telefono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

COORDENADAS DE ALINEACIONES		
PUNTO	COORD. X	COORD. Y
A1	375635,158	4065220,657
A2	375637,829	4065222,409
A3	375641,849	4065225,406
A4	375642,239	4065225,980
A5	375642,502	4065226,565
A6	375643,696	4065229,695
A7	375644,147	4065231,338
A8	375644,306	4065234,598
A9	375644,046	4065236,365
A10	375642,197	4065248,879
A11	375640,320	4065261,594
A12	375639,841	4065267,645
A13	375636,807	4065269,057
A14	375623,186	4065258,612
A15	375617,938	4065251,577
A16	375613,711	4065243,966
A17	375611,542	4065238,640
A18	375650,639	4065224,244
A19	375652,149	4065229,371
A20	375650,932	4065237,650
A21	375647,242	4065262,636
A22	375648,663	4065271,386
A23	375649,139	4065272,291
A24	375659,636	4065290,294

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	12/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Quinta. - Las alineaciones propuestas en el ED – LE. 18, nos definen una parcela residencial, con la calificación CJ-1, son las definidas en por el plano de parcela residencial y por las siguientes coordenadas.



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	13/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS

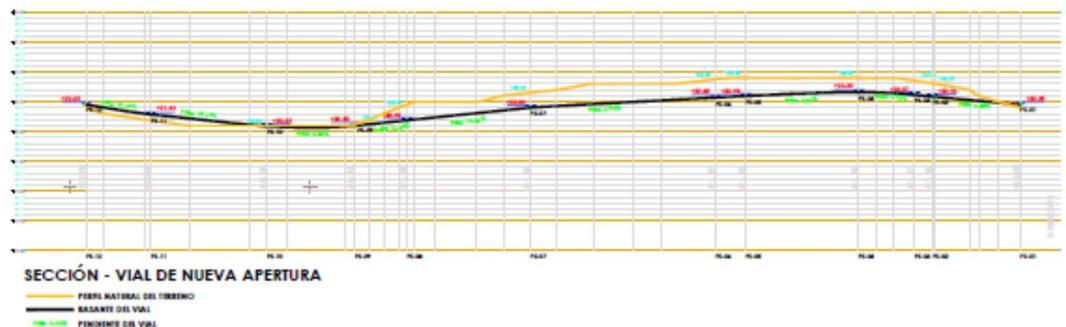
Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

COORDENADAS PARCELA RESIDENCIAL		
PUNTO	COORD. X	COORD. Y
C07	375613,711	4065243,966
C08	375617,938	4065251,577
C09	375623,186	4065258,612
C10	375615,385	4065243,301
C11	375642,197	4065248,879
C12	375644,046	4065236,365
C13	375644,306	4065234,598
C14	375644,147	4065231,338
C15	375643,696	4065229,695
C16	375642,502	4065226,565
C17	375642,239	4065225,980

Sexta. - Las alineaciones propuestas en el ED – LE. 18, nos definen un vial de nueva apertura que une las Calles Marcos de Obregón y Calle Miguel Induráin en la zona este de la parcela con la Calle Miguel Indurain en la zona norte del estudio de detalle.



El vial rodado tiene una pendiente media del **3.20 %**, con un ancho total de 7.00 m. (alineaciones marcadas en el PGOU), **con dos aceras de 1.75 m., y una calzada en un solo sentido de 3.50 m.**

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	14/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



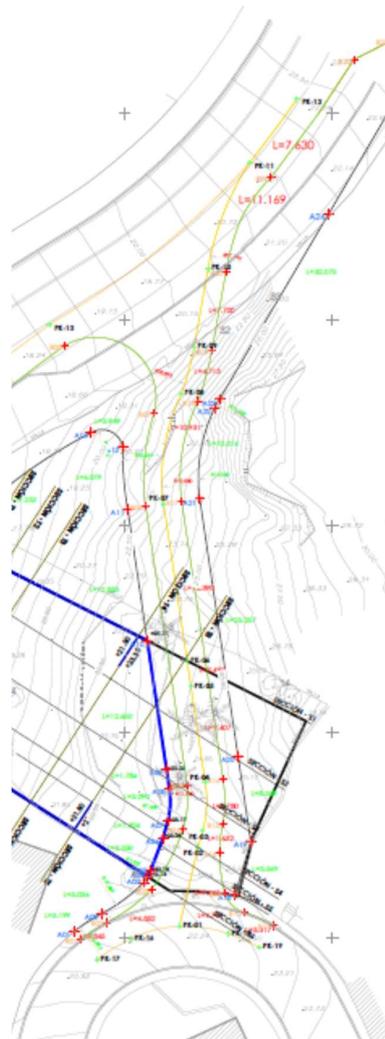


COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Firmado Por	Página	15/63
Aurora Requena Santos		
Observaciones		
Uri De Verificación		https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==
Normativa		Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax: 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

EJES VIALES		
PUNTO	COORD. X	COORD. Y
PK-01	375645,280	4065221,180
PK-02	375647,090	4065228,837
PK-03	375647,522	4065230,411
PK-04	375647,763	4065235,147
PK-05	375646,389	4065244,453
PK-06	375646,025	4065246,919
PK-07	375643,776	4065262,144
PK-08	375645,456	4065272,793
PK-09	375646,697	4065277,336
PK-10	375648,034	4065284,940
PK-11	375652,057	4065295,278
PK-12	375656,583	4065301,419
PK-13	375632,775	4065279,532
PK-14	375621,734	4065270,755
PK-15	375601,006	4065239,221
PK-16	375640,617	4065219,970
PK-17	375637,361	4065217,937
PK-18	375649,968	4065220,453
PK-19	375653,001	4065219,133

Séptima. - Los árboles afectados dentro del ámbito del ED – LE. 18 “Marcos de Obregón” se describen en el cuadro adjunto tanto, su especie, el perímetro del tronco y su altura.

RELACIÓN DE ARBOLADO							
TOPOGRÁFICO CL MARCOS OBREGÓN, 9 (MÁLAGA)							
SISTEMA DE COORDENADAS UTM (ETRS 89) HUSO 30 (UNIDADES EN METROS)							
			MARZO_2023				
Núm.	Coordenada X	Coordenada Y	Especie	Perímetro tronco	Altura	Ø copa	Uds.
1	375646,345	4065240,791	PALMERA	0,85	3	3	
2	375625,773	4065252,039	EUCALIPTO	1,00	12	4	
3	375626,936	4065252,228	EUCALIPTO	1,00	12	4	
4	375629,166	4065243,536	EUCALIPTO	1,30	12	3	
5	375643,798	4065249,769	PALMERA	0,50	1	1	
6	375648,590	4065241,459	PALMERA	0,85	3	2	
7	375655,025	4065244,198	EUCALIPTO	0,86	5	3	2 troncos
8	375640,903	4065225,671	EUCALIPTO	0,70	4	4	
9	375645,156	4065235,206	PALMERA	0,35	1	50	
10	375619,082	4065258,501	EUCALIPTO	0,70	12	4	
11	375622,392	4065254,231	PALMERA	2,00	7	5	
12	375621,618	4065251,749	EUCALIPTO	4,00	14	10	
13	375624,608	4065251,188	PALMERA	0,70	1	50	
14	375618,485	4065252,245	PALMERA	1,00	6	4	

ÁRBOLES AFECTADOS POR LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES

ÁRBOLES AFECTADOS POR ELVIAL DE NUEVA APERTURA

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	16/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

Los árboles afectados por el vial rodado de nueva apertura son los marcados en el cuadro adjunto con los números 2,3,4,12 y 13, y por la ordenación de volúmenes son los marcados con los números 1,5,6 y 9.

Octava. - Se ha propuesto una ordenación de volúmenes, adaptando el edificio y la volumetría al perfil natural del terreno. Se compone de un nivel a la cota **+16.00 m.** que tiene carácter de planta baja y planta sótano con el fin de destinarlo a la previsión de aparcamientos que marca el PGOU, un nivel **+20.10 m.** retranqueada tres metros en la fachada a calle Miguel Induráin con zona de planta primera y planta baja, otro nivel retranqueado tres metros en la cota **23.30 m.** y el último nivel a la cota **26.50 m.**, retranqueado 1.50 metros del nivel inferior en la fachada a Calle Miguel Induráin y 1.80 metros respecto al nivel inferior en el lado medianero con edificio existente, que se conecta a través de la cota **+23.30 m.** con el vial de nueva apertura.



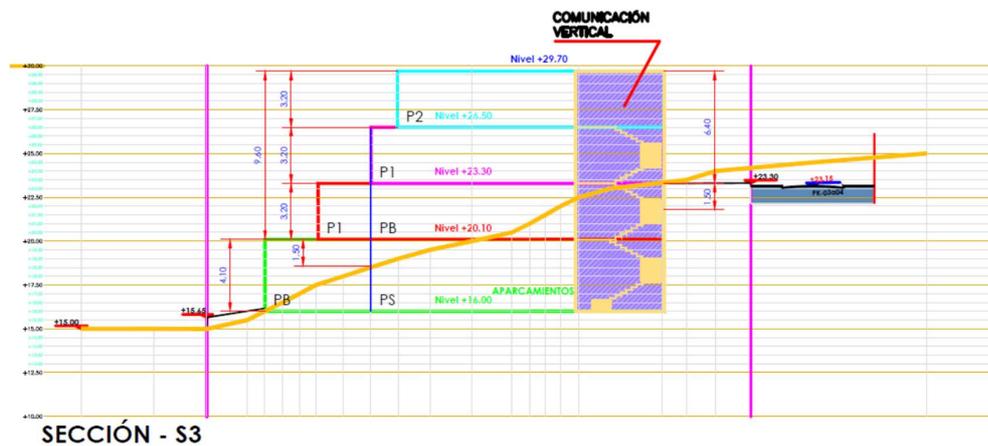
Se ha previsto una zona necesaria de comunicación vertical desde la planta de aparcamientos nivel +16.00 m hasta los niveles superiores de viviendas, para ello se expone la planta de aparcamientos con zona de escaleras de comunicación vertical.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	17/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





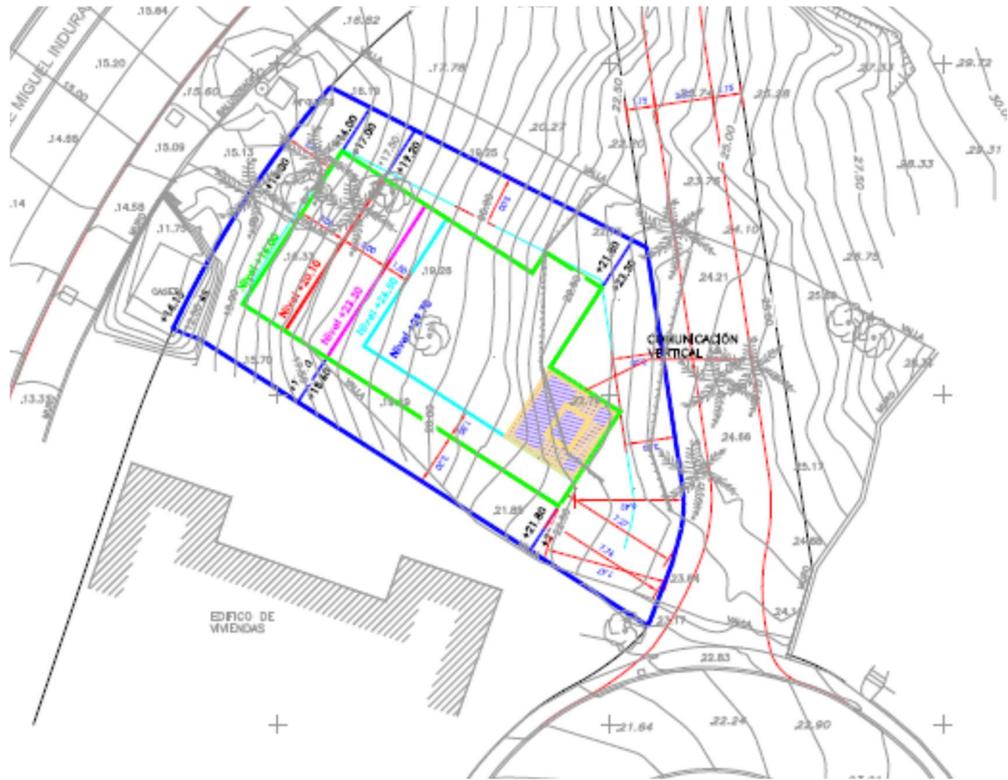
En el plano de Ordenación de Volúmenes se han marcado las alineaciones (no vinculantes) del área máxima ocupada en cada planta y nivel, cumpliendo los parámetros de las ordenanzas de separación a linderos.



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	18/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Planta de ordenación de volúmenes.



La superficie que ocupa en planta es de **233,61 m²** de suelo y es un **43.25 %** de la superficie de **540,08 m²**, neta de la parcela.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	19/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



COBOROS

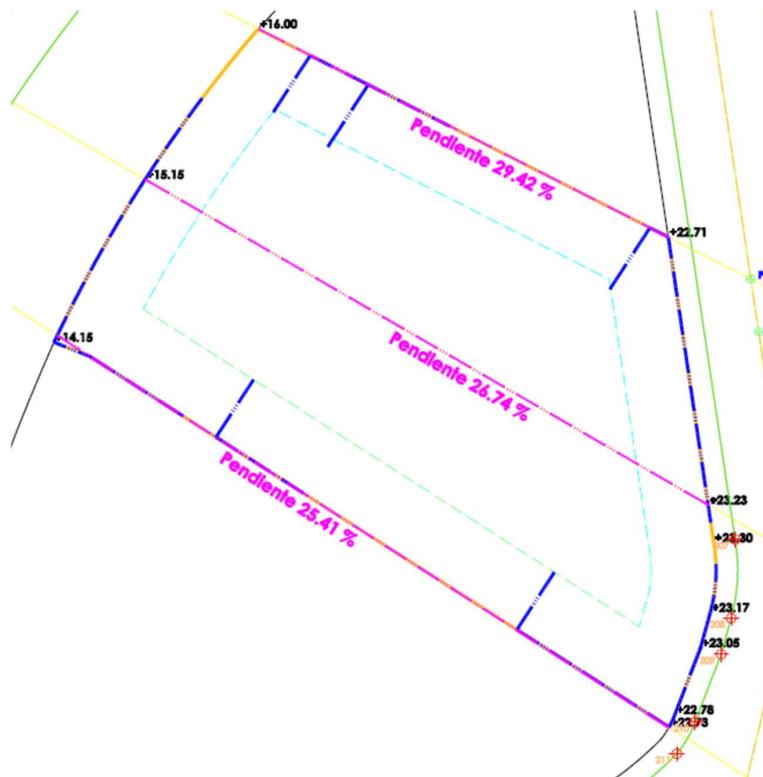
Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

Se han definido las pendientes del terreno en las secciones:

- Sección Sur en lindero privado, que es del 25,41%.
- Sección Media de la parcela entre el vial de nueva apertura, que une en la zona Este la calle Marcos de Obregón y la calle Miguel Indurain, y la calle Miguel Indurain en la zona Oeste, que es del 25,41%.
- Sección Norte en lindero público, que es del 29,42%.



Con lo que NO le es de aplicación el artículo 12.2.26 Normas de Edificación en Ladera del PGOU de Málaga.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	20/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	<h1>COBOROS</h1>	Arquitectos Asociados S.L. C.I.F. – B 92.290.873
	JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO	
<small>Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga – Telefono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com</small>		

En la ordenación de volúmenes se han establecido unas alineaciones máximas (no vinculantes) y áreas máximas de ocupación en cada en cada uno de los niveles definidos:

nivel +16.00 m., nivel +20.10 m., nivel +23.30 m. y nivel +26.50 m.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	21/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

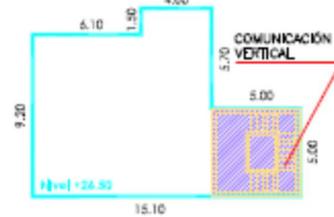
JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax: 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

ALINEACIONES MÁXIMAS POR NIVELES

CÓMPUTO DE LATURAS POR NIVELES

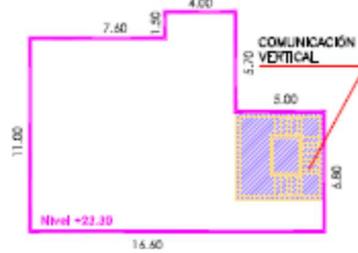
ÁREA MÁXIMA Nivel +26.50



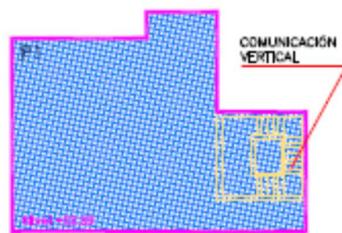
ALTURA Nivel +26.50



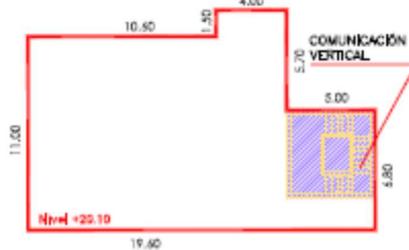
ÁREA MÁXIMA Nivel +23.30



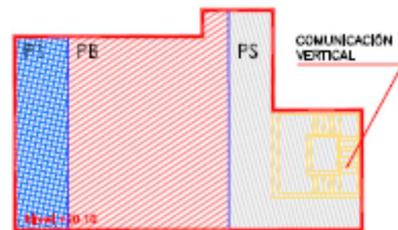
ALTURA Nivel +23.30



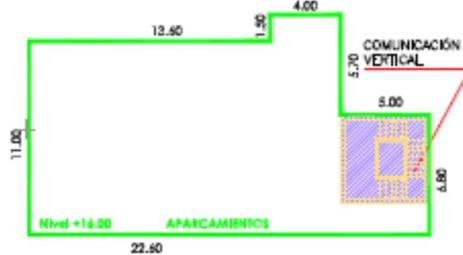
ÁREA MÁXIMA Nivel +20.10



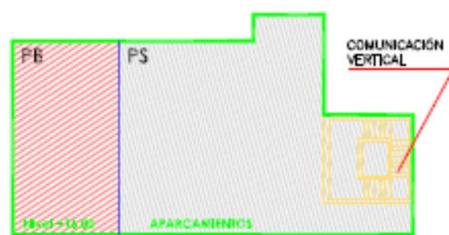
ALTURA Nivel +20.10



ÁREA MÁXIMA Nivel +16.00



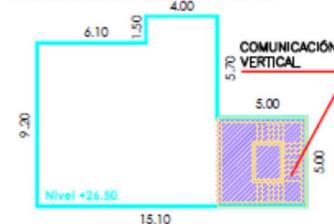
ALTURA Nivel +16.00



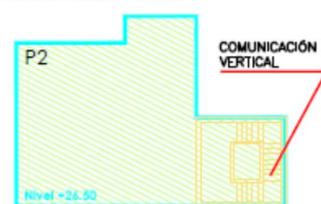
ALINEACIONES MÁXIMAS POR NIVELES

CÓMPUTO DE LATURAS POR NIVELES

ÁREA MÁXIMA Nivel +26.50



ALTURA Nivel +26.50



ÁREA MÁXIMA Nivel +23.30



ALTURA Nivel +23.30



Estud

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	22/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	<h1>COBOROS</h1>	Arquitectos Asociados S.L. C.I.F. – B 92.290.873
	JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO	
<small>Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga – Telefono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com</small>		

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	23/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

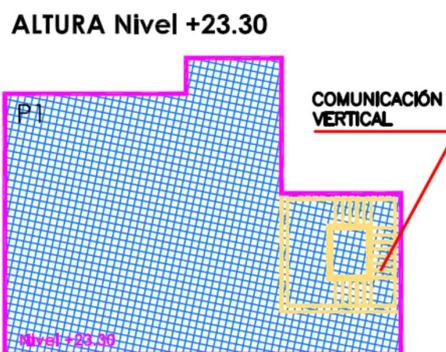
El **nivel +16.00 m.** hay una zona que tendrá consideración de **PB (planta baja)** y otra de **PS (planta sótano)**, pero en ningún caso tienen consideración de superficie construida a los efectos de edificabilidad, pues el uso es la de dotar de los aparcamientos necesarios obligatorios, según el PGOU vigente.



El **nivel +20.10 m.** hay una zona que tendrá consideración de **PB (planta baja)** y otra de **P1 (planta primera)**, siendo el área máxima comprendida entre las alineaciones máximas permitidas.



El **nivel +23.30 m.** toda que tendrá consideración de **P1 (planta primera)** siendo el área máxima comprendida entre las alineaciones máximas permitidas.



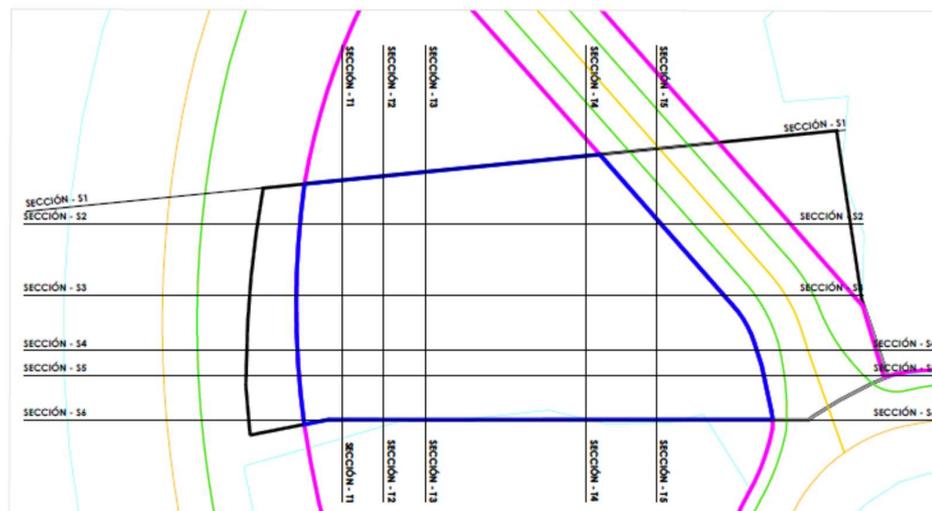
Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	24/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

El nivel **+26.50 m.** toda que tendrá consideración de **P2 (planta segunda)** siendo el área máxima comprendida entre las alineaciones máximas permitida.

ALTURA Nivel +26.50

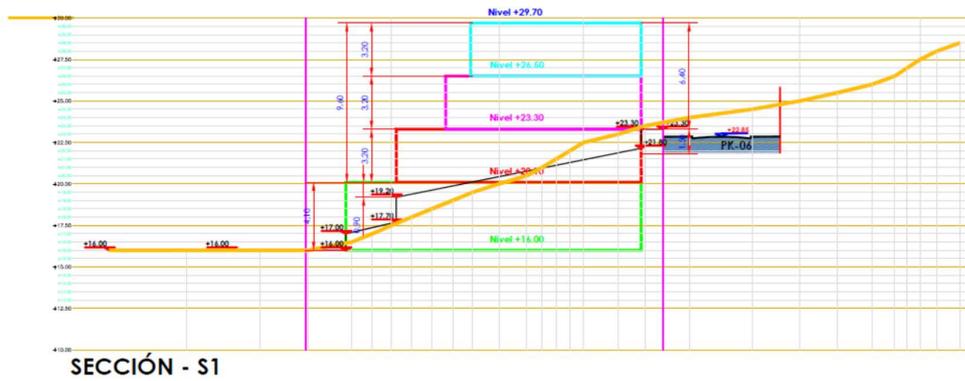


Como se pueden observar la justificación en las siguientes secciones:

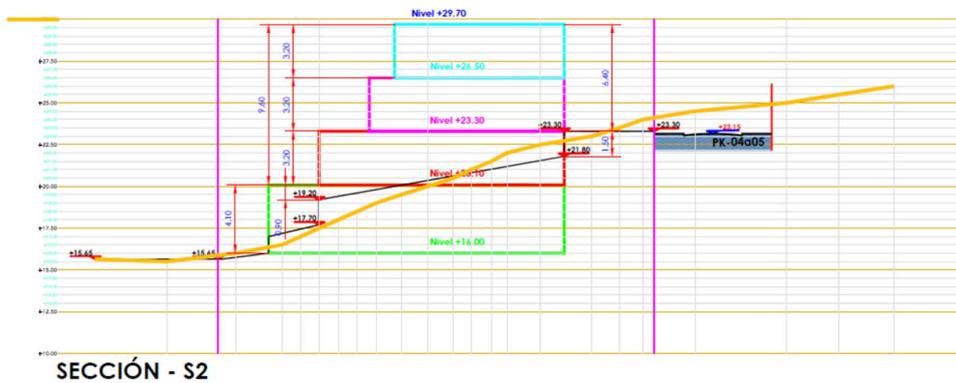


Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	25/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Sección Norte en lindero público **S 1**.



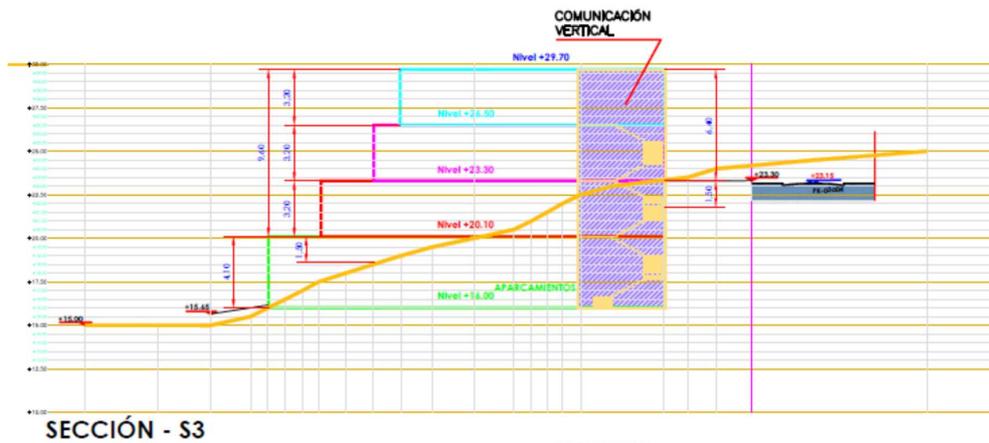
- Sección Norte paralela al lindero público por su fachada norte **S 2**.



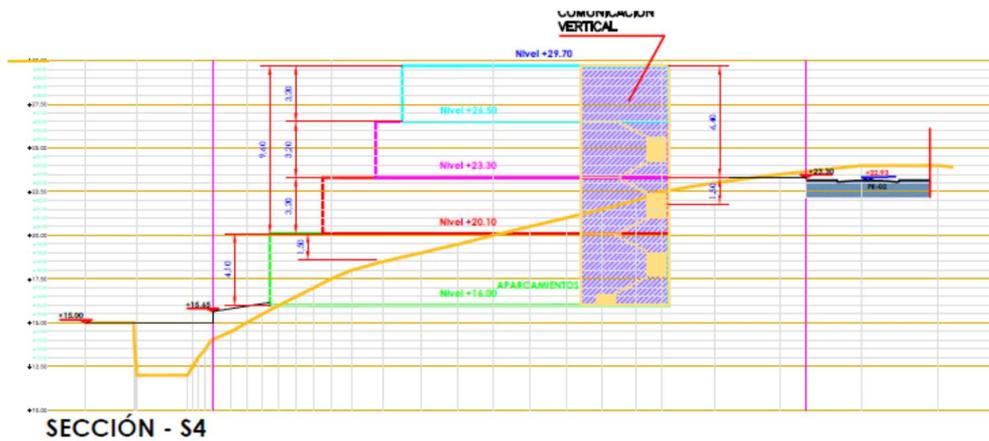
Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	01/04/2025 12:09:09
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Página	26/63		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



- Sección Media de la parcela entre el vial de nueva apertura, que une en la calle Marcos de Obregón y la calle Miguel Indurain, y la calle Miguel Indurain en la zona Oeste, sección **S 3**.



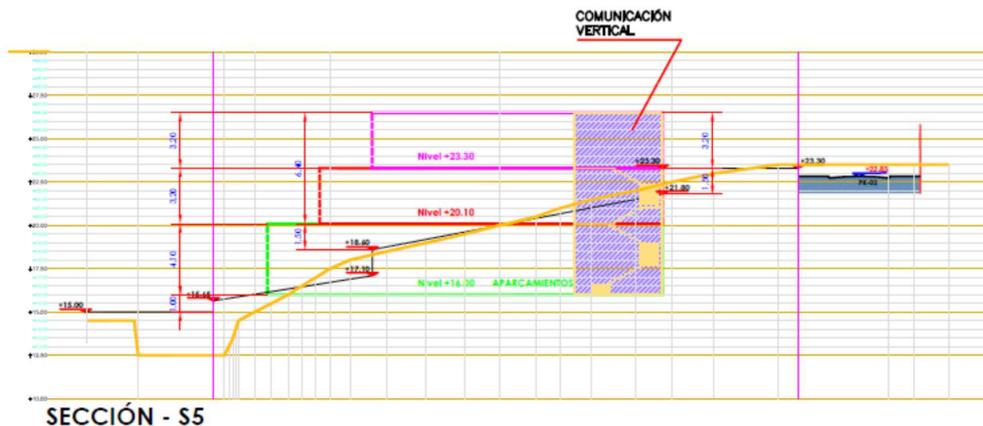
- Sección Sur paralela al lindero privado por la fachada en el plano 26.50 m. sección **S 4**.



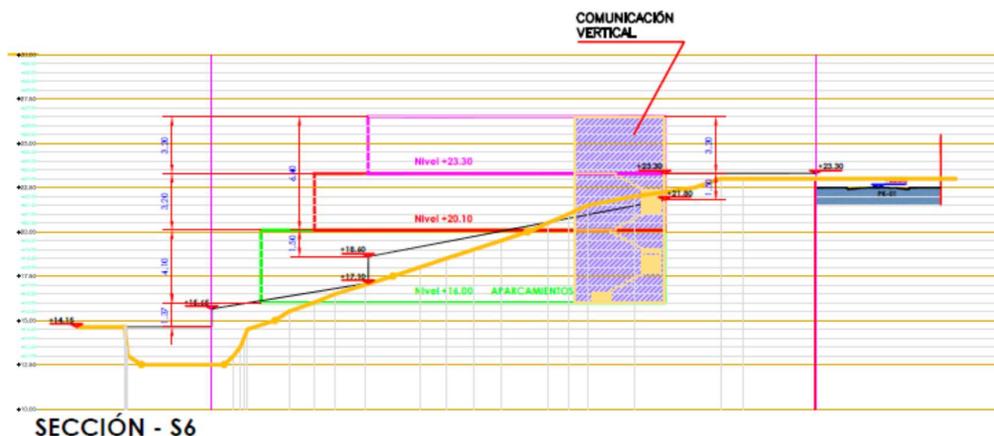
Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	27/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Sección Sur paralela al lindero privado por la fachada en el plano 23.30 m. sección **S 5**.



- Sección Sur paralela por el lindero privado, sección **S 6**.



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	28/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax: 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

Novena. – Esta ordenación de volúmenes se han establecido unas alineaciones máximas (no vinculantes) y áreas máximas de ocupación en cada en cada uno de los niveles, se justifican que la superficie de área ocupada en cada nivel, la suma de éstas, teniendo en cuenta el computo de techo edificable **NO SUPERARÁ, lo definido el estudio de detalle de 305,11 m².**

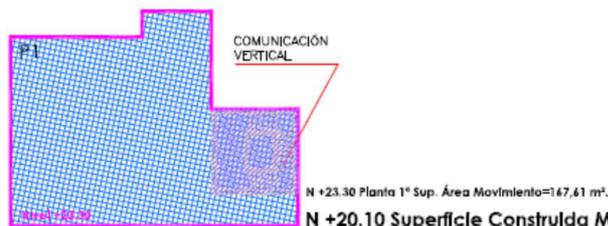
CÓMPUTO DE SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS POR NIVELES
SUPERFICIES MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL = 305,11 m².

ALTURA Nivel +26.50



N +26.50 Superficie Construida MÁXIMA=123,91 m².

ALTURA Nivel +23.30



N +20.10 Superficie Construida MÁXIMA=135,16 m².

ALTURA Nivel +20.10



N +20.10 Superficie Construida MÁXIMA=135,16 m².

ALTURA Nivel +16.00



**N +16.00 Superficie Construida=00,00 m².
al ser el USO de APARCAMIENTO PGOU**

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	29/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Que se resumen en el siguiente cuadro:

CÓMPUTO DE TECHOS MÁXIMOS POR NIVELES (Techo Máximo = 305,11 m ² t)						
	P. Sótano	P. Baja	P. Primera	P. Segunda	Escalera	Área máxima de movimiento
Nivel +26,50 m.				98,91 m ² t	25,00 m ² t	123,91 m ² t
Nivel +23,30 m.			142,61 m ² t		25,00 m ² t	167,61 m ² t
Nivel +20,10 m.	65,45 m ² s	102,15 m ² t	33,01 m ² t			135,16 m ² t
Nivel +16,00 m.	166,96 m ² s	66,65 m ² s				
TOTAL		102,15 m ² t	175,62 m ² t	98,91 m ² t	50,00 m ² t	426,68 m ² t

Decima. - La ordenación pormenorizada propuesta resultan unas zonas calificadas como residencial CJ-1, Vial Publico (rodado), Vial Publico (acera) y Espacio Libre (zona verde, con las siguientes superficies:



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	30/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

	RESIDENCIAL (CJ-1)	Sup. = 540,08m²
	VIAL PÚBLICO (Vial rodado)	Sup. = 168,97m²
	VIAL PÚBLICO (Acera)	Sup. = 60,79m²
	ESPACIO LIBRE (Zona Verde)	Sup. = 54,80m²

Del resultado de la propuesta, las superficies resultantes calificadas quedarían:

Calificación	Superficie
Residencial (CJ-1)	540,08 m²
Viaro Público (Vial rodado de nueva apertura)	168,97 m²
Viaro Publico (Acera)	60,79 m²
Espacio Libre (Zona Verde, cedido al Ayuntamiento)	64,80 m²
TOTAL, Superficie ED – LE. 18 Marcos de Obregón	824.64 m²

Undécima. - El número máximo de viviendas es de **4 viviendas**, resultado de dividir la superficie total de techo edificable que es de **305,11 m²**, con una superficie de **70 m²/vivienda**, conforme al artículo 12.2.34.2.1 del PGOU.

Duodécimo. - Las plazas mínimas de aparcamientos que debería preverse para uso de vivienda, computadas por cada 100 m², incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo en la calificación CJ, es de 1.5 plazas de aparcamiento por cada vivienda, conforme al artículo 6.7.4.2 del PGOU, en nuestro caso serán **6 plazas de aparcamiento**, tal y cómo se delimitan en la planimetría (plano O.7).

Decimotercero. - La ordenación propuesta supone una mejora del bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, con la creación de nuevos espacios libres.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	31/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

B.2.- TERRENOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE ED – LE. 18 “MARCOS DE OBREGÓN”.

El Estudio de Detalle propuesto las cesiones previstas al Ayuntamiento son los siguientes terrenos, con una superficie total de **284,56 m²s.**, que se reparten:

- a) Viario público peatonal (ampliación de acerado) de la calle Miguel Induráin una superficie de **60.79 m²s.**
- b) Viario público (rodado de nueva apertura), se cede para la conexión entre calle Miguel Induráin y calle Marcos de Obregón una superficie de **168.97 m²s.**
- c) Espacio Libre (zona verde) se cede a la zona verde preexistente una superficie de **54.80 m²s.**



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	32/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

ZONIFICACIÓN ED -LE.18 "MARCOS DE OBREGÓN"

	RESIDENCIAL (CJ-1)	Sup. = 540,08m²
	VIAL PÚBLICO (Vial rodado)	Sup. = 168,97m²
	VIAL PÚBLICO (Acera)	Sup. = 60,79m²
	ESPACIO LIBRE (Zona Verde)	Sup. = 54,80m²
TOTAL SUPERFICIE ED -LE.18		Sup. = 824,64m²

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	33/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B.3.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS NECESARIOS EN EL VIAL DE NUEVA APERTURA.

Se han previsto unas infraestructuras de los servicios necesarios para el vial de nueva apertura (plano O.13), que se desarrollará en el proyecto de dotación de infraestructuras a redactar.

Que se resumen en la siguiente memoria:

1- MEMORIA DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.-

El objeto de la presente memoria es la descripción de las obras necesarias para la dotación de Abastecimiento de Aguas a la parcela objeto del presente proyecto.

Este suministro se realiza mediante conexión existente de Ø 80 mm. al estar esta tubería sobre la acera existente.

La tubería para emplear en la red de abastecimiento será del mismo diámetro a la existente y de fundición dúctil (K=9), con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado.

Las uniones entre tubos se harán con juntas automáticas flexibles. Los accesorios y piezas especiales se complementarán además con juntas acorrojadas (bulones y contra bridas), igualmente de fundición dúctil.

Toda la red se colocará subterránea, alojadas en zanjas que discurrirán bajo las aceras, y a una profundidad de 80 cm. aproximadamente.

Los cruces de calzada se harán perpendiculares al eje del vial y a una profundidad mínima de 1,00 m. Se protegerán adecuadamente para preservarlas de la compactación del firme del vial.

Una vez abierta la zanja, limpiando y rasanteando su fondo, se extenderá una capa de arena fina, de espesor medio de 10 cm., que se regularizará a mano a fin de obtener una superficie de asiento para la tubería.

Una vez colocada la tubería y anclada adecuadamente se procederá a realizar las pruebas de estanqueidad y de presión. Si no existe ningún tipo de fugas de agua, se cubrirá la tubería con tierra seleccionada, hasta una altura de 20 cm. por encima de la misma, procurando recalzar bien los laterales de la tubería. Sobre esta capa se depositará una banda de material plástico, como preaviso ante posibles excavaciones futuras. Posteriormente se completará el relleno de la zanja en tongadas de 30 cm., compactándose hasta el 100% P.M.

2. AGUAS PLUVIALES.-

El diámetro nominal del colector de aguas pluviales se ha calculado de acuerdo con la tabla 4.9, DB HS 5, en función de su pendiente, de la superficie de cubierta a la que sirve y para un régimen pluviométrico de 100 mm/h. Se calculan a sección llena en régimen permanente.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	34/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.
C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 -bajo esquina Calle Carril del Capitán (Teatinos) C.P. 29010 – Málaga –
Teléfono: 952-62 99 98 - Fax. 952-39 93 19 - Móvil: 619 74 41 14 - e-mail: arquitectos@coboros.com

Diámetro nominal del colector (mm)	Superficie proyectada (m²)		
	Pendiente del colector		
	1 %	2 %	4 %
90	125	178	253
110	229	323	458
125	310	440	620
160	614	862	1.228
200	1.070	1.510	2.140
250	1.920	2.710	3.850
315	2.016	4.589	6.500

Debido a que estamos en un municipio con régimen pluviométrico de 110 mm/h utilizaremos un factor de corrección $f = 110/100 = 1,1$.

Con la tubería de diámetro Ø 300 mm proyectada, tiene capacidad suficiente para suministrar los caudales necesarios

3.- AGUAS RESIDUALES.-

El diámetro nominal del colector de aguas residuales se ha calculado de acuerdo con la tabla 4.5, DB HS 5, en función de su pendiente, de las unidades de descargas de los aparatos sanitarios. Se calculan hasta un máximo de tres cuartos de sección.

Diámetro mm	Máximo número de UDs		
	Pendiente		
	1 %	2 %	4 %
50	-	20	25
63	-	24	29
75	-	38	57
90	96	130	160
110	264	321	382
125	390	480	580
160	880	1.056	1.300
200	1.600	1.920	2.300
250	2.900	3.500	4.200
315	5.710	6.920	8.290
350	8.300	10.000	12.000

4.- NORMAS TÉCNICAS.-

Las tuberías que se colocan para recogidas de aguas pluviales y negras serán de P.V.C. para saneamiento SN-4.

La profundidad mínima de las zanjas será tal que la generatriz superior de la tubería quede por lo menos a un metro de la superficie, cuando discurra bajo la calzada, pudiendo disminuir a 60 cm en el caso de las aceras y lugares sin tráfico rodado.

Las conducciones de saneamiento se situarán en un plano inferior a las de abastecimiento, con distancia vertical y horizontal entre una y otra no menor de

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	35/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



un metro, medido entre planos tangentes horizontales y verticales a cada tubería más próximos entre sí. En caso de no poder mantener estas distancias se tomarán medidas de protección entre ellas.

El ancho de la zanja será como mínimo 60 cm, debiéndose dejar un espacio de 20 cm. a cada lado del tubo. Estos irán apoyados en una cama de 10 cm de arena, capa de material fino seleccionado y zahorra natural compactada al 100% de P.M., con un espesor mínimo de 0,25 m, capa de hormigón de 30 cm de espesor de HM-20 y capa de aglomerado asfáltico S-12 de 4 cm de espesor y de 1,00 m. de ancho en la zona de calzada.

5.- MEMORIA DE ELECTRICIDAD.-

5.1.-CONSIDERACIONES GENERALES.-

La presente memoria desarrolla los capítulos de alimentación de electricidad para dotar a la construcción de energía en baja tensión y la urbanización de alumbrado público.

Los capítulos que recogerán el proyecto de dotación de infraestructuras serán:

- Alumbrado público de los viales.
- Alimentación en Baja Tensión a las diferentes edificaciones futuras.

5.2.- RED DE B.T.-

La instalación de la línea subterránea discurrirá en todo momento por terrenos de dominio público.

Discurre en todo su trazado bajo la acera, es completamente rectilíneo, y debe de ser paralelo al borde del acerado. El instalador tendrá en cuenta los radios de curvatura de los cables en los cambios de dirección.

Las líneas irán enterradas bajo tubo, a una profundidad mínima de 1,00 m. a la cara superior de los tubos, para evitar el cruce con el saneamiento. Con una resistencia suficiente a las solicitaciones a las que se han de someter durante su instalación.

Los tubos tendrán un diámetro nominal de 160 mm y cumplirán las normas ENDESA CNL002, así como las Especificaciones Técnicas ENDESA con Referencias 6700144 y 6700145.

En la instalación se deberá prever siempre al menos un tubo de reserva y por cada tubo solo podrá discurrir una línea BT, sin que pueda compartirse con otras líneas.

En los cambios de dirección de los tubos se dispondrán arquetas con tapas registrables y en los tramos rectos si instalaran arquetas intermedias, registrables cada 40 metros, tal y como viene indicado en los planos.

Las arquetas son fábrica de ladrillo perforado de medio pie, enfoscada interiormente, sobre cimentación de hormigón. Con tapa de fundición y debe cumplir lo especificado en la norma ONSE 01.01-16.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	36/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.3.- ALUMBRADO PUBLICO.-

La instalación de la línea subterránea discurre en todo momento por terrenos de dominio público.

Discurre en todo su trazado bajo la acera, es completamente rectilíneo, y debe de ser paralelo al borde del acerado. El instalador tendrá en cuenta los radios de curvatura de los cables en los cambios de dirección.

Las líneas irán enterradas bajo tubo de P.V.C. rígido de 90 mm, con arquetas de 40 x 40 cada derivación. La profundidad mínima será de 0,60 m bajo rasante de acera y de 1,00 m bajo rasante de calzada, en cuyo caso se protegerán los tubos con capa de hormigón en masa.

En la instalación se deberá prever siempre al menos un tubo de reserva.

En los cambios de dirección de los tubos se dispondrán arquetas con tapas registrables y en los tramos rectos si instalaran arquetas intermedias, registrables cada 40 metros, tal y como viene indicado en los planos.

Las arquetas son fábrica de ladrillo perforado de medio pie, enfoscada interiormente, sobre cimentación de hormigón. Con tapa de fundición y debe cumplir lo especificado en la norma ONSE 01.01-16.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	37/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B.5.- PROPUESTA FICHAS DEL ESTUDIO DE DETALLE ED-LE. 18.-

La ficha propuesta por el Estudio de Detalle ED – LE. 18 "Marcos de Obregón" es:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE
---------------------------------	---------------------------

IDENTIFICACIÓN ED-LE. 18

ZONA	Litoral Este	HOJA	17	DENOMINACIÓN	Marcos de Obregón
------	--------------	------	----	--------------	-------------------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones y trazado de viario de conexión entre calles Marcos de Obregón y Miguel Induráin.
 Definir volumen en función de diferencia de rasantes y arbolado existente.
 La licencia vendrá condicionada a definir mediante Proyecto de Urbanización las rasantes del vial.
 El trazado del vial deberá justificar en su caso la afección al arbolado existente, pudiendo, en su caso desdoblarse el trazado del vial manteniendo una zona central de arbolado.
 Altura máxima B-2.

Superficie de suelo (m ² s)	824.64	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m ² t)	305.11		
Índice edificabilidad bruta (m ² /m ² s)	0.37		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	39/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B.6.- ORDENANZAS del ED-LE. 18 “Marcos de Obregón”.-

Se cumplirán las ordenanzas aprobadas por el P.G.O.U. de Málaga en el año 2011, para la ordenanza de CIUDAD JARDÍN (CJ) y en particular la ordenanza **CJ-1**, que es la calificada para la parcela de uso residencial.

Las ordenanzas de CIUDAD JARDÍN del ED-LE. 18 “Marcos de Obregón”, establecen:

CAPITULO SÉPTIMO. ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).

Artículo 12.7.1. Definición y objetivos.

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, de procedencia diversa: en unos casos se trata de la evolución, por densificación y cambio de la tipología edificatoria, de primitivas urbanizaciones turísticas o de colonias de hoteles situadas en el "extrarradio" de la capital, hoy absorbida por el crecimiento urbano. En otro caso se trata de conjuntos que, casi intactos, proceden del desarrollo o adaptación local de las ideas de la "Ciudad Jardín".

El elemento común es su carácter mixto, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, con edificios extensos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes de cada conjunto, la Ordenanza tenderá en la mayoría de los casos a devolverles su carácter primigenio, especialmente en lo que se refiere al tipo y uso, posibilitando el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, sea lógico reconocer, dada la nueva situación de centralidad que ahora ocupan a la condición más periférica de su origen.

Artículo 12.7.2. Definición de Subzonas.

La zona abarcada por el presente Estudio Detalle de Ciudad Jardín es única con la tipológica CJ-1.

Artículo 12.7.3. Condiciones de la Ordenación y la Edificación.

1. Edificabilidad neta.

Subzona	Índice de edificabilidad neta
CJ-1	0.5649 m² / m²s (305,11 m²)

2. Parcelación.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	40/63	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La parcelación edificable para esta zona regula del modo siguiente:

Subzona	Parcela mínima (m²)
CJ-1	540,08 m²s

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada esta zona a efectos de edificabilidad, la altura y ocupación, en la presente Ordenanza son:

Subzona	Altura Máxima	Ocupación Máxima
CJ-1	PB + 2	45 %

En esta zona CJ-1 exclusivamente, se podrá reducir la altura máxima a PB+1, según criterio municipal en aquellas zonas consolidadas por la edificación con dicha altura.

No se permitirán viviendas interiores.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima	Nº de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7,50	PB + 1
Hasta 10,50	PB + 2

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos para esta zona vendrá dada por la siguiente relación:

Altura	Distancia a Lindero Público
PB + 1	3 metros
PB + 2	3 metros

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

- 4.1 Las parcelas que den fachada a viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.
- 4.2 En parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud con anterioridad a la aprobación del Plan de 1997, con edificios alineados a vial, los edificios que se construyan podrán mantener dicha alineación.
- 4.3 En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 12.2.26 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	41/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



alineadas, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.

- 4.4 Con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I, la distancia a fachadas opuestas de fachadas situadas en el ARCO SOLAR I se regula de acuerdo con la siguiente tabla:

Nº de Plantas	Altura reguladora (m)	Distancias mínimas en ARCO SOLAR I (m)
PB	< 4.2	7 m
PB + 1	< 7.5	13 m
PB + 2	< 10.5	18 m

5. Separación a linderos privados.

En todas las Subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

⁽¹⁾ Se regula normalmente la separación a linderos y entre edificios de una misma parcela, en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos en función del ARCO SOLAR en el que se sitúen:

- En los ARCOS SOLARES I, II y IV la altura para dicha separación será medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.
- En el ARCO SOLAR III la altura para dicha separación será medida desde la cota de referencia hasta la coronación de la fachada de ático, a excepción de plantas de ático cuyo retranqueo sea superior a 4,50 m, con objeto de garantizar la accesibilidad solar a edificios enfrentados a éstos y situados en el ARCO SOLAR I

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 1/3 de la altura del edificio, debiendo garantizarse para fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I y III las siguientes distancias mínimas a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, considerando como altura reguladora la correspondiente a la fachada situada en el ARCO SOLAR III:⁽¹⁾

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	42/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Nº de Plantas	Distancias a fachadas opuestas (m)
PB + 1	13 m
PB + 2	18 m

6. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 4, los vuelos serán como máximo de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.

7. Ordenanzas de valla.

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.

En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

7.1 Solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

7.2 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 juntamente con el Proyecto de Edificación.

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 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.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	43/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



8. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de la misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

Artículo 12.7.4. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios 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, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e 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.

Artículo 12.7.5. Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo, (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

B.7.- RESUMEN DE LAS ORDENANZAS CJ – 1 del ED-LE. 18 “Marcos de Obregón”.-

El desarrollo para la dotación del vial peatonal acerado en calle Miguel Induráin El resumen de las ordenanzas aplicables al Estudio de Detalle ED – LE. 18 “Marcos de Obregón” se resumen en el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	44/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ORDENANZAS CJ – 1 ED – LE. 18 “Marcos de Obregón”	
Parcela Mínima	540,08 m²s
Índice de Edificabilidad	0.5649 m²t/m²s
Techo Máximo edificable	305,11 m²t
Ocupación Máxima	45 %
Altura Máxima	PB + 2
Separación a Lindero Público	3 metros
Separación a Lindero Privado	½ H en cada punto, con un mínimo de 3 m.

B.8.- PLAN DE ETAPAS.-

Conforme a los compromisos asumidos por la propiedad en el convenio urbanístico de 24 de marzo de 2011 para que la parcela adquiera la condición de solar será necesario tener ejecutado el vial rodado de nueva apertura que une las Calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain, exclusivamente en la parte incluida en el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle (**168,97 m².**), una vez redactado el proyecto de dotación de obras de urbanización, así como la ampliación de la acera de C/ Miguel de Indurain (**60,79 m².**) que en este caso se podrá integrar en el proyecto de edificación como obras complementarias, sin perjuicio de la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización en las condiciones establecidas en la normativa vigente de aplicación.

Tanto la superficie calificada como vial rodado de nueva apertura que une las Calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain (**168,97 m².**), como la ampliación de la acera de C/ Miguel de Indurain objeto (**60,79 m².**) y la ampliación de la zona verde (**54,80 m².**) serán objeto de cesión con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.

Se solicitará licencias de obras en un plazo máximo de 4 años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el correspondiente boletín oficial.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09	
Observaciones		Página	45/63	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

B.9.- COMPROMISOS QUE ASUME LA PROPIEDAD, O LOS QUE DE ELLA TRAIGAN CAUSA .-

- 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 el carácter 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.- Como consecuencia de los compromisos asumidos en el convenio urbanístico de 24 de marzo de 2011, la propiedad cederá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los espacios correspondientes a la adaptación de alineaciones y para el trazado viario de conexión entre las calles Marcos de Obregón y Miguel Induráin previstos en el ámbito del Estudio de Detalle ED – LE. 18 "MARCOS DE OBREGÓN", incluso de los espacios libres de zona verde. Dicha cesión se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la licencia de obras que legitime la edificación.
- IV.- Urbanizar los espacios de cesión referidos en el apartado anterior en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al proyecto de dotación de obras de urbanización que deberá tramitarse junto con la licencia de obras y en que habrán de definirse las rasantes del vial, si bien, la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización solo se podrá llevar a cabo cumpliendo los requisitos exigidos para ello por la normativa urbanística vigente.
- V.- Contribuir a urbanizar el suelo calificado como viario público objeto de cesión, en las condiciones previstas en la legislación urbanística y conforme al proyecto de dotación de obras de urbanización.

Málaga, NOVIEMBRE de 2.023

COBOROS
Arquitectos Asociados S.L.
 Nº Registro C.O.A.M. 429
José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto




Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	46/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PLANOS.

RE I.1.- SITUACIÓN EN PGOU.

RE I.2.- TOPOGRÁFICO.

RE I.3.- ZONA AFECCIÓN DE ARBOLADO. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

RE O.1.- ALINEACIONES. COORDENADAS GEORREFERENCIALES.

RE O.2.- CALIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN. SUPERFICIES.

RE O.3.- RASANTES VIAL NUEVA APERTURA.

RE O.4.- SECCIONES LONGITUDINALES Y RASANTE

RE O.5.- SECCIONES TRANSVERSALES

RE O.6.- SECCIONES TRANSVERSALES DE VIAL RODADO

RE O.7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ÁREAS DE OCUPACIÓN MÁXIMA

RE O.8.- JUSTIFICACIÓN DE APARCAMIENTOS

RE O.9.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO. SUPERFICIES DE LAS CESIONES

RE O.10.- PARCELARIO. COORDENADAS GEORREFERENCIALES

RE O.11.- COMPARATIVA.

RE O.12.- ARBOLADO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE

RE O.13.- INFRAESTRUCTURAS DE VIAL DE NUEVA APERTURA

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	47/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SITUACIÓN



COBOROS Arquitectos Asociados SL
Calle Poeta Alfonso Storni n.4500 esquina Calle Carl del Capitán, 2010, Málaga.
 Teléfono: 952629998 - e-mail: arq@coboros.com

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO de DETALLE

ESTUDIO de DETALLE ED - LE . 18
"MARCOS DE OBREGÓN"
 MÁLAGA

PLANO: **REI.1**

SITUACIÓN EN G.G.O.U.

PROMOTOR: **TORREMONTE CAPITAL S.L. y OTROS**

ARQUITECTOS: **JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO,
 ANTONIO ROS VALLINOTO.**

FECHA: **NOVIEMBRE 2023**

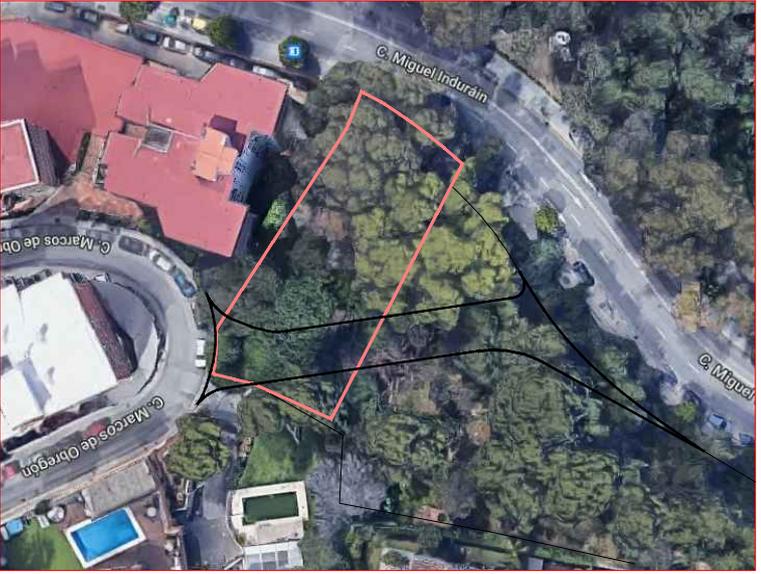
NOTIFICACION: **PLANO 2023 ED-LE18 MARCOS DE OBREGON O1 SITUACION**

ESCALA: **1:2000 (A3)**

PROYECTO: **JMRC**

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	48/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ZONA DE AFECCIÓN ARBOLEDA



CALLE MIGUEL INDURAIN



ZONA ARBOLEDA INTERIOR



ZONA ARBOLEDA INTERIOR



CALLE MARCOS DE OBREGÓN



CALLE MARCOS DE OBREGÓN



CALLE MARCOS DE OBREGÓN



ZONA ARBOLEDA INTERIOR



ZONA ARBOLEDA INTERIOR



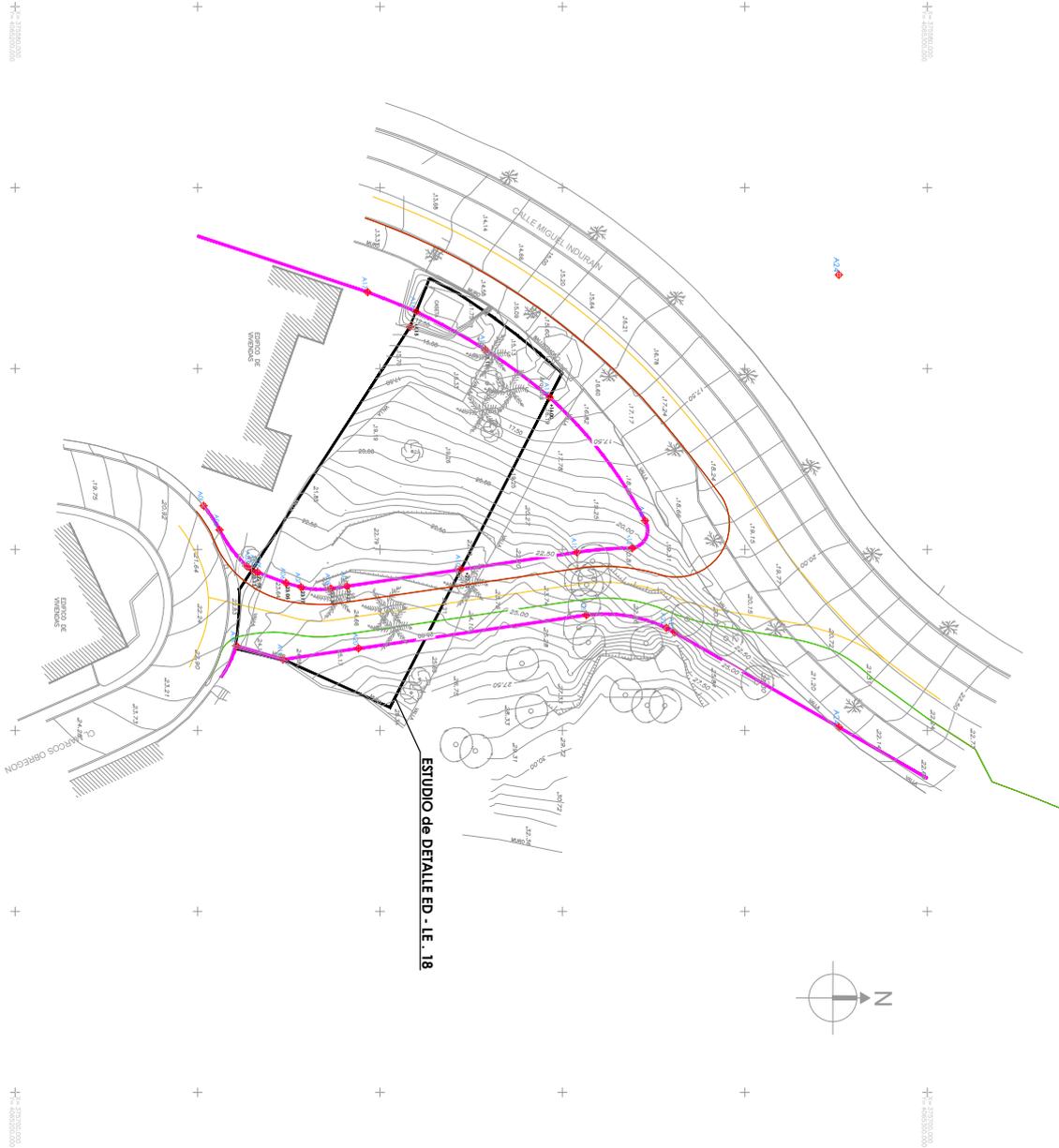
ZONA ARBOLEDA INTERIOR

COBOROS Arquitectos Asociados SL <small>Calle Pinar de Arroyos s/n, urbanización Jardines del Castillo, 29010 Málaga Teléfono: 952997988 - email: coboros@coboros.com</small>	
RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO de DETALLE	
ESTUDIO de DETALLE ED - I.E - 18 "MARCOS DE OBREGÓN" <small>..... MÁLAGA</small>	
PROYECTO: ZONA AFECCIÓN DE ARBOLADO. REGISTRO FOTOGRAFICO	FOLIO: 1.3 REI.3
PROMOTOR: TOREMONTÉ CAPITAL SL Y OTROS	ARQUITECTOS: JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO. ANTONIO ROS VALLINOTO.
FECHA: 15/09/2023 JUNTA:	NOTIFICACION:

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	50/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOG.: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEODE EGMIN GN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



ESTUDIO DE DETALLE ED - LE - 18



COORDENADAS DE ALINEACIONES			
STACION	COORDENADA X (M)	COORDENADA Y (M)	COORDENADA Z (M)
A1	379242.849	465252.246	465252.246
A2	379237.262	465252.246	465252.246
A3	379242.849	465252.246	465252.246
A4	379242.849	465252.246	465252.246
A5	379242.849	465252.246	465252.246
A6	379242.849	465252.246	465252.246
A7	379242.849	465252.246	465252.246
A8	379242.849	465252.246	465252.246
A9	379242.849	465252.246	465252.246
A10	379242.849	465252.246	465252.246
A11	379242.849	465252.246	465252.246
A12	379242.849	465252.246	465252.246
A13	379242.849	465252.246	465252.246
A14	379242.849	465252.246	465252.246
A15	379242.849	465252.246	465252.246
A16	379242.849	465252.246	465252.246
A17	379242.849	465252.246	465252.246
A18	379242.849	465252.246	465252.246
A19	379242.849	465252.246	465252.246
A20	379242.849	465252.246	465252.246
A21	379242.849	465252.246	465252.246
A22	379242.849	465252.246	465252.246
A23	379242.849	465252.246	465252.246
A24	379242.849	465252.246	465252.246
A25	379242.849	465252.246	465252.246

ALINEACIONES A LINDERO PÚBLICO

COBOROS Arquitectos Asociados SL
 RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE
 ESTUDIO DE PRELIMINAR LE - 18
 ANEXO DE ORDENACION DE LINDERO PÚBLICO
 ... MALAGA ...
 ANTECEDENTES: ORDENAMIENTOS GEOMÉTRICOS
 TORREMOnte CAPITAL Y OTROS
 REO.1
 JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO
 ANTONIO ROS VALMIÑO

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	51/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEODESIA86IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



ZONIFICACIÓN ED -LE.18 "MARCOS DE OBRÉGÓN"	
	RESIDENCIAL (CJ-1) Sup. = 540,08m²
	VIAL PÚBLICO (Vial rodado) Sup. = 188,97m²
	VIAL PÚBLICO (Acera) Sup. = 60,79m²
	ESPACIO LIBRE (Zona Verde) Sup. = 54,80m²
TOTAL SUPERFICIE ED -LE.18 Sup. = 824,64m²	

	RESIDENCIAL (CJ-1) Sup. = 540,08m²
	VIAL PÚBLICO (Vial rodado) Sup. = 188,97m²
	VIAL PÚBLICO (Acera) Sup. = 60,79m²
	ESPACIO LIBRE (Zona Verde) Sup. = 54,80m²

COBOROS Arquitectos Asociados SL

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE PRELIMINAR ED -LE.18 "MARCOS DE OBRÉGÓN" - MALAGA

CLIENTE: TORREMOCHICHE CAPITAL SL Y OTROS

PROYECTISTAS: JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO, ANTONIO ROS VALINOTTO

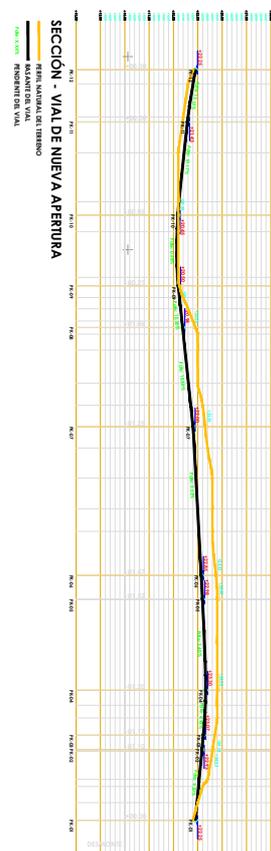
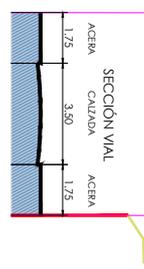
FECHA: 01/04/2025

REVISIÓN: 02

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	52/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOG: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEODESICA
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



E.L.S. VIALS			COMUNICACIONES DE ANILADACIONES			COMUNICACIONES DE BORNILLAS		
STACION	COORDENADA X	COORDENADA Y	STACION	COORDENADA X	COORDENADA Y	STACION	COORDENADA X	COORDENADA Y
R001	319447.000	460518.800	R001	319447.000	460518.800	R001	319447.000	460518.800
R002	319447.125	460518.813	R002	319447.125	460518.813	R002	319447.125	460518.813
R003	319447.250	460518.826	R003	319447.250	460518.826	R003	319447.250	460518.826
R004	319447.375	460518.839	R004	319447.375	460518.839	R004	319447.375	460518.839
R005	319447.500	460518.852	R005	319447.500	460518.852	R005	319447.500	460518.852
R006	319447.625	460518.865	R006	319447.625	460518.865	R006	319447.625	460518.865
R007	319447.750	460518.878	R007	319447.750	460518.878	R007	319447.750	460518.878
R008	319447.875	460518.891	R008	319447.875	460518.891	R008	319447.875	460518.891
R009	319448.000	460518.904	R009	319448.000	460518.904	R009	319448.000	460518.904
R010	319448.125	460518.917	R010	319448.125	460518.917	R010	319448.125	460518.917
R011	319448.250	460518.930	R011	319448.250	460518.930	R011	319448.250	460518.930
R012	319448.375	460518.943	R012	319448.375	460518.943	R012	319448.375	460518.943
R013	319448.500	460518.956	R013	319448.500	460518.956	R013	319448.500	460518.956
R014	319448.625	460518.969	R014	319448.625	460518.969	R014	319448.625	460518.969
R015	319448.750	460518.982	R015	319448.750	460518.982	R015	319448.750	460518.982
R016	319448.875	460518.995	R016	319448.875	460518.995	R016	319448.875	460518.995
R017	319449.000	460519.008	R017	319449.000	460519.008	R017	319449.000	460519.008
R018	319449.125	460519.021	R018	319449.125	460519.021	R018	319449.125	460519.021
R019	319449.250	460519.034	R019	319449.250	460519.034	R019	319449.250	460519.034
R020	319449.375	460519.047	R020	319449.375	460519.047	R020	319449.375	460519.047
R021	319449.500	460519.060	R021	319449.500	460519.060	R021	319449.500	460519.060
R022	319449.625	460519.073	R022	319449.625	460519.073	R022	319449.625	460519.073
R023	319449.750	460519.086	R023	319449.750	460519.086	R023	319449.750	460519.086
R024	319449.875	460519.099	R024	319449.875	460519.099	R024	319449.875	460519.099
R025	319449.999	460519.112	R025	319449.999	460519.112	R025	319449.999	460519.112

COBOROS Arquitectos Asociados SL

ESTUDIO DE PROYECTO DE DETALLE

MÁLAGA

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE PROYECTO DE DETALLE

MÁLAGA

PASAJES VIAL NUEVA APERTURA

RECONSTRUCCIÓN DE DETALLE

RE.0.3

TORNAMENTOS CAPITAL Y OTROS

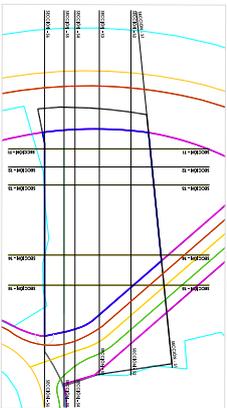
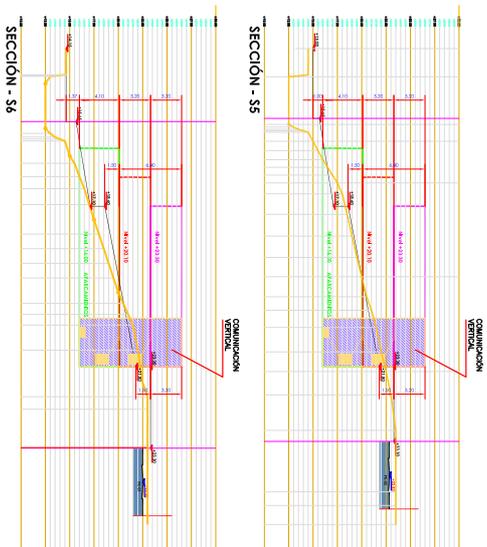
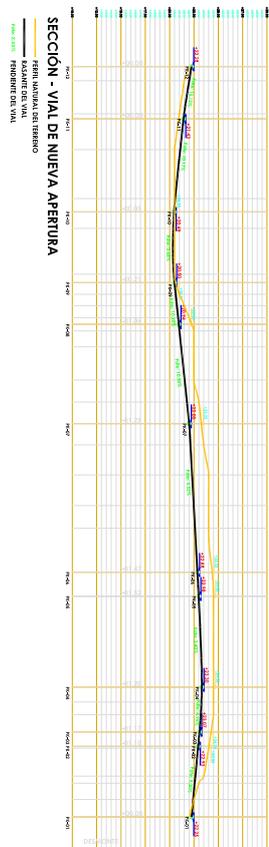
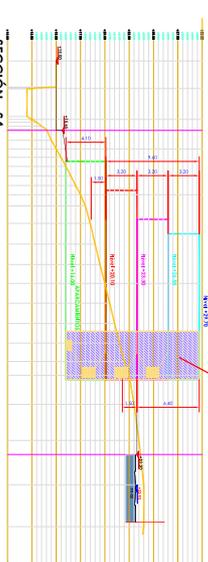
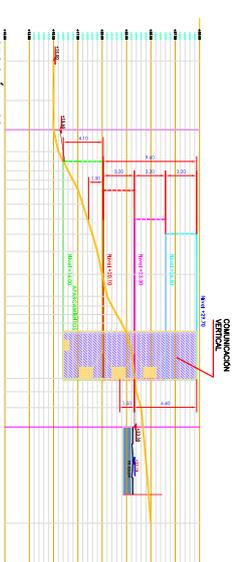
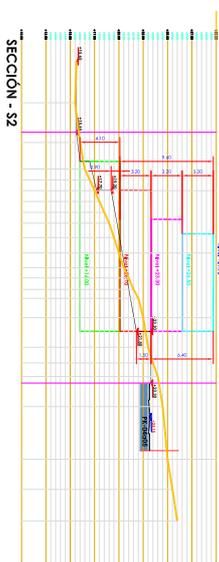
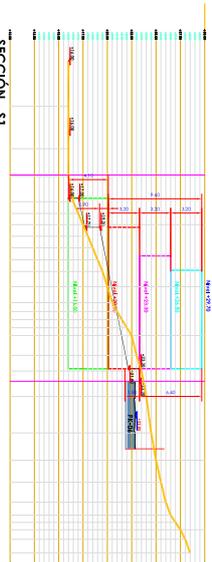
RECONSTRUCCIÓN DE DETALLE

RE.0.3

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO
 ANTONIO ROS VALINORO

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Firmado
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Fecha y hora	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	53/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS Arquitectos Asociados SL

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE APERTURA DE "E" 18

MAPACOS DE OBSERCIÓN

MÁLAGA

SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

RE 04

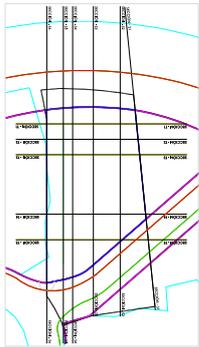
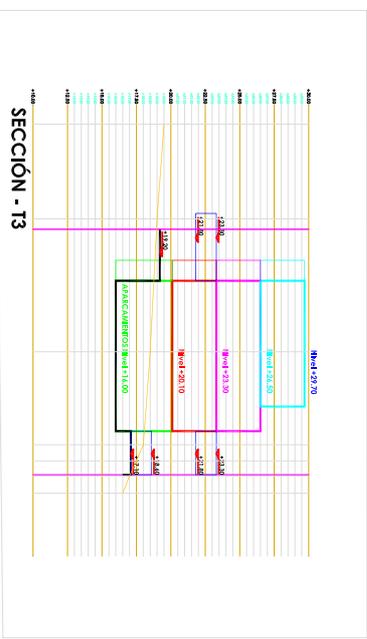
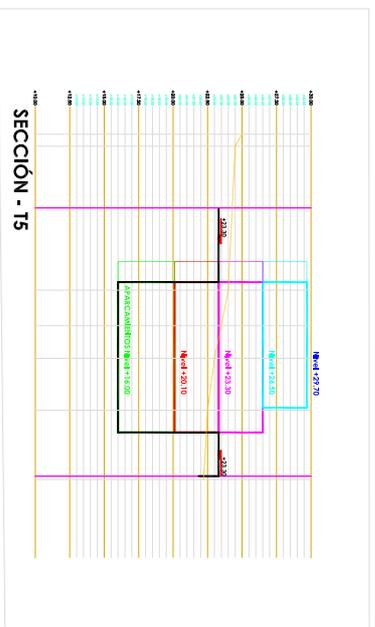
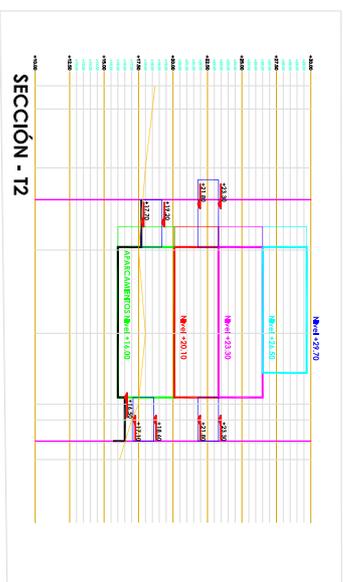
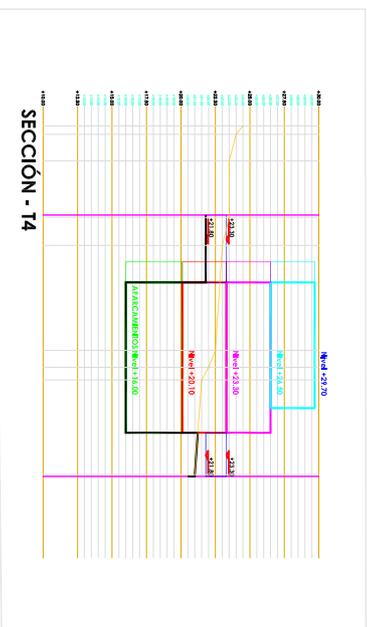
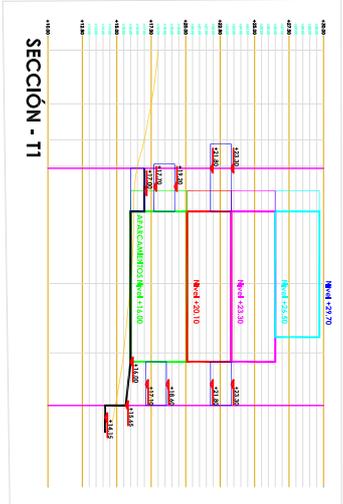
TOBARRÓN CAPITAL SL Y OTROS

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO

ANTONIO ROS VALINOTTO

Código Seguro De Verificación	plKQAYh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	54/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQAYh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS
Arquitectos
Asociados SL

Calle Pedro Alfonte 57, 1º planta, 29011 Málaga, España
Teléfono: 952099735 - email: coboros@coboros.com

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO de DETALLE

ESTUDIO de DETALLE ED - I.E - 18

"MARCOS DE OBRÉGÓN"

en el Polígono de MÁLAGA

PROYECTANTE

SECCIONES TRANSVERSALES

TOREMÓNTE CAPITAL SL Y OTROS

12800 (A2)

NOVIEMBRE 2023

J.M.C.

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

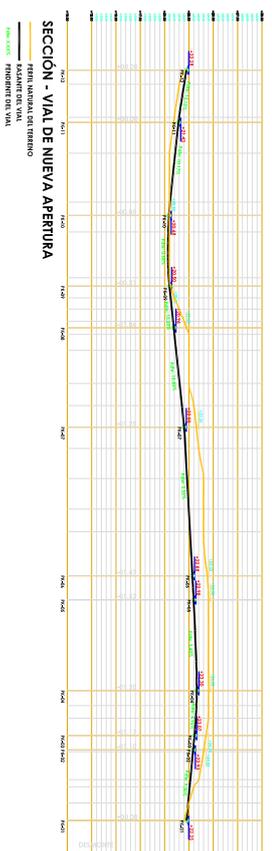
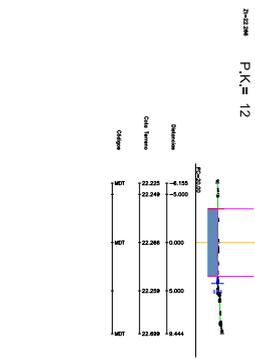
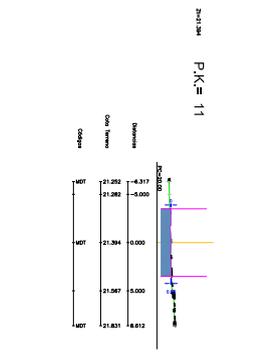
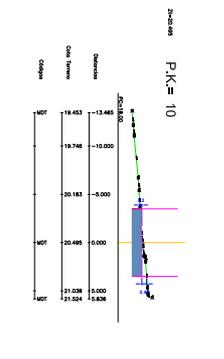
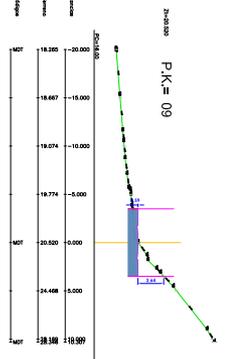
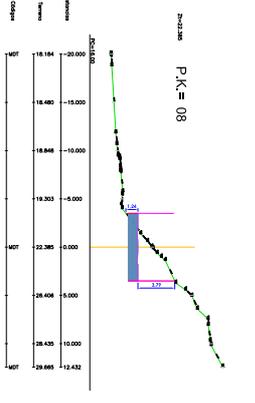
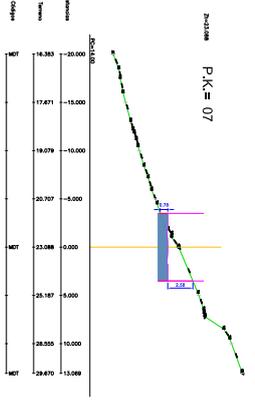
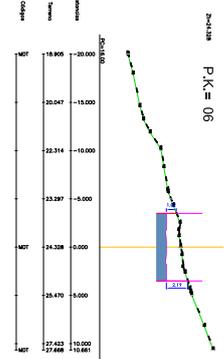
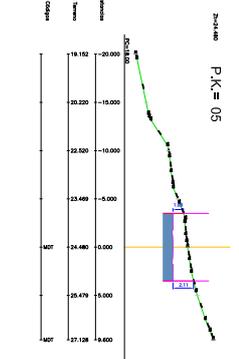
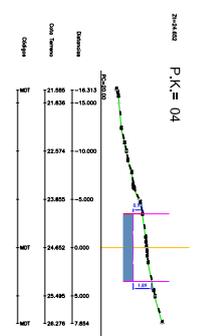
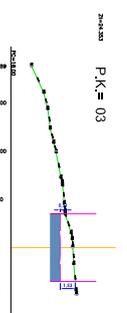
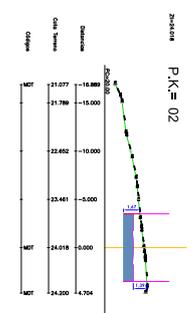
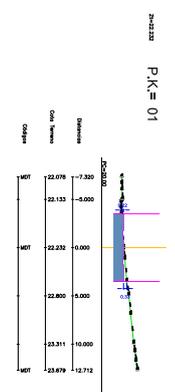
PROYECTADO

REVISADO

RE O.5

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Firmado
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Fecha y hora	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	55/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COBOROS Arquitectos Asociados SL

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE APERTURA DE LA R-18 MARCOS DE OBREGON MALAGA

SECCIONES TRANSVERSALES DE VIAL ROBADO

TOBARRONDE CAPITAL Y OTROS

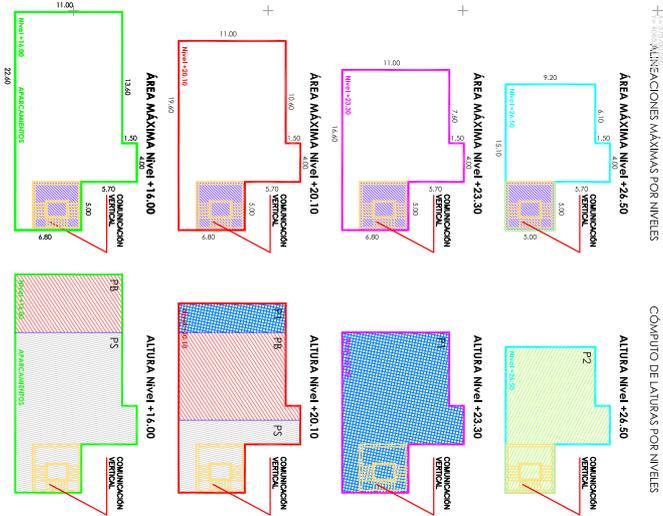
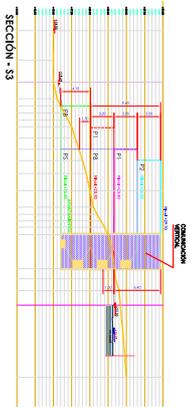
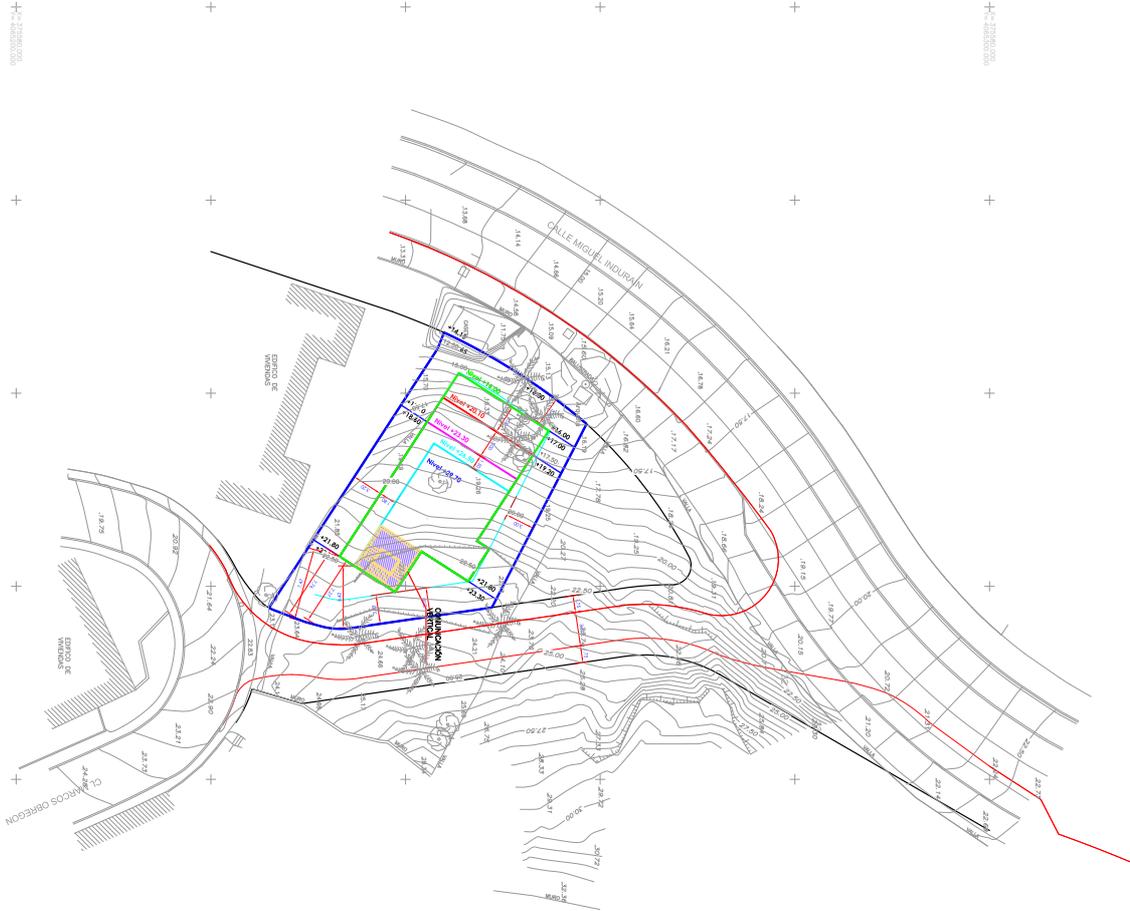
RE 0.6

PROYECTISTAS: JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO, ANTONIO ROS VALINOTTO.

Código Seguro De Verificación	plKQkAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	56/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQkAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEODE EGIM81GN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.

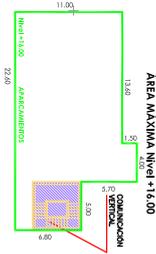


COBOROS Arquitectos Asociados SL
 RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE
 ESTUDIO DE PRELIMINAR Y PLANOS DE OBRA
 MARCOS DE OBRERA
 MALAGA
 ORGANIZACION DE VOLUMENES Y AREAS DE OCUPACION MAXIMA
 TORREMOJANTE CAPITAL Y OTROS
 RE 07
 JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ COBO
 ANTONIO ROS VALINOTTO

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	57/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM, HUSO 30
 ALI. ORTOMETRICA: GEODE EG84IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.

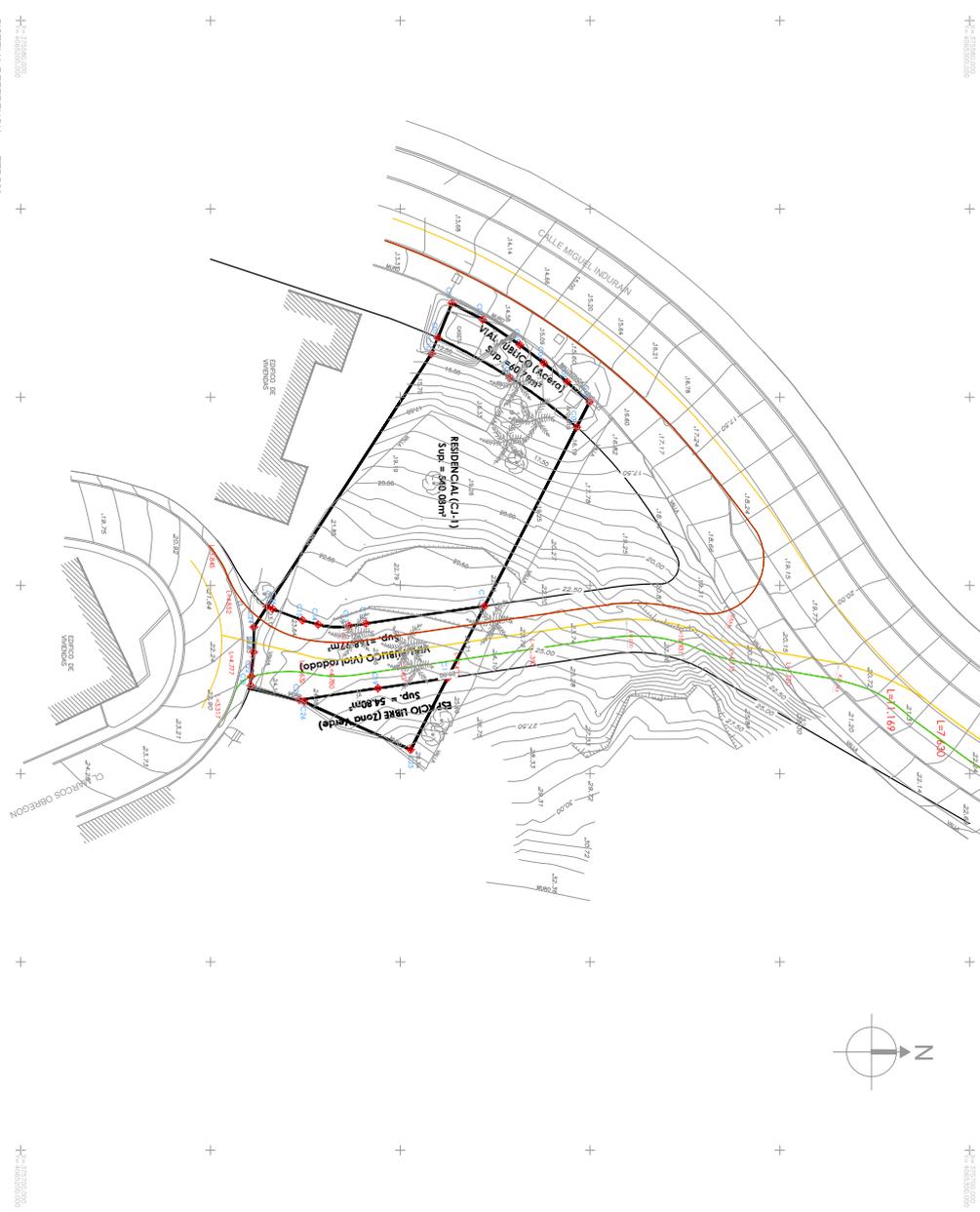


COBOROS Arquitectos Asociados SL
 RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE
 ESTUDIO DE PRELIMINAR DE "MARCO DE OBERGON" MALAGA
 JUSTIFICACION ANEXAMBIENTOS
 TORREMOJANTE CAPITAL SL Y OTROS
 INGENIEROS: JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ COBO, ANTONIO ROS VALINOTTO
 RE 08

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	58/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEODESICA IGN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



COORDENADAS DE ESTACION VIAL PUBLICO

ESTACION	X (m)	Y (m)
C01	375641.035	405524.634
C02	375641.295	405524.644
C03	375641.555	405524.654
C04	375641.815	405524.664
C05	375642.075	405524.674
C06	375642.335	405524.684
C07	375642.595	405524.694
C08	375642.855	405524.704
C09	375643.115	405524.714
C10	375643.375	405524.724
C11	375643.635	405524.734
C12	375643.895	405524.744

COORDENADAS DE ESTACION VIAL PUBLICO

ESTACION	X (m)	Y (m)
C13	375644.155	405524.754
C14	375644.415	405524.764
C15	375644.675	405524.774
C16	375644.935	405524.784
C17	375645.195	405524.794
C18	375645.455	405524.804
C19	375645.715	405524.814
C20	375645.975	405524.824
C21	375646.235	405524.834
C22	375646.495	405524.844
C23	375646.755	405524.854
C24	375647.015	405524.864

COORDENADAS PARCELA RESIDENCIAL

ESTACION	X (m)	Y (m)
C08	375642.335	405524.684
C09	375642.595	405524.694
C10	375642.855	405524.704
C11	375643.115	405524.714
C12	375643.375	405524.724
C13	375643.635	405524.734
C14	375643.895	405524.744
C15	375644.155	405524.754
C16	375644.415	405524.764
C17	375644.675	405524.774
C18	375644.935	405524.784
C19	375645.195	405524.794
C20	375645.455	405524.804
C21	375645.715	405524.814
C22	375645.975	405524.824
C23	375646.235	405524.834
C24	375646.495	405524.844

COORDENADAS DE ESTACION ESPACIO LIBRE

ESTACION	X (m)	Y (m)
C25	375646.755	405524.854
C26	375647.015	405524.864
C27	375647.275	405524.874
C28	375647.535	405524.884
C29	375647.795	405524.894
C30	375648.055	405524.904
C31	375648.315	405524.914
C32	375648.575	405524.924
C33	375648.835	405524.934
C34	375649.095	405524.944
C35	375649.355	405524.954
C36	375649.615	405524.964
C37	375649.875	405524.974
C38	375650.135	405524.984
C39	375650.395	405524.994
C40	375650.655	405525.004
C41	375650.915	405525.014
C42	375651.175	405525.024
C43	375651.435	405525.034
C44	375651.695	405525.044
C45	375651.955	405525.054
C46	375652.215	405525.064
C47	375652.475	405525.074
C48	375652.735	405525.084
C49	375652.995	405525.094
C50	375653.255	405525.104
C51	375653.515	405525.114
C52	375653.775	405525.124
C53	375654.035	405525.134
C54	375654.295	405525.144
C55	375654.555	405525.154
C56	375654.815	405525.164
C57	375655.075	405525.174
C58	375655.335	405525.184
C59	375655.595	405525.194
C60	375655.855	405525.204
C61	375656.115	405525.214
C62	375656.375	405525.224
C63	375656.635	405525.234
C64	375656.895	405525.244
C65	375657.155	405525.254
C66	375657.415	405525.264
C67	375657.675	405525.274
C68	375657.935	405525.284
C69	375658.195	405525.294
C70	375658.455	405525.304
C71	375658.715	405525.314
C72	375658.975	405525.324
C73	375659.235	405525.334
C74	375659.495	405525.344
C75	375659.755	405525.354
C76	375660.015	405525.364
C77	375660.275	405525.374
C78	375660.535	405525.384
C79	375660.795	405525.394
C80	375661.055	405525.404
C81	375661.315	405525.414
C82	375661.575	405525.424
C83	375661.835	405525.434
C84	375662.095	405525.444
C85	375662.355	405525.454
C86	375662.615	405525.464
C87	375662.875	405525.474
C88	375663.135	405525.484
C89	375663.395	405525.494
C90	375663.655	405525.504
C91	375663.915	405525.514
C92	375664.175	405525.524
C93	375664.435	405525.534
C94	375664.695	405525.544
C95	375664.955	405525.554
C96	375665.215	405525.564
C97	375665.475	405525.574
C98	375665.735	405525.584
C99	375665.995	405525.594
C100	375666.255	405525.604

COBOROS Arquitectos Asociados SL

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE PRELIMINAR DE 18 MARCO DE OREGON MALAGA

COORDINADA GOBIERNAL: JARBANO

COORDINADA GOBIERNAL: TORREMONTE CAPITAL Y OTROS

FECHA: 01/04/2025

PROYECTISTA: JOSÉ MANUEL HERRERA

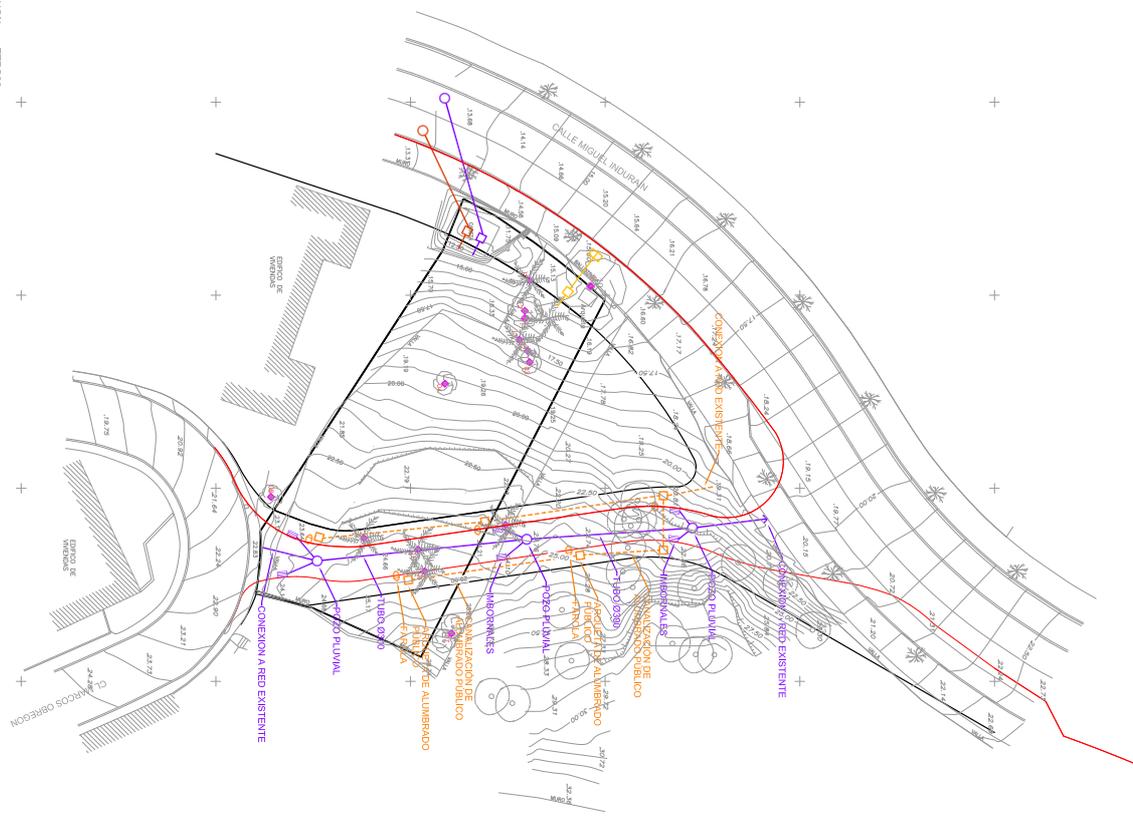
PROYECTISTA: ANTONIO ROS VALINORO

PROYECTISTA: R.O.10

Código Seguro De Verificación	plKQAYh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	60/63
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQAYh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SISTEMA REFERENCIAL: ETRS89
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM, HUSO 30
 ALT. ORTOMETRICA: GEODE EGIM81GN
 ESTACION PERMANENTE: R.A.P.



SANEAMIENTO FECAL

- Canalización fecal
- Pozo fecal

SANEAMIENTO PLUVIAL

- Canalización pluviales
- Pozo pluviales
- Imbornales pluviales

ALUMBRADO PÚBLICO

- Canalización pluviales Ø300
- Arqueja de iluminación
- Farola

BALSA TENSION

- Canalización baja tensión
- Arqueja tipo A1

COBOROS Arquitectos Asociados S.L.

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE PRELIMINAR DE 18 MARCOS DE OBRACION EN MALAGA

RE 0.13

INSTRUMENTACION CALLE

TOPOGRAFIA CAPITAL Y OTROS

PROYECTISTAS: JOSÉ MANUEL RODRIGUEZ COBO, ANTONIO ROS VALINORO.

Código Seguro De Verificación	plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	01/04/2025 12:09:09
Observaciones		Página	63/63
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/plKQKAyh0+im9C/BYQn0mw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

