



Ref: I-ED SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II" _ PL 45-19

Expediente: I-ED SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II" _ PL 45-19
Interesado: AD ASTRA PROYECTO MIRS. S.L.
Representante: Carlos Arenas Gomez-Pando
Situación: SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II"
Ref. Catastral: Varias
Junta Mpal. Distrito: Nº 6 "Cruz de Humilladero"
Asunto: Estudio de Detalle en SUNC

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

1. ANTECEDENTES:

- En fecha 4 de noviembre tiene entrada por registro de solicitud por parte de Carlos Arenas Gomez-Pando en representación de la mercantil "Ad Astra Proyecto Mirs S.L." para la tramitación del Estudio de Detalle en el SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II". Se han emitido varios informes del negociado de Topografía así como informes previos de este servicio. **En el último informe** se recogían las siguientes consideraciones:
 - o Aportar plano con la afección del cauce del arroyo Teatinos en el ámbito.
 - o Requerir **informe** de la **Consejería competente en materia de aguas** sobre la situación actual del cauce y el procedimiento necesario para la desafección del cauce.
 - o Requerir **informe al servicio de patrimonio** sobre la titularidad del suelo público asociado dentro del ámbito.
 - o Traslado al servicio de **Infraestructuras** de este Departamento para que emita informe.
 - o **Requerir informe a Emasa** de la posible afección del ámbito del ED con las conducciones de agua de abastecimiento.
 - o Aportar **planos de alzados y secciones** donde puedan comprobarse las **alturas y rasantes**. Deberán reflejarse en los alzados las alturas de los edificios colindantes de

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	1/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





- manera que puedan entenderse implantación. En las secciones se grafiarán las plantas bajo rasante.
- Dado que las cotas altimétricas de la documentación original no se corresponden con las del PGOU, se deberá **aportar documentación completa subsanada referida a las rasantes correctas.**
 - Aportar **plano de Alineaciones subsanadas** con las alineaciones propuestas y donde aparezcan las alineaciones de la planta ático.
 - Se deberá **justificar la ocupación de la parcela.** En el caso de que se supere el 62,5% de ocupación bajo rasante se deberá justificar los motivos por los que se excede dicho parámetro.
 - Con respecto al cumplimiento de la legislación de **Servidumbres Aeronáuticas** es de aplicación el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril pues queda dentro del ámbito afectado por el Límite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31 altitud 636 según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011. No se ha presentado una separata que será remitida a la Dirección General de Aviación Civil para su informe, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998 modificado por el RD 297/2013. Esta separata deberá incluir el alzado de conjunto propuesto en el que se comprueban las rasantes del terreno sobre nivel del mar y la cota máxima del conjunto propuesto.
 - Se incluirá **plano con la Zonificación acústica** (Plano P2.12 "Zonificación Acústica") en cumplimiento con el Real Decreto 1367/2007.
 - Aportar fichas en cumplimiento de las diferentes normativas de **accesibilidad.**

Dichas consideraciones son las que trata de recoger la nueva documentación aportada. Este informe se realiza sobre la documentación aportada en fecha **04 noviembre de 2020** (fechada en octubre 2020 en los planos)

2. ANÁLISIS

2.1 Emplazamiento y situación en PGOU

Los terrenos del Estudio de Detalle se ubican entre las calles: Juan de Robles (noroeste), Alonso de Cardenas (sureste), la calle James Joyce (suroeste) y las fachadas de las viviendas del límite SUNC-O-P.9. El vigente PGOU recoge el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado con una ficha propia denominada SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II"

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17	
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55	
Observaciones		Página	2/20	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==			





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística



Emplazamiento en la ciudad, fuente Google Maps

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		Ambito Reducido	
IDENTIFICACIÓN			
PROYECTO	16	SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II"	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial: 30,0%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
Área de Registro	160	Superficie (m2)	Sup. Útil Adm. (m2)
16 de SUNC-O-P.6	1.529,00	732,00	797,00
		Suelo Público Asociado (m2)	U. Edificabilidad (m2/m2)
		0,00	1,5497
		Área Máx. (m2)	Util. Máx. (m2/m2)
		1.549,70	100,00
OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES			
Reordenación de la manzana prevista en el planeamiento vigente con la ordenanza CH-4 constituida por localizaciones de vivienda subbarbana en lo que constituye la trama del asentamiento urbano existente, que tiene como límite el arroyo y la calle Juan de Robles. Este val sirve de conexión entre el nuevo barrio de Teatinos y el antiguo camino de Antequera. Se pretende dignificar la trama residencial existente y reconponer la nueva fachada a los grandes espacios libres y equipamientos que las relaciona con los nuevos desarrollos residenciales de Teatinos y mejorar asimismo las relaciones y el acceso a la nueva edificación mediante un val paralelo a calle James Joyce. La zona verde sobre el arroyo tendrá la consideración de nuevo bulvar.			
2.- El Estudio de Detalle determinará la ordenación del volumen con los siguientes criterios: La edificación se resolverá con edificación alineada a calle de nueva apertura paralela a calle James Joyce, sin volar sobre la alineación, inclará un pasaje peatonal entre calle Juan de Robles y Alonso de Cárdenas de acceso a las viviendas existentes. Esta alineación de parcela edificable hasta la fachada de las viviendas existentes será como mínimo de 4 m. Altura máxima PB+3+4.			
3.- Se solicitará la desafectación del antiguo cauce.			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
Uso	Sup. de Suelo Edificable (m2)	Superficie de Techo Edificable (m2)	CP (m2)
RESIDENCIAL LIBRE	254,00	1.070,30	1,00
RESIDENCIAL PROFESIONAL	241,00	458,70	0,17
TOTALES	495,00	1.529,00	1,14848
Aprovechamiento Sujeto-UAE 1.033,45			
Exceso / Defecto Aprovechamiento - UAE 114,82			
Espacios Libres			
UAE	% Suelo Total	% Suelo Total	% Suelo Total
UAE	32,63%	47,20%	47,20%
PLAZO DE EJECUCIÓN			
Servicio de licencias: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.			
PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.1.3.2 del PGOU			
OTRAS DESTINACIONES			
CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN			
CARGAS COMPLEMENTARIAS			
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.			
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECCIONES			
DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUITECTÓNICA:	---
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-SUNC-O-P.6	VIA PEATONAL:	---
EJECUCIÓN:	COMPENACCIÓN	HEBRALICA:	Arroyo Teatinos
		AMBIENTAL:	---

Ficha SUNC-O-P.6 "Juan de Robles II"

La ficha del ámbito del PGOU recoge una superficie de 1529 m2 suelo de los cuales 732 m2 tienen aprovechamiento y el resto 797m2 se corresponde con suelo público asociado al ámbito.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	3/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





Los objetivos, criterios y directrices vinculantes que recoge la ficha son:

"[...] Se pretende dignificar la trama residencial existente y recomponer la nueva fachada a los grandes espacios libres y equipamientos que les relaciona con los nuevos desarrollos residenciales de Teatinos y resolver asimismo las rasantes y el acceso a la nueva edificación mediante un vial paralelo a calle James Joyce. La zona verde sobre el arroyo tendrá la consideración de nuevo bulevar.

2.-El Estudio de Detalle determinara la ordenación del volumen con los siguientes criterios; La edificación se resolverá con **edificación alineada** a calle de nueva apertura paralela a calle James Joyce, sin vuelos sobre la alineación. Incluirá un **pasaje peatonal** entre calle Juan de Robles y Alonso de Cárdenas de acceso a las viviendas existentes. **Esta alineación de parcela edificable hasta la fachada de las viviendas existentes será como mínimo de 4 m.** Altura máxima PB+3+A.

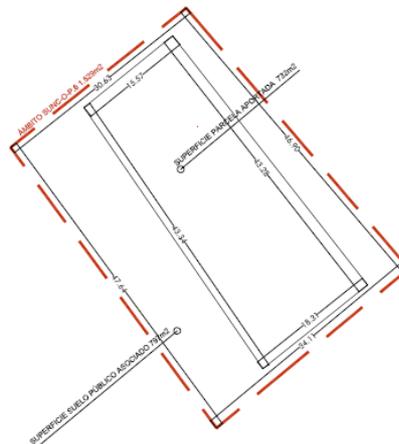
3.- Se solicitará la desafección del antiguo cauce."

La ficha del ámbito propone para el desarrollo la figura del "Estudio de Detalle" y la ejecución mediante el sistema de **Compensación**. El ámbito constituye un Área de Reparto propia la AR.UE.SUNC-O-P.6 y una única unidad de ejecución la UE.SUNC-O-P.6 La ordenanza de aplicación es la CJ-4 con una altura máxima de Baja + 3 + Ático.

2.2 Titularidad de las parcelas.

En la documentación se aporta título de propiedad de la parcela que se añade como anexo administrativo. La parcela propiedad del promotor está rodeada por suelo público asociado al ámbito con una superficie de 797 m2.

Se comprueba que la parcela del promotor tiene referencia catastral **9952101UF6695S0001FZ** y una superficie de 736 m2 similar a los 732 m2 recogidos en la ficha. Esta pequeña diferencia se resuelve con el levantamiento presentado que cuenta con informe del Negociado de Topografía. La superficie que validada por el negociado de topografía se corresponde con **736 m2**.



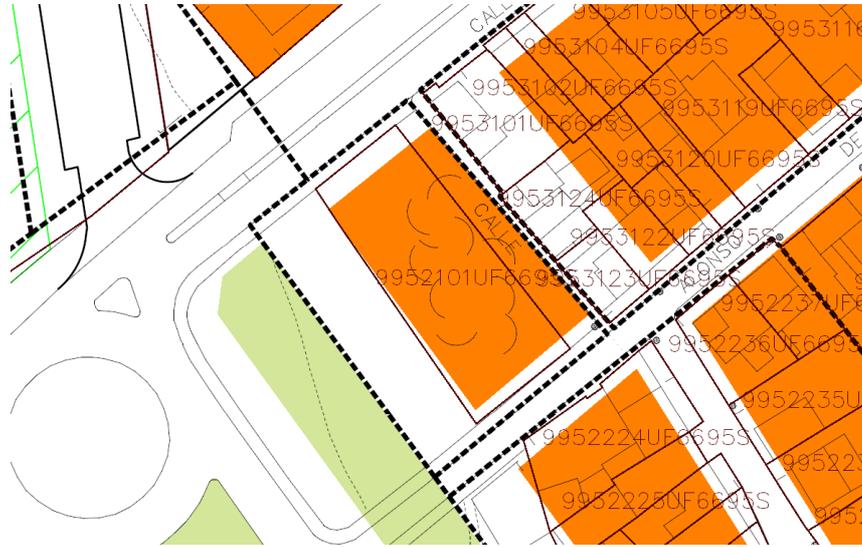
Plano 7 "Estado Actual. Información Topográfica" – Documentación ED.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	4/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística



Superposición de la ordenación prevista y el catastro

En fecha 21-01-2021 se recibe informe del Servicio de Patrimonio de esta Gerencia Municipal de Urbanismo. Dicho informe recoge que el ámbito está conformado por 4 superficies:

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	5/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





- Finca registral nº 44668, con una superficie de 426,00 m² (rayado negro), en la que se inscribió un exceso de cabida de 328,00 m² (rayado rojo), por lo que esta finca figura inscrita, en el R.P nº 8 de Málaga, con una superficie de 754,00 m². Esta finca linda, al noreste, con las viviendas existentes, no existiendo suelo público intermedio.

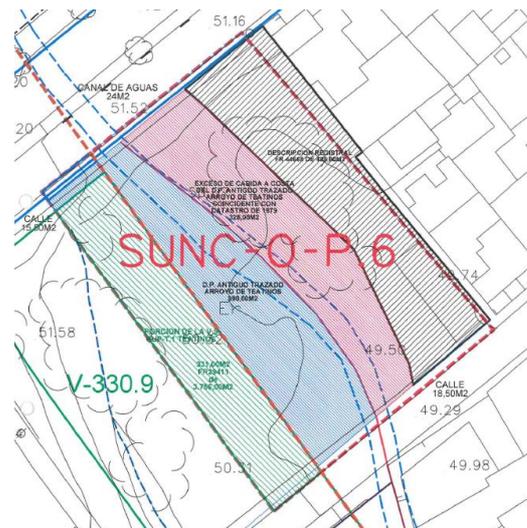
- Dominio Público del antiguo trazado del Arroyo de Teatinos (rayado azul), de 390,00 m², una vez detraídos los 328 m² del exceso de cabida. Este dominio público ha sido desafectado, por lo que se considera de titularidad municipal.

- Porción del sistema local de espacios libres V-330.9, procedente de la parcela V.9 del SUP-T.1 "Teatinos", con una superficie de 331,00 m², pertenecientes a la F.R. nº 29411 de 3.756 m², de titularidad municipal.

La definición gráfica de la actual parcela catastral no se corresponde, ni en ubicación ni en forma, con la finca de titularidad privada de 754 m². Se incorporan en el expediente planos del ámbito del SUNC, sobre las bases cartográficas del catastro de 1963 y 1970.

En consecuencia, la superficie de 754 m² es la que se debe considerar como de titularidad privada, siendo el resto de los suelos incluidos en el ámbito del SUNC-O-P.6 de titularidad municipal, con las consideraciones indicadas en el presente informe.

Informe Servicio de Patrimonio



Planos del Informe Servicio de Patrimonio con las fincas previas al estado actual.

Según dicho informe la superficie de titularidad privada se correspondería a 754 m² y **el resto de los suelos incluidos son de titularidad municipal**, lo que conformaría el suelo público asociado al ámbito que se menciona en la ficha. Las superficies tanto de titularidad privada como las restantes del

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	6/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





informe de Patrimonio no coinciden con las superficies de las bases cartográficas aportadas. Se ha realizado levantamiento topográfico del ámbito, dicho levantamiento coincide sensiblemente con las superficies del Catastro. Dado que dicho levantamiento recoge la realidad existente y cuenta con el informe favorable del negociado de topografía se consideraran dichas superficies como las superficies válidas. OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es según se recoge en la documentación aportada: “[...] ordenará las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y sus rasantes, y los viarios y espacios libres interiores estableciendo para ellos sus trazados, alineaciones y rasantes.”
DOCUMENTACIÓN APORTADA

En fecha 6 de noviembre de 2020 registra nueva documentación técnica consistente en Memoria y Planos del Estudio de Detalle que complementa la documentación aportada anteriormente. La documentación está fechada en “octubre 2020” y es sobre la que se emite el presente informe.

ÍNDICE

1.	MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
2.	OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
3.	INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.	4
4.	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.	4
4.1.	Ámbito del Estudio de Detalle.....	4
4.2.	Determinaciones del Planeamiento.....	4
4.3.	Descripción física del Sector.....	6
5.	ORDENACIÓN PROPUESTA.	8
5.1.	Alineaciones.....	9
5.2.	Rasantes.....	10
5.3.	Volúmenes.....	10
5.4.	Accesibilidad.....	11
6.	AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.....	12
7.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	12
8.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	13
8.1.	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	13
8.2.	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	13
8.2.1	Estimación de la inversión municipal.....	13
8.2.2	Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación.....	15
8.2.3	Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal.....	15
8.3.	ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	16
9.	PLANOS.....	17
10.	ANEXOS.....	18
10.1.	Fichas justificativas accesibilidad.....	18
10.2.	Ficha catastral.....	19
10.3.	Información sobre la propiedad de la parcela.....	20

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsomoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	7/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsomoHw==		





Topográfico

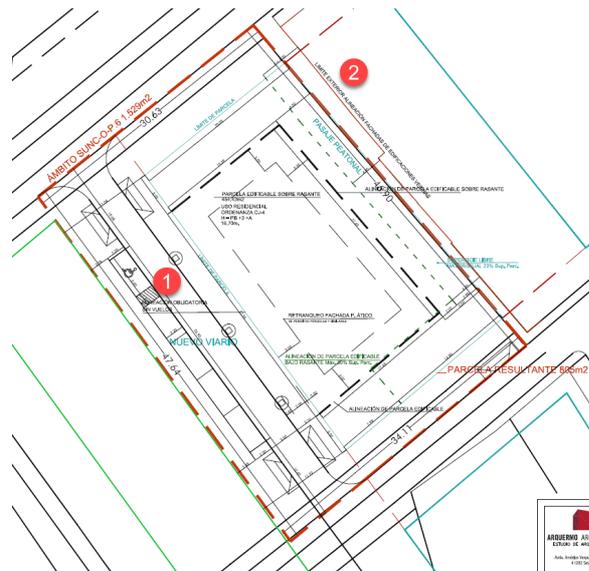
Se han emitido varios informes del Negociado de Topografía, el último con fecha 22 de septiembre de 2020 con algunas correcciones menores, se considera que la base cartográfica cumple los requisitos necesarios.

3. CONSIDERACIONES

5.1 Sobre la propuesta

La propuesta trata de dar respuesta al complejo nudo urbano que se ha configurado entre las traseras de las edificaciones existentes y los nuevos crecimientos del barrio de Teatinos. Se propone agrupar toda la edificabilidad en un **solo edificio de viviendas** con el acceso desde el vial de nueva apertura. Se propone la altura de **PB + 3 + ático**, con **dos plantas bajo rasante**.

A nivel de urbanización se propone la apertura de un vial secundario (número 1 en la captura) paralelo a la avenida James Joyce. Entre esta nueva apertura viaria y las edificaciones existentes en el ámbito del SUNC-O-P.9 se propone el edificio de viviendas (15 viviendas). Entre la nueva edificación y las viviendas existentes se recoge un pasaje peatonal en cumplimiento de la directrices y criterios vinculantes de la ficha del PGOU.



Plano 9 "Alineaciones". Con el número 1 se ha señalado la nueva apertura viaria paralela a calle James Joyce, con el número 2 el pasaje peatonal entra la nueva edificación y las viviendas existentes.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	8/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





5.2 Parcelación propuesta

La ordenanza propuesta para el ámbito es la CJ-4 cuya parcela mínima es 500 m². El Estudio de Detalle recoge: "La parcela mínima establecida por el planeamiento para la Zona CJ-4 es de 500m² superior al suelo correspondiente a la Cesión del Aprovechamiento establecida, 114,83 uas, por lo que de acuerdo con el art. 54.2.b de la LOUA esta cesión se sustituye por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes." En la documentación refundida deberá eliminarse la mención a la sustitución por el valor en metálico. El mecanismo elegido para dicha compensación se recogerá en su pertinente proyecto de reparcelación. Resultando por tanto una sola parcela definitiva que tendrá que albergar el 30% de edificabilidad residencial dedicada a **viviendas protegida**. En la memoria se recogen los plazos de inicio previstos para las viviendas de protección.

Actualmente existen viviendas en el testero noreste separadas del ámbito de ED una tira de superficie. Para permitir el acceso a dichas viviendas hasta que se desarrolle el SUNC-O-P.9 la ficha propone la realización de un "**pasaje peatonal**". El Estudio de Detalle recoge sobre este pasaje: "Deberá resolver el edificio la alineación sobre el nuevo viario sin vuelos y la inclusión de un pasaje peatonal en la alineación Este, delante de las fachadas de las viviendas vecinas, de como mínimo 4m de anchura, de manera que esta línea constituya la alineación máxima edificable de la parcela. Este pasaje **se entiende provisional** hasta que se desarrolle el Sector SUNC-O-P.9 en el que se incluyen estas viviendas vecinas, momento en que se liberará esta servidumbre. Podrá tener un tratamiento mixto como viario y zona verde manteniendo siempre un ancho mínimo de acera de 2,00m". En la documentación refundida **se deberá eliminar la mención al carácter provisional** de dicho pasaje dado que la ficha no recoge explícitamente dicho aspecto. Dada la escasa entidad del pasaje se deberá proponer un tratamiento unitario. Este tratamiento unitario no es incompatible con la dotación de arbolado en la calle. Este pasaje deberá tener el carácter de **viario**.

5.3 Aprovechamientos

La ficha propone una edificabilidad total del ámbito de 1529 m² Techo y un aprovechamiento medio del ámbito de 1,5687 UA/m²s El Aprovechamiento Objetivo del ámbito completo son **1.148,28 UAS**. La parcela del promotor se corresponde con los 732m² de superficie con aprovechamiento. El aprovechamiento subjetivo correspondiente al promotor es de **1033,45 UAS**. El residencial libre que se pueda materializar se corresponde (deshomogeneizado) con **1.070,30** superior al aprovechamiento subjetivo que le corresponde al promotor. El posterior **Proyecto de Reparcelación concretará cómo se materializan dichos aprovechamientos**.



Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	9/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





Datos extraídos de la ficha del PGOU

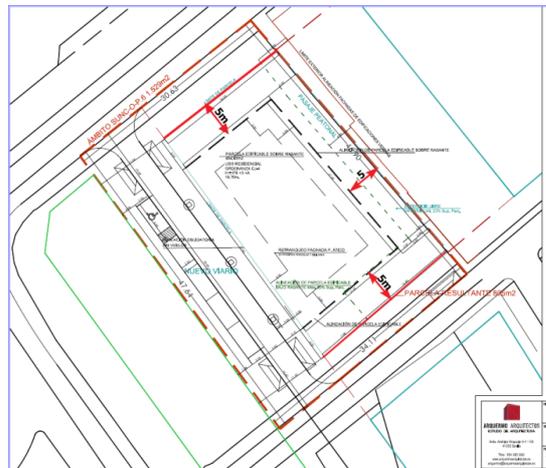
5.4 Edificabilidad

A la parcela calificada resultante 805 metros en aplicación de la ordenanza CJ-4 del PGOU le correspondería una edificabilidad neta de 1.207,50 m² Techo. La ficha del PGOU propone en su **ordenación preceptiva un techo final** de 1.529,00 m² T. La edificabilidad que le corresponde es por tanto esta última. El Estudio de Detalle propone agotar la edificabilidad en su totalidad.

5.5 Alineaciones y ocupación

La ordenanza de referencia propuesta para la ficha del ámbito es la CJ-4 con separación a linderos públicos de 5 m. En las directrices de la ficha del ámbito en particular se propone la alineación de la edificación a la calle de nueva apertura paralela a James Joyce sin permitirse vuelos sobre dicha alineación.

La propuesta recoge dicha alineación cumpliendo las directrices de la ficha y propone una edificación exenta que cumple con la separación a linderos públicos de 5 metros en sus testeros noroeste, noreste y sureste. Se han modificado las separaciones a linderos conforme a los criterios del anterior informe técnico, ajustando dicha separación de manera que en todo momento la edificación esté separada al menos de 5 metros en todos los frentes menos en el frente al nuevo vial que como recoge la ficha debe ser alineada.

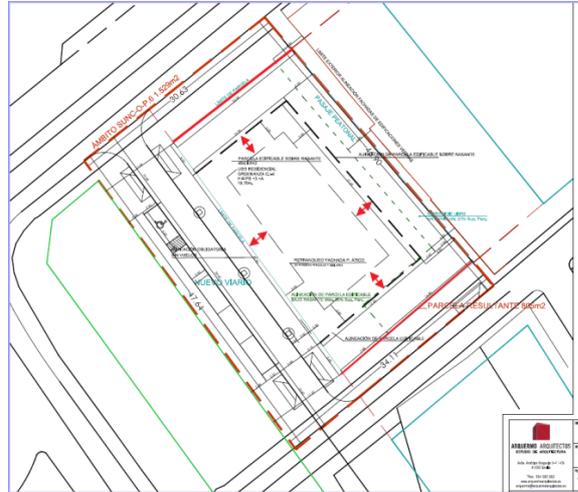


Sobre el plano P.9 "Alineaciones" se ha remarcado la separación a linderos.

De igual manera se representa el retranqueo mínimo de la planta ático.

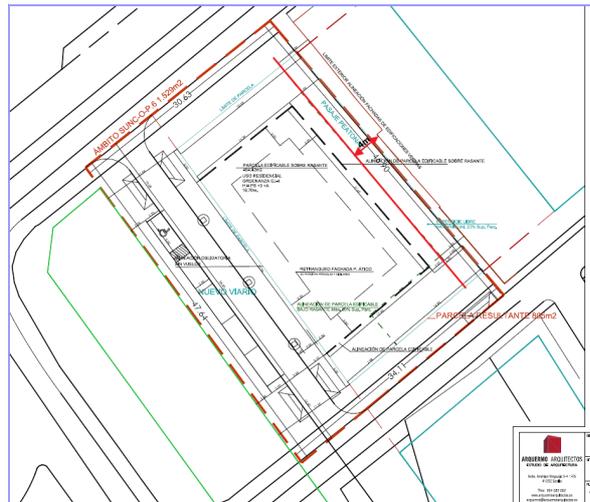
Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	10/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





Sobre el plano P.9 "Alineaciones" se ha remarcado la separación de la planta ático.

La ficha recoge la apertura de un pasaje peatonal entre el ámbito y las viviendas colindantes al noreste. El espacio libre de este pasaje deberá dejar libre al menos 4 metros con dichas viviendas. En el plano 9 también se recoge dicha separación. Esta alineación del pasaje marcará el vallado-límite de parcela y delimitará el viario del pasaje.



Sobre el plano P.9 "Alineaciones" se ha remarcado la separación mínima del pasaje.

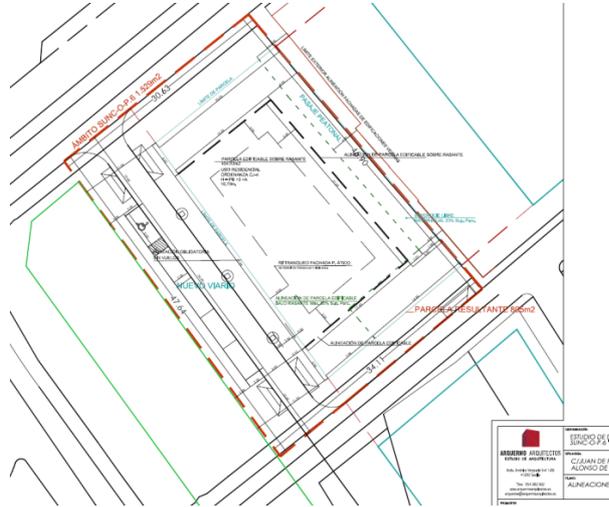
El plano de "Alineaciones" (P.9) del ED. no es de fácil comprensión por lo que antes de la información pública deberá presentarse **planos separados** donde se especifiquen: las alineaciones sobre

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	11/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





rasante, las de planta ático, las bajasrasante, límites de la propiedad, cerramientos de parcela, zonificación y ocupación sobre y bajasrasante.



Plano 9 de "Alineaciones" de la documentación del Estudio de Detalle

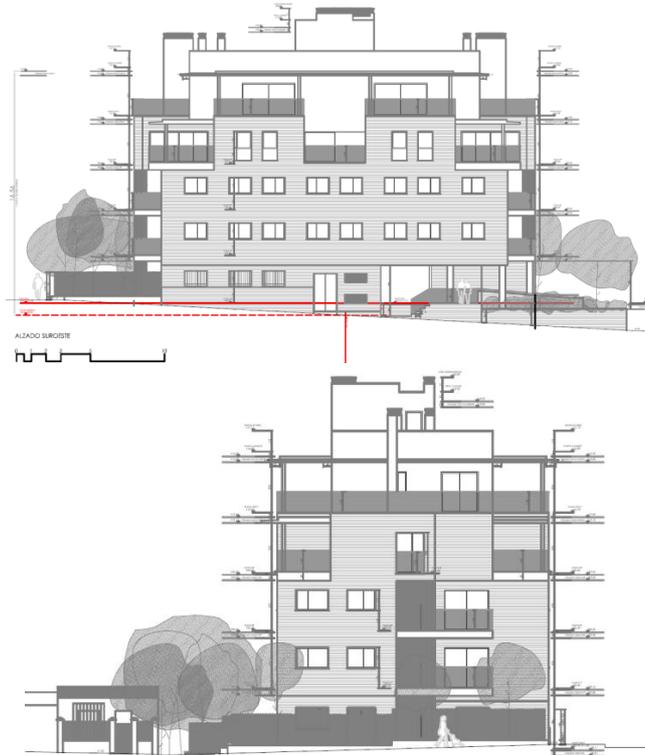
La ocupación en planta bajo rasante propuesta alcanza el 80%, manteniendo como mínimo el 20% de espacio libre de acuerdo con el art. 12.7.5 y permitiendo en todo caso el ajardinamiento de dicho porcentaje como se recoge en la memoria del ED (pag. 9). Se justifica la mayor ocupación bajo rasante en función del artículo 6.75 de PGOU. Dicha justificación se recoge en el ED: "Para cumplir con la dotación mínima exigida se hace precisa la construcción de al menos dos plantas de sótano. Siguiendo las recomendaciones del **art. 6.7.4 del Plan General** cuyo "objetivo es **no superar las dos plantas** de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento" se permite aumentar la ocupación bajo rasante por encima del 62,5% hasta el 80% manteniendo siempre libre el 20% de la parcela de acuerdo con las Ordenanza de Zona, art.12.7.5"

5.6 Alturas máximas y rasantes.

Se han modificado las rasantes del nuevo vial respecto de la anterior propuesta generando la nueva calle con una pendiente uniforme del 4,10% inferior a la anterior prevista de 5,40%. "La parcela resulta con una topografía suave, una ligera subida en sentido Este-Oeste y una subida de un 5-6% en sentido Sur-Norte" Estas modificaciones mejoran la anterior propuesta.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	12/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





Alzados a C/James Joyce y Juan de Robles respectivamente.

Se propone en el apartado 5.3 del E.D una altura máxima de 16,70 m en aplicación de la ordenanza de referencia CJ4. Se han aportado secciones con las nuevas rasantes, la cota de planta baja en ningún momento supera los 1,5 sobre la cota de referencia y la altura máxima no rebasa los 16,70 m propuestos. Antes de la información pública deberá aportarse plano de secciones (longitudinal y transversal) con carácter esquemático de la edificación con las alturas propuestas (sobre y bajo rasante). En todos los planos donde se aporta la propuesta de edificación se indicará expresamente que es con carácter indicativo y que las alturas que deben respetarse son las grafadas en el plano de alturas.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	13/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





5.7 Usos admitidos y propuestos

No se propone ninguna modificación de los usos. Para los usos compatibles y alternativos se tomarán como referencia los propios de la ordenanza de referencia CJ-4

5.8 Reserva de aparcamientos

En la distribución indicativa se prevén 20 aparcamientos. Para la reserva de aparcamientos se estará a lo previsto en el **artículo 6.7.4 del vigente PGOU** por lo que los usos definitivos definirán el número de plazas.

6 Urbanización y afecciones

6.1 Afecciones Hidráulicas

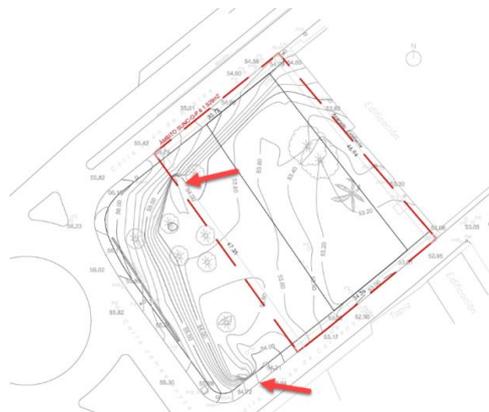
Arroyo Teatinos

En la documentación del ED se ha aportado plano con la ubicación del ámbito dentro del plano I.5.2.3 de Afecciones y Protecciones del vigente PGOU (plano nº 5 de la documentación del ED). En fecha 06-08-2020 se requirió a la Consejería competente en materias de agua la situación en la que se encontraba dicho el arroyo y sobre el procedimiento para su desafección. La Consejería no ha emitido informe aún sobre dichos aspectos. El informe del servicio de Patrimonio recoge que se **encuentra desafeccionado** y que los suelos son de titularidad municipal. Dado que la ficha recoge expresamente en sus directrices vinculantes la desafección del antiguo cauce, procede una vez alcanzada la Aprobación Inicial del ED. la reiteración del informe a la Consejería competente en materia de aguas.

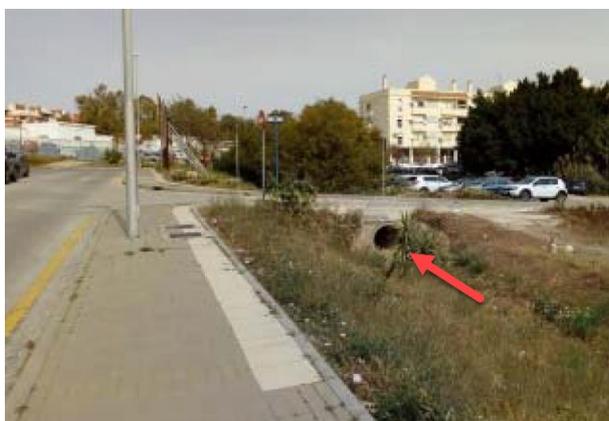
Dado que por el antiguo cauce aún se recogen aguas pluviales y una de las canalizaciones está dentro del ámbito, habrá que resolver técnicamente dicho punto en el proyecto de urbanización. Dada la entidad de las obras de urbanización procede aportar **planos de los esquemas de los principales servicios urbanísticos** que se desarrollaran en el posterior Proyecto de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez		Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	14/20	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==			





Plano 3 del ED. "Estado Actual Topográfico – Catastral" – Señaladas los marcos existentes.



Conducciones en el solar.

Canalizaciones EMASA

Dado que por el entorno del ámbito discurren varias canalizaciones de Emasa en el anterior informe técnico se requirió informe a dicha compañía. El 18-11- 20 se recibió informe de Emasa:

Las redes de agua y saneamiento deben discurrir por viales públicos o zonas verdes públicas, y se debe mantener una distancia mínima de las edificaciones proyectadas a las conducciones de transporte de agua potable situadas junto al sector. Al tratarse de tuberías de diámetro 1.000 mm., la distancia mínima se debe establecer en siete metros en planta.

Extracto informe Emasa.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	15/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		



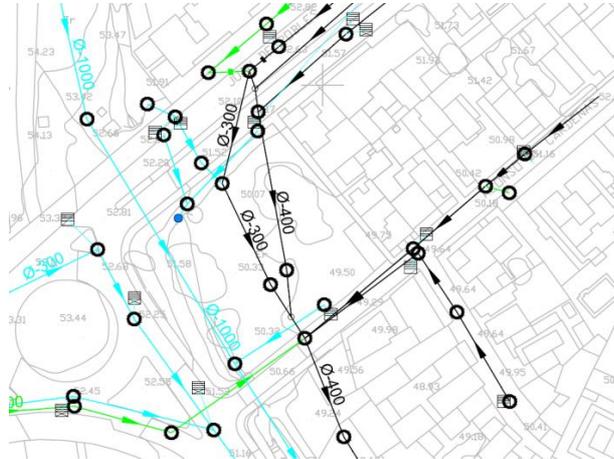


En el informe se aportan las redes existentes de abastecimiento y saneamiento que discurren por el ámbito. En el Estudio de detalle se aporta plano nº 4 donde se superponen las redes de **abastecimiento**, no atravesando ninguna la edificación ni los metros de separación que propone Emasa.



Conducciones de abastecimiento y edificación propuesta.

El informe aporta también las canalizaciones de **saneamiento**, éstas si discurren por la huella de la edificación propuesta. Dado el diámetro de dichas canalizaciones (300 y 400 mm) se deberá aportar plano de esquemas de urbanización con la solución propuesta. Dichas actuaciones habrán de recogerse en el Estudio de Viabilidad Económica.



Conducciones de saneamiento. Informe Emasa.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	16/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		

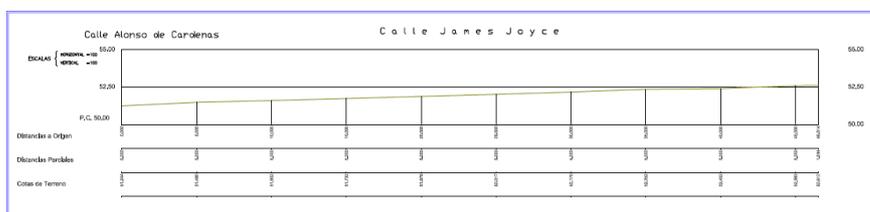




6.2 Viales y rasantes

El Estudio de Detalle propone la apertura de un viario al frente de la Av. James Joyce con una distancia entre alineaciones (zona verde y alineación de parcela) de 11 m y un ancho de calzada de 3,5 m con aparcamientos en línea en el suroeste. Se han grafiado igualmente los vados y la señalización propuesta.

Se han respetado las rasantes de calle Alonso de Cárdenas a las existentes actualmente para no modificar las recogidas de aguas pluviales existentes. Se deberán aportar planos con los esquemas de los distintos servicios, estos esquemas se resolverán técnicamente en el posterior proyecto de urbanización. En aplicación del art. 4 de la vigente "Ordenanza Municipal de Urbanización", posteriormente a la aprobación de este instrumento de planeamiento se deberá desarrollar **proyecto de urbanización** que *"contendrá[n] todas las obras de urbanización que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que desarrollen y ejecuten"*.



6.3 Zonificación Acústica.

Se aporta plano con la zonificación acústica en cumplimiento con lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007 para los instrumentos de planeamiento.

6.4 Accesibilidad

En el apartado 5.4 del Estudio de Detalle se menciona que se han aportado las fichas de accesibilidad de la ordenanza de Accesibilidad de Málaga y del decreto 293/2009. En la documentación recibida no se encuentran dichas fichas procede aportarlas.

7 Documentos financieros

Se aporta Estudio de Sostenibilidad Económica en cumplimiento con lo dispuesto en el art. 22.4 del Real Decreto 7/2015. Previo a la aprobación definitiva **se deberán aportar estudio económico financiero y estudio de viabilidad financiera**. En ambos documentos se tendrán que incorporar las estimaciones económicas de todas las infraestructuras del ámbito incluyendo las necesarias para el desvío del saneamiento antes reseñado.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	17/20
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		





8 Cuadro resumen de datos de la propuesta

CONCEPTO	PARÁMETROS
Clase de suelo	Suelo Urbano No Consolidado.
Denominación ámbito	SUNC-O-P.6 Juan de Robles II
Denominación del expediente	ED SUNC-O-P.6 Juan de Robles II_ PL45/19 Objeto: "Ordenará las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y rasante, los viarios y espacios libres interiores estableciendo para ellos sus trazados, alineaciones y rasantes.
Propiedad	La propiedad según la documentación presentada es: AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L. con CIF B-90375478
Estado y uso actual de la parcela	Actualmente las dos parcelas del ámbito del ED conforman un solar sin uso.
Uso Global / Pormenor Uso Propuesto	RESIDENCIAL / Residencial Residencial
Ordenanza de Aplicación	CJ-4 /Ciudad Jardín 4
Protegidas	-
Superficie del ámbito	1529 m² s Según Ficha del ámbito 732 m² de la parcela y 797 m² de suelo público asociado.
Techo máximo permitido	El techo máximo permitido en el ámbito son 1529m ² según ficha del ámbito.
Techo máximo propuesto	1529 m² de los cuales 1070,30 m² corresponden a vivienda libre y 458,70 m² a vivienda protegida.
Altura Máxima	PB + 3 + A (según ficha)
Altura Propuesta	PB + 3 + A < 16,70 m
Ocupación máxima perm Ocupación propuesta	50% sobre rasante 50% sobre rasante / 80% bajo rasante ¹
Alineaciones	Se propone: alineación a vial en la fachada paralela a James Joyce y separación a linderos públicos de 5 metros respecto a la parcela calificada en el resto. En el frente donde existen viviendas (fachada opuesta a James Joyce) se cumple además que el cerramiento de parcela se encuentra a más de 4 metros de las fachadas existentes conformando un pasaje.
Iniciativa	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Servidumbres Aeronáuticas	Según el artículo 29º del RD 297/2013, de 26 de abril según el plano I.5.6. "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011 es necesario aportar separata de servidumbres aeronáuticas.

¹ En la documentación del ED se justifican las plazas necesarias para la propuesta de distribución indicativa. El Departamento de Licencias y disciplina comprobará que el número de plazas de aparcamientos del proyecto definitivo se ajusta a las necesarias según el uso final y conforme al art. 6.7.4 del Plan General.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez		Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	18/20	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==			





Aparcamiento	Se dotará de las plazas necesarias conforme art. 6.7.4 y los usos finales que se materialicen.
--------------	--

Aparte de los puntos anteriores se han cumplimentado los siguientes requerimientos del anterior informe:

- Se aportado alzados y secciones para comprobar las **alturas y rasantes** propuestas.
- Se ha aportado separata de **Servidumbres aeronáuticas**.
- Se han subsanado las rasantes de los planos para referirlas todas a las oficiales del PGOU (ETRS89).
- Se aportado las correspondientes **fichas de accesibilidad**.
- Se ha incluido plano de **zonificación acústica**.

9. PROPUESTA

Se propone:

- **Aprobar Inicialmente** el expediente de acuerdo a la documentación aportada en noviembre 2020 (fecha en Octubre 2020). Previa a **información pública** se deberá aportar texto **refundido**, con toda la documentación. Para facilitar una mejor comprensión se entregará:
 - Plano de Alturas reseñando claramente los niveles de planta. Este plano esquemático **no** contendrán los alzados de la propuesta indicativa.
 - El plano P9 "Alineaciones" dividido en varios recogiendo en cada plano por separado:
 - **Alineaciones sobre rasante y ático.**
 - **Alineaciones baso rasante.**
 - **Zonificación donde se señale claramente el pasaje peatonal y su separación con las viviendas existentes.**
- En la documentación refundida se deberán aportar el **estudio económico financiero** y **estudio de viabilidad económica**.

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez		Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	19/20	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==			





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- Dar traslado a la **Dirección General de Aviación Civil** para su informe. Previo a la aprobación definitiva se deberá incorporar al documento el plano y el párrafo que especifique la mencionada Dirección General.
- Posterior a la aprobación inicial se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de aguas para que su pronunciamiento sobre la desafección del arroyo.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN**

**LA JEFA DE SECCIÓN DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Elena Rubio Priego

Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz.

Fdo.: José Gémez Jiménez

Código Seguro De Verificación	K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	15/06/2021 14:49:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	10/06/2021 12:01:17
	Jose Gemez Jimenez		Firmado	10/06/2021 09:29:55
Observaciones		Página	20/20	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/K+o/+pVwKd/gaCVrzsmoHw==			

