

**TEXTO REFUNDIDO DEL  
ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-P.6  
“CALLE JUAN DE ROBLES II”.**

Sevilla, julio 2.021

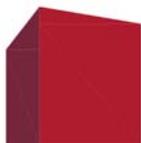
Propiedad:

AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.

Técnicos redactores:

Javier Cobreros Vime, arq. col. nº 3.530 C.O.A.S.

Rafael Zamorano Flores, arq. col. nº82 C.O.A.H.



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

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE. ....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. ....</b>	<b>4</b>
4.1.	Ámbito del Estudio de Detalle.....	4
4.2.	Determinaciones del Planeamiento.....	4
4.3.	Descripción física del Sector.....	6
<b>5.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA. ....</b>	<b>8</b>
5.1.	Alineaciones.....	9
5.2.	Rasantes.....	10
5.3.	Volúmenes.....	10
5.4.	Accesibilidad.....	11
<b>6.</b>	<b>AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL. ....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>ANÁLISIS ECONÓMICO.....</b>	<b>13</b>
8.1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....	13
8.1.1	Gastos estimados.....	13
8.2.	VIABILIDAD ECONÓMICA.....	14
8.3.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	14
8.3.1	OBJETO Y ANTECEDENTES .....	14
8.3.2	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL .....	15
8.3.3	Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación .....	16
8.3.4	Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal .....	17
8.4.	ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	17
<b>9.</b>	<b>ANEXOS. ....</b>	<b>19</b>
9.1.	Fichas justificativas accesibilidad. ....	19
9.2.	Ficha catastral. ....	20
9.3.	Información sobre la propiedad de la parcela.....	21



# ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-P.6 “CALLE JUAN DE ROBLES II”. MÁLAGA.

## MEMORIA.

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

El motivo de la redacción del presente documento es el de comenzar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable no consolidado O-P.6 “Calle Juan de Robles II” definido en el Plan General de Málaga. Se definirán las alineaciones, rasantes y volúmenes de las futuras edificaciones que se levantarán en él.

Se fundamenta en las Ordenanzas del Plan General que en su artículo 2.3.1 indica que se el Plan desarrollará mediante figuras de planeamiento y regulación detallada para ajustar la ordenación de determinados ámbitos puede ser complementadas mediante Estudios de Detalle. De esta forma la ficha correspondiente al ámbito SUNC-O-P.6 señala que el instrumento de desarrollo válido será el Estudio de Detalle.

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

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), indicándose que tienen “el completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”*

El Estudio de Detalle ordenará las edificaciones a construir en la parcela, definiendo sus volúmenes, alineaciones y sus rasantes, y los viarios y espacios libres interiores estableciendo para ellos sus trazados, alineaciones y rasantes. En ningún caso afecta a la localización de los suelos dotacionales públicos reservados por el Plan General, ni modifican el uso urbanístico del suelo, incrementan su aprovechamiento urbanístico ni alteran la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Tampoco va a plantear ningún tipo de segregación parcelaria sino que todos los elementos ordenados, edificaciones y espacios libres exteriores a ellas, estarán sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal manteniéndose la unidad de la parcela.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

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



con lo establecido en el artículo 6.1.

### 3. INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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

### 4. ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

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

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-P.6 "Calle Juan de Robles II" que incluye a la totalidad de la parcela catastral 9952212UF6695S y al suelo público asociado definido en la ficha del sector.

#### 4.2. Determinaciones del Planeamiento.

La ficha de desarrollo del sector indica:

Suelo Urbano No Consolidado.

- Ordenación estructural.  
30%de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.
- Ordenación pormenorizada preceptiva.

Área de reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. Con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Vv/Ha
AR.UE.SUNC-O-P.6	Residencial	1.529,00	732,00	797,00	1,00	1,5687	105,00

#### Objetivos, criterios y directrices vinculantes:

1.- Reordenación de la manzana prevista en el planeamiento vigente con la ordenanza CJ-4 constituida por localizaciones de vivienda suburbana en lo que constituye la trasera del asentamiento urbano existente que tiene como límite el arroyo y la calle Juan de Robles. Este vial sirve de conexión entre el nuevo barrio de Teatinos y el antiguo camino de Antequera. 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 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 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.

- Ordenación pormenorizada potestativa.

Usos	Sup. De Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de viviendas	Altura máxima. Nº de plantas.	Calificación		
Residencia libre	564,00	1.070,30	1,00	1.070,30	11	B+3+A	CJ-4		
Residencia protegido	241,00	458,70	0,17	77,98	5	B+3+A	CJ-4		
<b>Totales</b>	<b>805,00</b>	<b>1.529,00</b>		<b>1.148,28</b>	<b>16</b>				
Aprov. Subjetivo UAS	1.033,45	Excesos/defectos Aprov. UAS		10% Cesión Aprovechamiento-UAS			114,83		
Dotaciones							Totales	m2s	% Suelo total
Espacios libres		Educativo		SIPS		Deportivo		Dotaciones	
m2s	% Suelo total	m2s	% Suelo total	m2s	% Suelo total	m2s	% Suelo total	Vario	724,00
									47,35%



**PLAZO DE EJECUCIÓN**

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

**PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:** de acuerdo con el Art. 5.5.3.2 del PGOU la edificación dará comienzo en el plazo de dos años a partir de la finalización de las obras de urbanización que podrá ser prorrogado en el sentido indicado en el articulado. El plazo para la terminación será de tres años a partir del comienzo de los trabajos.

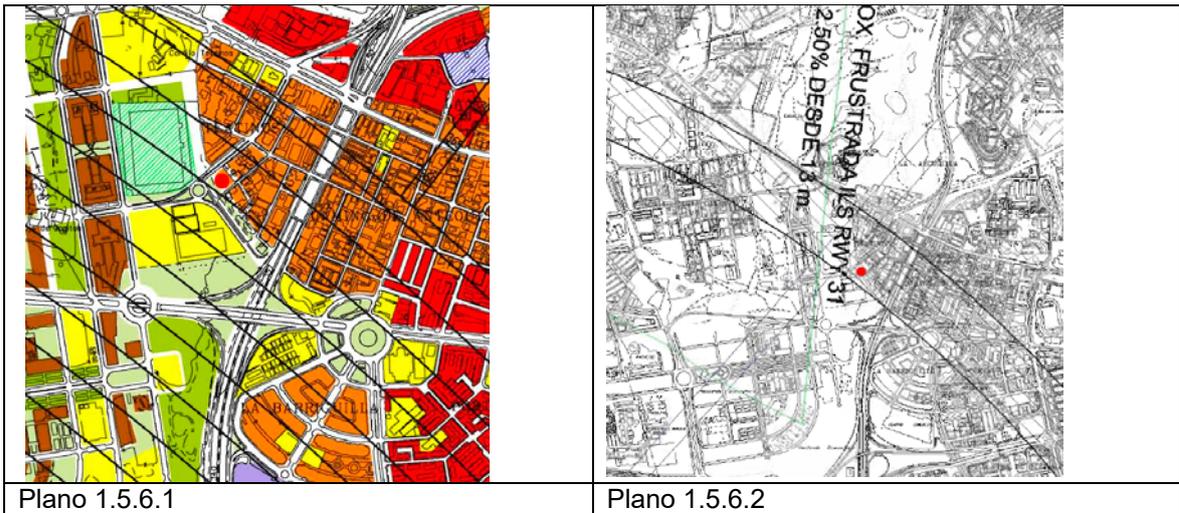
- Otras determinaciones.  
Cargas complementarias.  
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

Condiciones de gestión y afecciones.

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLÓGICA:	---	CERRETERAS:	---
				AERONÁUTICA:	---
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE.SUNC-O-P.6	VIA PECUARIA:	---	COSTAS:	---
EJECUCIÓN:	COMPENSACIÓN	HIDRÁULICA:	Arroyo Teatinos	IMPACTO AMBIENTAL:	---

Servidumbres aeronáuticas.

El Sector se incluye en las Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable, según el plano 1.5.6.1, estando también afectado por los Límites de Aproximación según el plano 1.5.6.2 Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal" ambos planos del PGOU 2011:



Afecciones hidrahulicas.

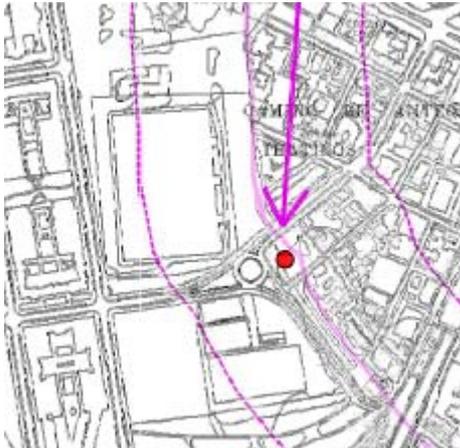
Por el límite oeste del Sector pasan dos conducciones de EMASA aunque ninguna es incompatible con la ordenación resultante. La parcela resultante edificable no se ve afectada por ellas.

Las obras de urbanización resolverán los puntos necesarios.



Desafección del antiguo cauce arroyo Teatinos.

El Sector se incluye dentro del ámbito del antiguo arroyo Teatinos señalado en el plano del Plan General I.5.2.3 "Afecciones y Protecciones. Hidrología superficial y costas".



Los terrenos se encuentran ya desafectados de este antiguo cauce.

**4.3. Descripción física del Sector.**

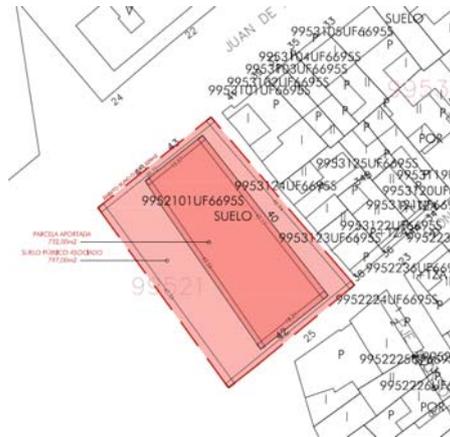


El Sector se encuentra en la zona norte de la ciudad, al otro lado de la ronda urbana de circulación, antigua MA-20, zona próxima a Teatinos y al hospital Carlos Haya. En concreto se sitúa justo en el borde un área urbana tradicional y consolidada caracterizada por la presencia de viviendas unifamiliares entre medianeras de carácter tradicional. Es limítrofe con el antiguo cauce del Arroyo Teatinos sobre el que el Ayuntamiento plantea hacer un bulevar verde de cierta entidad. Está en una esquina en la que la presencia de espacios públicos es significativa apareciendo un par de viarios de cierta entidad, la calle Juan de Robles y la calle James Joyce.





El Sector formaliza la esquina entre las calles Juan de Robles, James Joyce y Alonso de Cárdenas. La parcela aportada corresponde con el número 43 de calle Alonso de Cárdenas teniendo también frente a la calle Juan de Robles con el número 43 ya que se sitúa trasversalmente a ambas alineaciones, en paralelo a la manzana vecina de la que la separa un pequeño acerado peatonal sobre el que se apoyan varias viviendas unifamiliares. Tiene forma casi rectangular, una superficie de 732m<sup>2</sup> y unas dimensiones de sus linderos de 15,57-43,28-18,31 y 43,34m presentando orientación de sus dos fachadas Norte y Sur. Alrededor de ella se sitúa la parcela correspondiente al "viario público asociado" que presenta una superficie de 797m<sup>2</sup> con una forma irregular. De acuerdo con la ficha urbanística esta parcela no tiene aprovechamiento urbanístico. En Plano nº03 se reflejan las dimensiones reales de ambas parcelas.



La zona, como puede verse en las fotografías, se encuentra sin edificaciones, con suelo terrizo y con algunas vegetaciones sin valor situadas principalmente en la zona del antiguo cauce del arroyo. Se usa como aparcamiento indiscriminado con acceso desde calle Alonso de Cárdenas, al sur, con la que presente rasantes similares estando hundida respecto de los otros dos viarios. Los dos viarios a los que da frente se encuentran urbanizados, disponen de todos los servicios urbanos contando con encintado de aceras. No se aprecian servidumbres ni otro tipo de elementos constructivos que puedan suponer restricciones para la edificación que se proyecta.

Se mantendrán las rasantes de los viarios perimetrales actuales para no afectar a las fincas vecinas. Particularmente de la calle Alonso de Cárdenas en la que aparece una hondonada que resuelve la evacuación de aguas mediante sumidero lineal conectado a la red pública



El Sector urbanístico se compone de la parcela urbana recogida en Catastro con el código 9952101UF6695S0001FZ de 732m<sup>2</sup> y dirección en calle Alonso de Cárdenas nº43 y con parte del viario público perimetral en cantidad de 797m<sup>2</sup> hasta formar un conjunto de 1.529m<sup>2</sup>. Cuenta con todos los servicios urbanísticos que le son necesarios para garantizar las dotaciones de infraestructura y servicios necesarios para su normal desarrollo urbanístico. En catastro figura con 736m<sup>2</sup> aunque de acuerdo con el levantamiento topográfico que hemos realizado para este documento su superficie es de 732m<sup>2</sup>.

## 5. ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación que se propone deriva de las condiciones señaladas por el planeamiento general. De esta manera queda fijada la nueva calle trazada en paralelo a calle James Joyce y al nuevo bulvar proyectado fuera del ámbito; calle que servirá rodada de conexión entre calles Alonso de Cárdenas y calle Juan de Robles, prevista con un ancho total entre 11,05 y 11,32m según alineaciones marcadas en el PGOU y que será la calle de acceso al futuro edificio. El viario se clasifica como de 3<sup>er</sup> Orden según el art. 7.3.3 contando con un solo sentido de circulación y con banda de aparcamientos. Este mismo documento marca las dos alineaciones norte y sur de la nueva parcela, fijando la norte según una línea trazada a 11,54-11,69m del eje de calle Juan de Robles y la sur con la línea a 5,59-6,00m del eje de calle Alonso de Cárdenas. La alineación este de la parcela resulta de la línea que limita el acerado que la separa de las fachadas de las viviendas vecinas. De esta definición de alineaciones resulta una parcela edificable de 805m<sup>2</sup>.

Así pues la intención del planeamiento es que el nuevo edificio se abra al Oeste, a los espacios libres públicos vecinos, apoyándose en la nueva calle interior al sector, resolviendo el edificio dentro de la Ordenanza de Zona CJ-4, Ciudad Jardín tipo 4, definida en los artículos 12.7.1 y siguientes de las ordenanzas del Plan General. El nuevo edificio tendrá uso residencial y una altura de cuatro plantas más ático. Deberá destinar 458,70m<sup>2</sup> del techo edificado y un mínimo de cinco viviendas a vivienda protegida.

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, existirá 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. Tendrá carácter de viario y tratamiento unitario compatible con la dotación de arbolado manteniendo siempre un ancho mínimo de paso de 2,00m.

Las superficies que se ordenan responden al siguiente cuadro:

Superficies	Parcela aportada	732,00 m <sup>2</sup>		El suelo público asociado no tiene derecho a aprovechamiento.	
	Suelo público asociado	797,00 m <sup>2</sup>			
	Superficie Sector	1.529,00 m <sup>2</sup>			
	Parcela edificable	805,00 m <sup>2</sup>			
	Parcela de viario	724,00 m <sup>2</sup>			
Edificabilidades	Coef. Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			Se destinará al menos el 30% de la edificabilidad asignada a vivienda protegida.
	Edificabilidad total	1.529,00 m <sup>2</sup>			
	Edif. Vda. Libre	1.070,30 m <sup>2</sup>			
	Edif. Vda. Protegida	458,70 m <sup>2</sup>	30%		
Aprovechamiento	Coef. Aprov. Vda. Libre	1,00			
	Coef. Aprov. Vda. Prot.	0,17			
	Aprov. Vda. Libre	1.070,30 ua			
	Aprov. Vda. Prot.	77,98 ua			
	Aprovechamto total	1.148,28 ua			
	Aprovechamto subjetivo	1.033,45 ua			
	Cesión de aprovechamto	114,83 ua	10%		
	Aprovechamiento medio	1,5687 ua/m <sup>2</sup>			
	Sup. con aprovechamto	732,00 m <sup>2</sup>			
Aprovechamto máximo	1.148,28 ua		El aprovechamiento asignado al área de Reparto coincide con el aprovechamiento materializable en la parcela.		
Nº de vdas	Vdas. Libres	11			Se destinarán al menos cinco viviendas a vivienda protegida (**)
	Vdas. Protegidas	5			
	Máximo vdas.	16			
	Calificación	CJ-4			



(\*) La parcela mínima establecida por el planeamiento para la Zona CJ-4 es de 500m<sup>2</sup> superior al suelo correspondiente a la Cesión del Aprovechamiento establecida, 114,83 uas. La compensación de esta cesión se recogerá en el pertinente proyecto de reparcelación.

(\*\*) Serán viviendas acogidas a cualquier régimen oficial de protección. El Proyecto de Reparcelación recogerá la situación de estas viviendas así como los plazos de inicio y finalización.

Como condición vinculante del desarrollo se incluye la solicitud de desafección del antiguo cauce del arroyo. Como carga complementaria a la urbanización se incluye la contribución 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.

La Unidad de Ejecución se desarrollará por el sistema de Compensación.

### 5.1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación se determinan por el contenido de la ficha de planeamiento y por lo señalado en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan General.

Se establecen:

- Alineación Oeste, al nuevo viario, obligada alineación a vial, sin vuelos. Planta ático retranqueada en las fachadas abiertas al viario público un mínimo de 3m. permitiéndose la existencia de pérgolas o similares, elementos decorativos y de separación entre terrazas en este retranqueo.
- Alineaciones Norte y Sur a calles Juan de Robles y Alonso de Cárdenas, retranqueo de cinco metros al lindero.
- Alineación Este, se establece un retranqueo mínimo de 4m respecto de las fachadas de las viviendas vecinas. Sobre rasante se fija una separación mínima de 5m al lindero. Este espacio trasero se constituye como servidumbre de paso hasta tanto no se desarrolle la unidad de ejecución SUNC OP-6.
- Ocupación máxima de parcela en plantas sobre rasante, será de un máximo del 50% de la superficie de parcela.
- Ocupación máxima de parcela bajo rasante. 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.
- Espacio libre de parcela. Se establece un mínimo del 20% de la superficie de parcela, 161,00m<sup>2</sup>. Podrá situarse sobre planta sótano siempre que se permita su ajardinamiento con plantación de especies de mediano porte. El pasaje peatonal puede computar como tal en las condiciones indicadas en el art. 12.7.5.
- El nuevo viario se ordena con un carril de vehículos de un solo sentido de 3,50m de ancho, una banda de aparcamientos de 2,20m de ancho y dos acerados de 3,10 y 2,28/2,48m.

De esta ordenación resulta una parcela edificable de 805,00m<sup>2</sup> y un nuevo viario de 525,64m<sup>2</sup> restando otros 198,36m<sup>2</sup> de viario en ampliaciones de los Acerados perimetrales actuales:

Superficies	Parcela aportada	732,00 m <sup>2</sup>	
	Suelo público asociado	797,00 m <sup>2</sup>	
	Superficie Sector	1.529,00 m <sup>2</sup>	
	Parcela edificable	805,00 m <sup>2</sup>	
	Parcela de viario	724,00 m <sup>2</sup>	
	Nueva calle	525,64 m <sup>2</sup>	
	Ampliaciones	198,36 m <sup>2</sup>	

### 5.2. Rasantes

Las rasantes se establecen en razón de las condiciones topográficas de la parcela con el fin de buscar unos acuerdos lógicos con los viarios perimetrales existentes. Se mantienen las rasantes de los viarios perimetrales actuales para no afectar a las fincas vecinas.

El nuevo viario se traza con pendiente uniforme desde la rasante actual de calle Alonso de Cárdenas, 49.61m, hasta la rasante actual de calle Juan de Robles, 51.58m. Resulta con una pendiente uniforme del 4,10%, acorde con lo marcado en planeamiento.

El pasaje peatonal trasero se traza respetando las rasantes actuales del acerado existente de manera que no se altere el acceso a las viviendas que en él se apoyan.

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.

### 5.3. Volúmenes.

Los volúmenes que resultan de la ordenación se mantienen dentro de lo señalado en planeamiento. Resultará un edificio con un máximo de PB+3+Ático con una altura máxima de 16,70m situado sobre los viarios perimetrales con las limitaciones señaladas por las Ordenanzas Generales de Edificación limitado por las alineaciones máximas antes definidas.

Por encima de ellos se podrán levantar aquéllos expresamente permitidos por las Ordenanzas que regulan la edificación que nos ocupa. De igual forma podrán sobresalir de los planos de fachada definidos los cuerpos salientes permitidos, habitables u ocupables, cerrados o abiertos como son balcones volados, cornisas, zócalos y otros elementos decorativos como pérgolas o de instalaciones. En el retranqueo de Planta Ático se permiten pérgolas y elementos similares.

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

Superficie de parcela	805,00 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	1.529,00 m <sup>2</sup>	
Número de plantas	PB+3+A	
Altura máxima	16,70 m	
Ocupación máx. s/ras.	402,50 m <sup>2</sup>	50%
Sup. libre mínima común	161,00 m <sup>2</sup>	20%
Ocupación máx. b/ras.	644,00 m <sup>2</sup>	80%

Con carácter orientativo se incluye información del posible edificio futuro en el que puede comprobarse la viabilidad de las condiciones impuestas en este Estudio de Detalle. Sería un edificio para 15 viviendas, 22 garajes y 9 trasteros; a modo orientativo reserva las viviendas A, B y D de planta primera y las A y D de planta segunda como protegidas.



#### **5.4. Accesibilidad.**

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

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

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



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

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

En este sentido, hay que indicar:

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

	Planeamiento		ED	
Superficie de parcela	805,00 m <sup>2</sup>		805,00 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima	1.529,00 m <sup>2</sup>		1.529,00 m <sup>2</sup>	
Número de plantas	PB+3+A		PB+3+A	
Altura máxima	16,70 m		16,70 m <sup>2</sup>	
Ocupación máx. s/ras.	402,50 m <sup>2</sup>	50%	402,50 m <sup>2</sup>	50%
Sup. libre mínima común	161,00 m <sup>2</sup>	20%	161,00 m <sup>2</sup>	20%
Ocupación máx. b/ras.	644,00 m <sup>2</sup>	80%	644,00 m <sup>2</sup>	80%

## 7. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras previstas se valoran en la cantidad de 144.958,24€ de acuerdo con el siguiente desglose:

Nueva calle	525,64 m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	105.128,00 €
Ampliaciones	198,36 m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	19.836,00 €
			124.964,00 €
	Gastos Generales	11%	13.746,04 €
	Beneficio Industrial	5%	6.248,20 €
	Presupuesto de contrata		144.958,24 €

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

Deberán resolverse los siguientes puntos:

- Afección de las antiguas bocas de salida del cauce arroyo Teatinos.
- Evacuación de pluviales en calle Alonso de Cárdenas zona con rasante inferior a la intersección con nuevo viario.
- Confirmación de la no afección a las redes de abastecimiento de EMASA por el futuro edificio.



## 8. ANÁLISIS ECONÓMICO.

### 8.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 8.1.1 Gastos estimados.

##### A. Obras de urbanización.

Siguiendo las previsiones del ED (presupuesto de las obras de urbanización) las cargas de urbanización del área ascienden a 159.953,00€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, según el siguiente desglose:

CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO		
Cap. 1.	MOVIMIENTO DE TIERRAS	65.666,00 euros
Cap. 2.	SANEAMIENTO PLUVIALES	14.495,00 euros
Cap. 3.	SANEAMIENTO RESIDUALES	9.422,00 euros
Cap. 4.	DESVÍO REDES SANEAMIENTO	15.000,00 euros
Cap. 5.	AGUA POTABLE	7.900,00 euros
Cap. 6.	ENERGÍA ELÉCTRICA	12.538,00 euros
Cap. 7.	TELECOMUNICACIONES	6.117,00 euros
Cap. 8.	ALUMBRADO PÚBLICO	7.247,00 euros
Cap. 9.	PAVIMENTACIÓN	17.394,00 euros
Cap. 10.	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	2.725,00 euros
Cap. 11.	SEGURIDAD Y SALUD	1.449,00 euros
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>		<b>159.953,00 euros</b>
ASCIENDE EL PRESUPUESTO A LA CANTIDAD DE:		
<b>CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS</b>		

##### B. Honorarios técnicos.

Se estima un total de 20.000€ para cubrir los gastos derivados de los honorarios técnicos de redacción y elaboración de los documentos necesarios: Topografía, Estudio de Detalle, Base y Estatutos, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras de Urbanización, Redacción y Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

##### C. Cargas complementarias.

La ficha del ámbito establece como cargas complementarias que: "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", y dado que dicho Plan ha sido formulado, establece que los suelos clasificados como Urbanos No Consolidado SUNC tendrá que por este concepto una carga máxima de 30 euros/UA. Arrojando un coste total de 34.448,40€:

$$1.148,28 \text{ u.a.} \times 30 \text{ €/u.a.} = 34.448,40\text{€}$$

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

Se establece asimismo la obligatoriedad de ceder el 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento. Ante la imposibilidad de su cesión en suelo, tal y como se ha expuesto, deberá compensarse económicamente debiendo el Ayuntamiento proceder a su valoración. Para el caso que nos ocupa podemos establecer una cantidad aproximada de 400€/u.a. es decir de:

$$1.148,28 \text{ u.a.} \times 10\% \times 400 \text{ €/u.a.} = 45.931,20 \text{ €}$$



E. Gastos de gestión.

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 8% del volumen de inversión, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, arrojando un coste de 12.000€.

F. Cuenta de resultados.

En base a estas consideraciones se estiman unos gastos totales de 272.332,60 €

El aprovechamiento de la parcela resultante es de 1.529,00m<sup>2</sup>

Resulta una repercusión de 178,11 €/m<sup>2</sup> que podemos considerar como baja dentro del valor que tiene el metro cuadrado finalista en esta zona de la ciudad para un producto inmobiliario como el planteado en el Estudio de Detalle.

## 8.2. VIABILIDAD ECONÓMICA.

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

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

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

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

## 8.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 8.3.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

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

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



Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados al vial con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución, recibiendo además el Ayuntamiento la compensación equivalente a la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas.

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

### 8.3.2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

#### A. Estimación de la inversión municipal

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para el desarrollo de SUNC O-P.6, se circunscribe a una superficie de 805,00m<sup>2</sup> de uso residencial ordenanza CJ-4, con un techo edificable de 1.529m<sup>2</sup>/t. El sistema de actuación previsto es el de Compensación, por el que los propietarios del Sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios así como la cesión equivalente del 10% de la edificabilidad libre de cargas.

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

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

Está prevista la participación en la urbanización de Sistemas Generales y en las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine que serán asumidas exclusivamente por la propiedad privada.

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

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

- Vía pública (incluidas aceras y calzada). Incluye la explanación, pavimentación y señalización de calzada y acera; la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales. Supone un total 525,64m<sup>2</sup> más 198,36m<sup>2</sup> en ampliaciones de los acerados perimetrales.

- Servicios urbanos. En concreto los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua, unos 45 ml. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
- Red de saneamiento, unos 45ml. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica, unos 45ml. La ejecución de CT se incluirá con el proyecto del edificio residencial.
- Red de alumbrado público, unos 45ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
- Red de telecomunicaciones, unos 45ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

A su vez, la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable y para riego o incendios)
- Servicio alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público



- Servicio de mantenimiento de parques y jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

C. Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Málaga. Las cargas de urbanización del área ascienden a 144.958,24€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, de los que al Ayuntamiento de Málaga no le corresponde abonar nada.

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

- Mantenimiento de vías públicas: 724 m2 (0,5 €/m2): 362 €
  - Limpieza viaria (1,00 €/m2): 724 €
  - Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml (agua), 1,3 €/ml (saneamiento), 1 €/ml alumbrado público): 148,50 €
  - Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (1 farola 150 W / 163 €) x 4 luminarias): 652 €
  - Servicio recogida basuras Se compensa con el cobro de la tasa.
- Total costes 1.886,50 €

8.3.3 Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

En primer lugar hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento ni tampoco debe hacer frente a construcción de edificaciones. Si que va a recibir una compensación económica por el 10% del aprovechamiento. La valoración de este 10% equivalente a un aprovechamiento de 114,83 UAS 6.900 m2/t se estima aproximadamente en 45.932€ a razón de 400€/UA. Asimismo va a recibir un total aproximado de 34.500€ en razón de la contribución a los Sistemas generales y al Plan Especial de Infraestructuras calculadas a 30€/UA.

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas .....) para su estimación se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años. Dado que el ratio de los ingresos y gastos está referenciada en "€/habitantes" se considera la conversión de la edificabilidad establecida en el Plan, 1.529 m2 a "habitante equivalente" con un factor "1 habitante/50 m2/t". Este ratio representa el equivalente a 51 habitantes "nuevos".

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

Ingreso por cesión 10%	45.932,00 €
Contribución a SSGG	34.500,00 €
Suma	80.432,00 €
Por año	10.054,00 €/año

Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área. Se tiene en cuenta los m2 construibles. Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (5% sobre la base imponible) se prevé que en los próximos 8 años, ejecutándose el edificio, el Ayuntamiento recaudará un total de más de 1.529m2 x 650 €/m2 x 0,05 = 49.692,50€. Que repercutidos en los 8 años supone un monto de 6.211,56€/año.

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas.

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

- Impuesto sobre bienes inmuebles. Partiendo de los m2 construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles en ámbitos de actividades económicas fijados en 250€/m2, con un tipo de 0,47809%, la cuantificación es de 1.827,16 €/año).
- Tasas por la prestación de servicios públicos. En la medida que los últimos años se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado



cubren cerca del coste total de los mismos.

- Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana: No consideramos este capítulo por estimar que no se producirá una renovación considerable de la titularidad en los primeros 8 años de vida del edificio.

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

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

Por un lado:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento:	cero.
- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios:	1.886,50 €

Por otro lado:

- Ingreso anual por cesión del aprovechamiento y contribución a SSGG:	10.054,00€
- Ingreso anual por las actuaciones de edificación (ICIO):	6.211,56€
- Ingresos anuales por impuestos bienes inmuebles	1.827,16€

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos (saldo favorable de unos 16.000€/año, equivalente a unos 128.000€).

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

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

En el Sector O-P.6 Juan de Robles II la parcela resultante es de uso residencial.

**En Sevilla, julio de 2021**

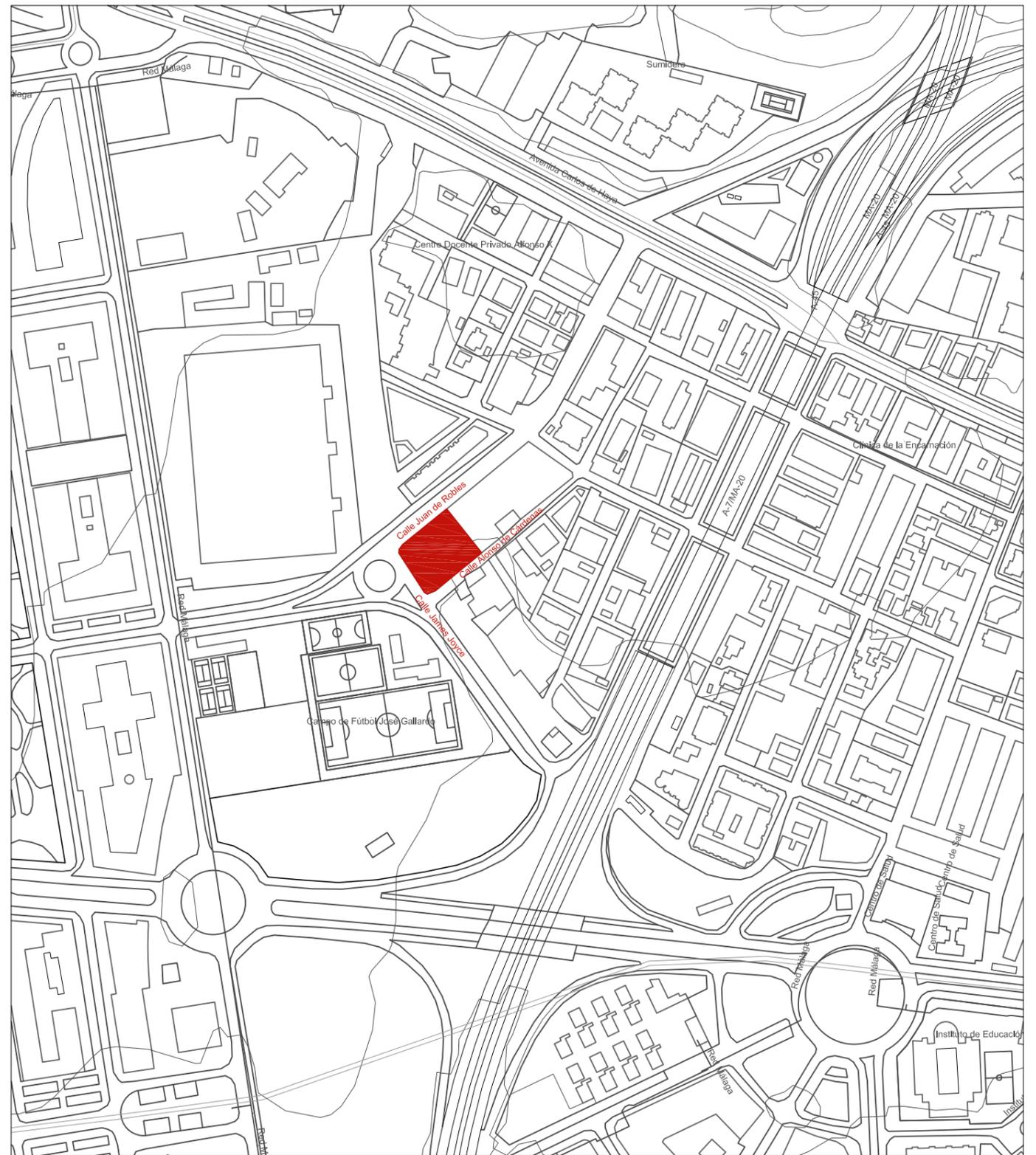
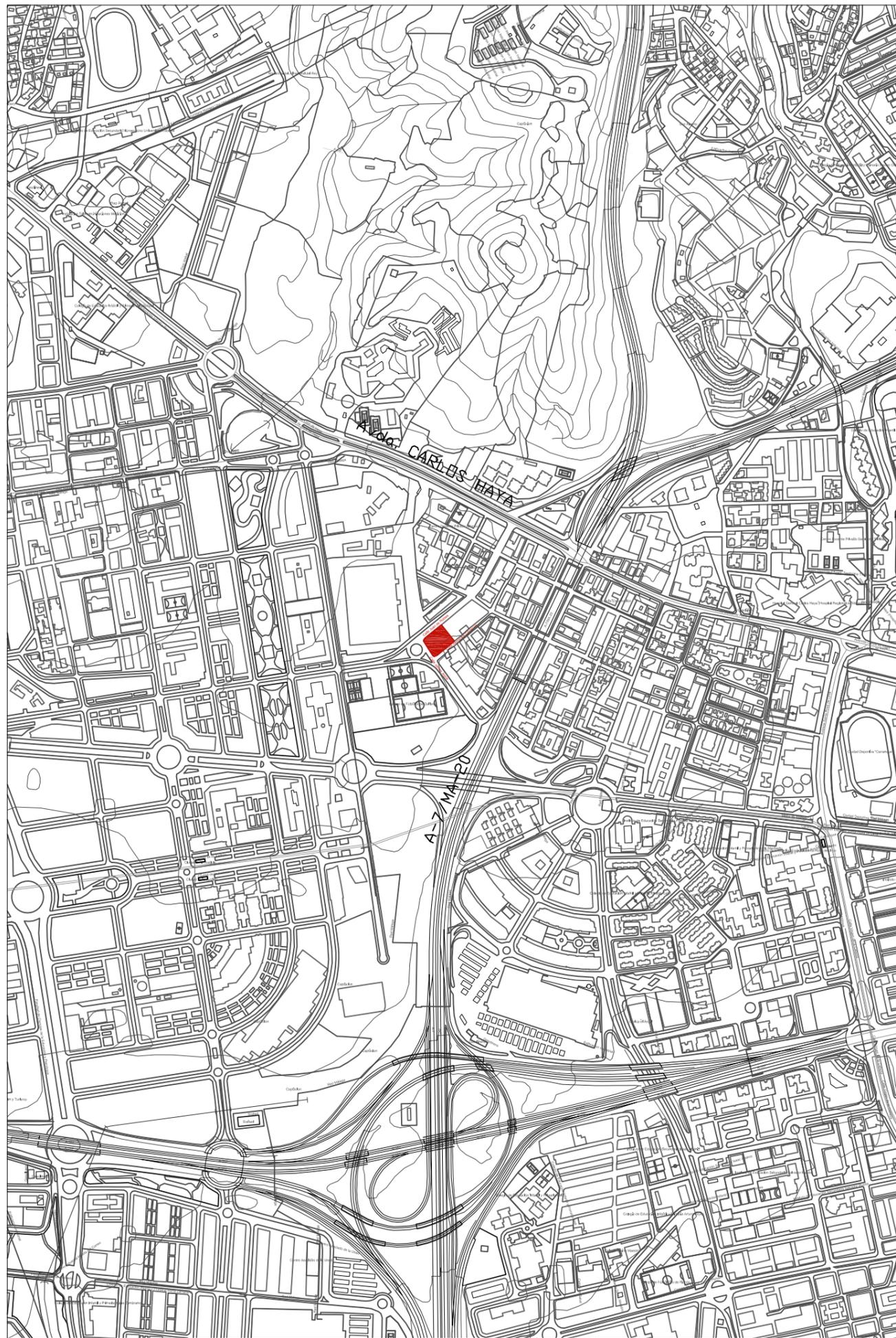
**Los arquitectos:**

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

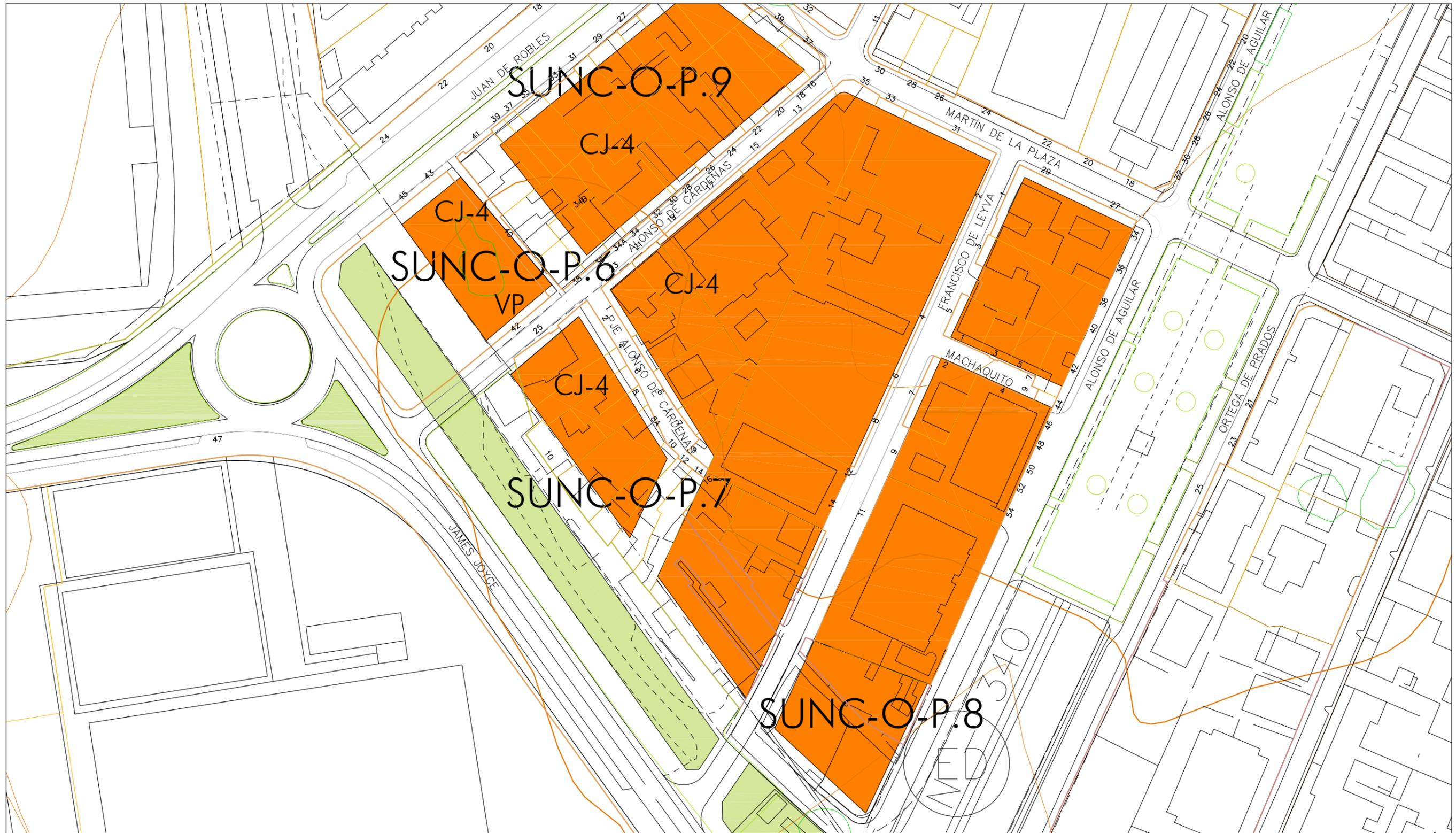


## 9. PLANOS





 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE          SUNC-O-P.6 "CALLE JUAN DE ROBLES II"</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-01
	SITUACIÓN: <b>C/JUAN DE ROBLES-JAMES JOYCE-          ALONSO DE CÁRDENAS. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Julio 2.021
	PLANO: <b>SITUACIÓN</b>	Nº PLANO: <b>01</b> ESCALA: varias
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	

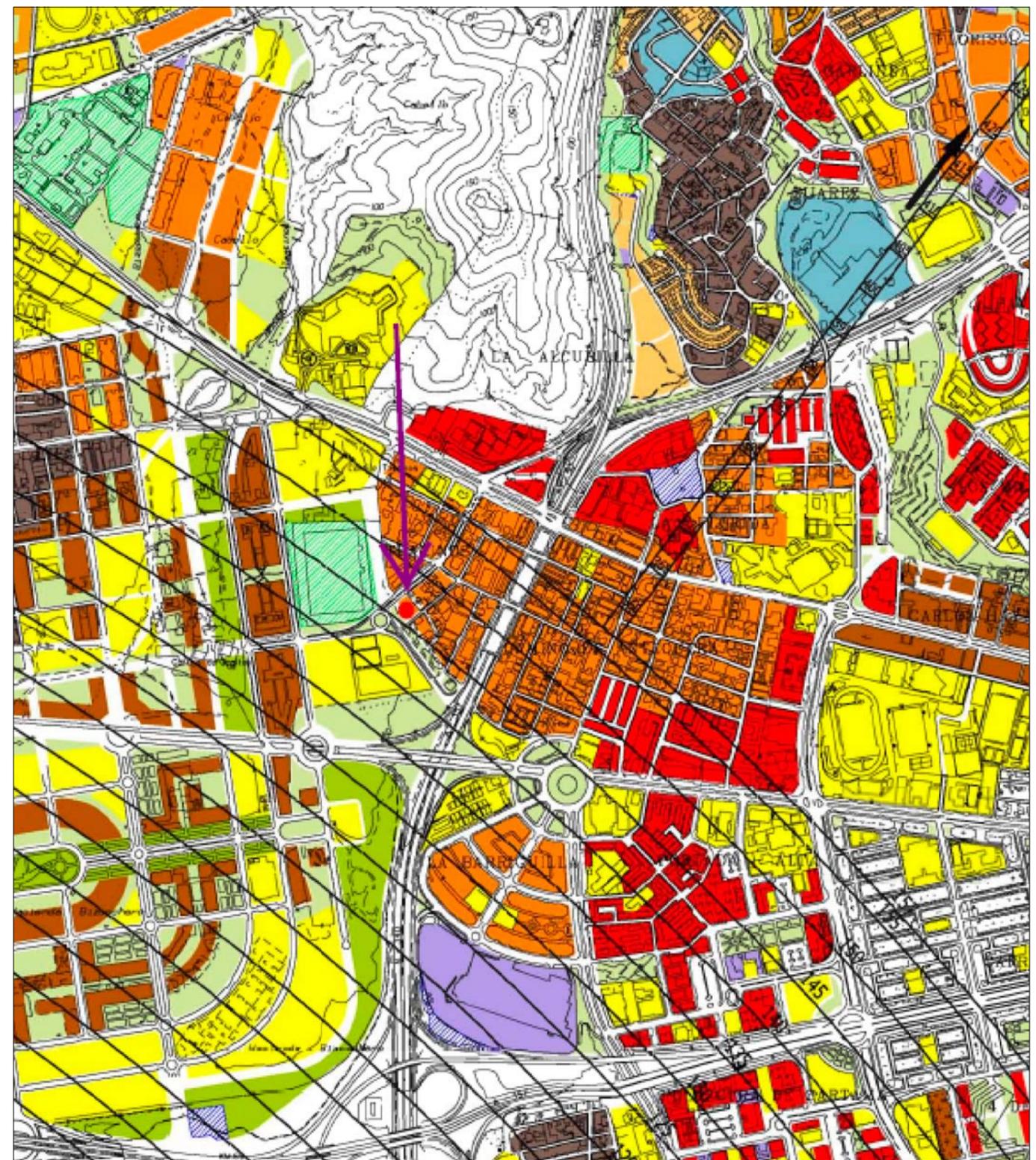
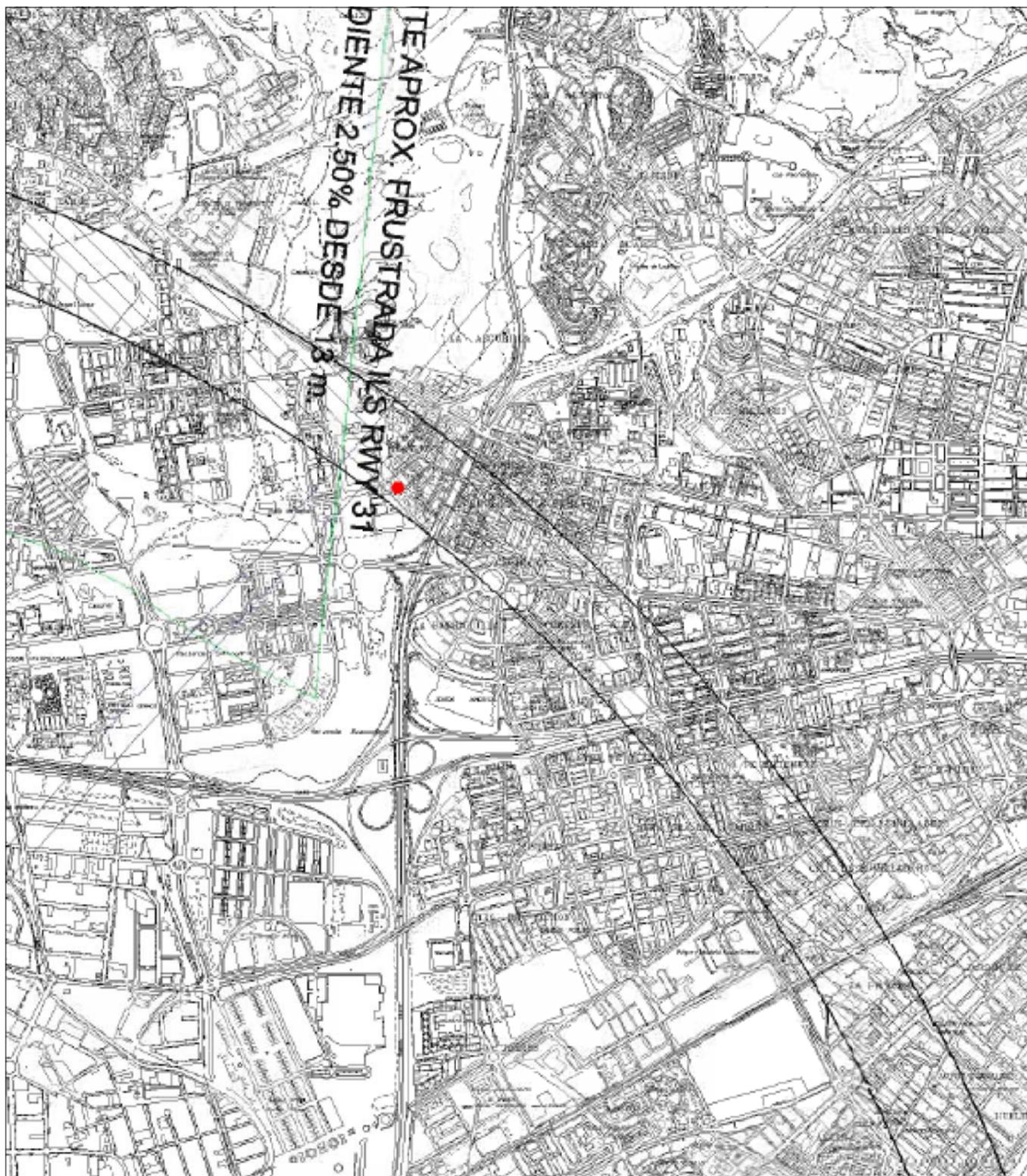


**ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE	564,00	1.070,30	1,00	1.070,30	11	B+3+A	CJ-4
RESIDENCIAL PROTEGIDO	241,00	458,70	0,17	77,98	5	B+3+A	CJ-4
<b>TOTALES:</b>	<b>805,00</b>	<b>1.529,00</b>		<b>1.148,28</b>	<b>16</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	1.033,45	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		114,83	
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	
						Viario	724
						m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> residencial	47,35%

SUNC-O-P.6  
 SUELO URBANO CONSOLIDADO O-P.6  
 "CALLE JUAN DE ROBLES"  
 CJ-4  
 CIUDAD JARDÍN, 4  
 VP  
 VIVIENDA PÚBLICA

 Avda. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-P.6 "CALLE JUAN DE ROBLES II"</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-01
	SITUACIÓN: <b>C/JUAN DE ROBLES-JAMES JOYCE-ALONSO DE CÁRDENAS. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Julio 2.021
	PLANO: <b>DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL</b>	Nº PLANO: <b>02</b> ESCALA: 1/1000 (A3)
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Documento Aprobación Provisional

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	ABRIL 2010	
1.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal	ESCALA: 1 / 20.000	47

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

**Ayuntamiento de Málaga**  
 Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	ESCALA: 1 / 10.000	7/23

REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

**ARQUERMO ARQUITECTOS**  
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA

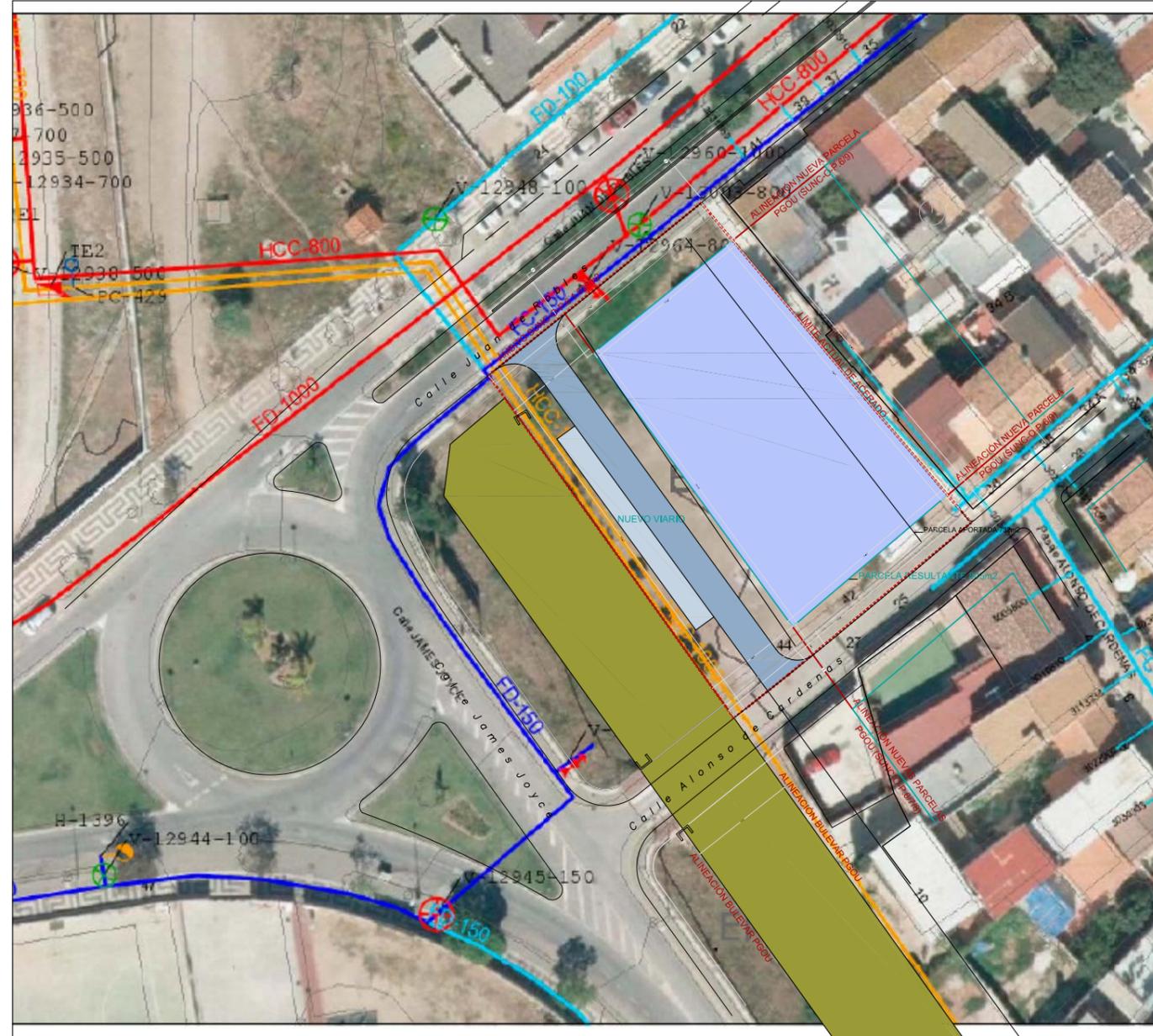
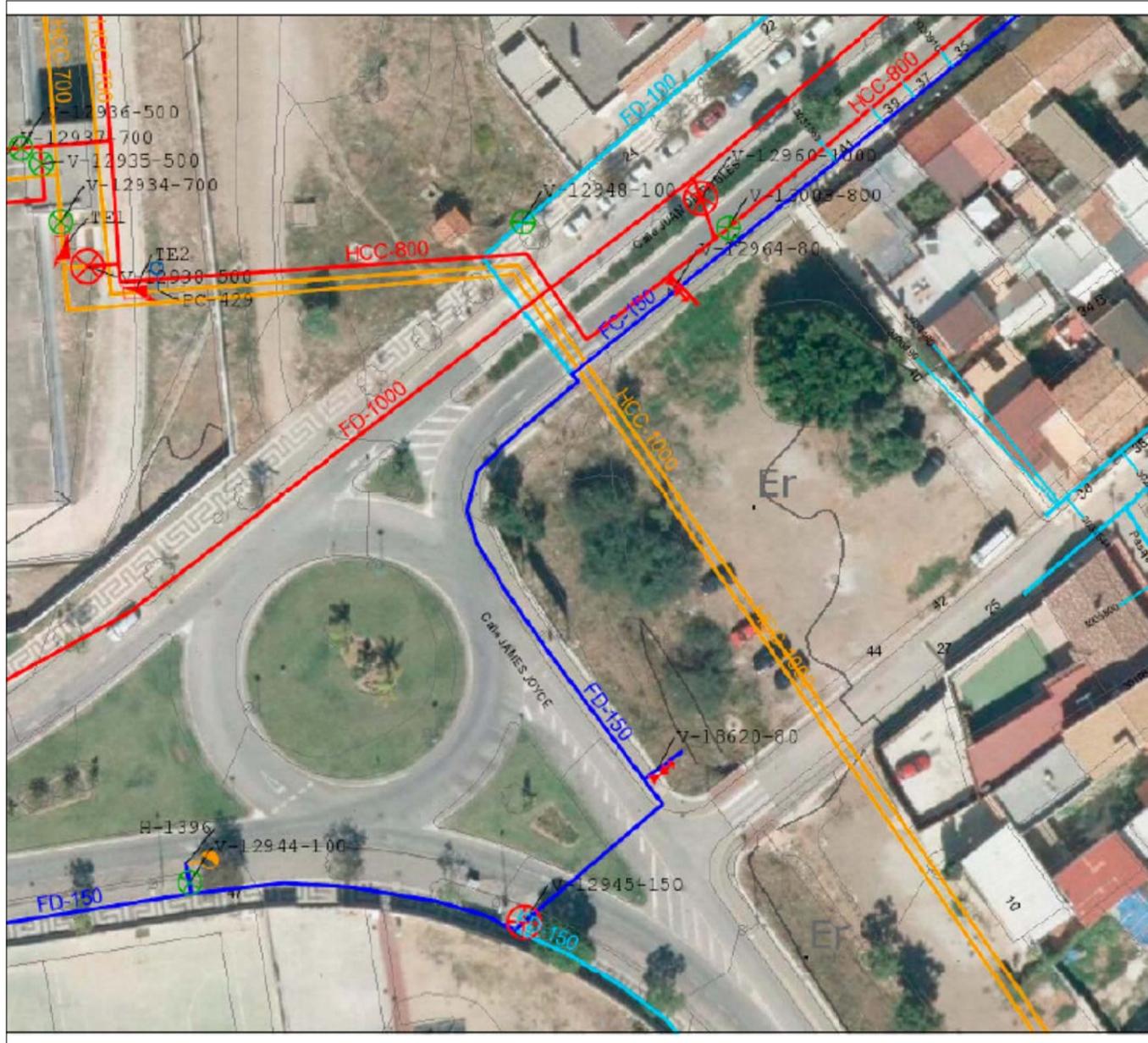
Avda. América Vespucio 5-4 1-E6  
 41092 Sevilla

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

PROMOTOR: AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.  
 B-90375478

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

DENOMINACIÓN:	TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-P.6 "CALLE JUAN DE ROBLES II"	NÚMERO EXPEDIENTE:	14-21-01
SITUACIÓN:	C/JUAN DE ROBLES-JAMES JOYCE-ALONSO DE CÁRDENAS. MÁLAGA.	FECHA PROYECTO:	Julio 2.021
PLANO:	AFECCIONES SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Nº PLANO ESPECIAL:	03 S/E



**RED DE ABASTECIMIENTO**

RED DE TRANSPORTE	VÁLVULA ABIERTA/ VÁLVULA CERRADA
RED ARTERIAL	VÁLVULA FRONTERA ABIERTA/ VÁLVULA FRONTERA CERRADA
RED PRINCIPAL	VÁLVULA DESAGÜE
RED DISTRIBUCIÓN	HIDRANTE - BOCAL DE RIEGO
RED IMPULSIÓN	VENTOSA
RED FUERA DE SERVICIO PROVISIONAL	CAUDALIMETRO
RED FUERA DE SERVICIO DEFINITIVO	COUNTADOR
RED PROYECTADA	BOMBA
RED EN SERVICIO PROVISIONAL	VÁLVULA DE CONTROL AUTOMÁTICO
RED AJENA	PUNTO DE CONTROL
ACOMETIDA	FILTRO
DEPÓSITO	VÁLVULA ANTI-RETORNO

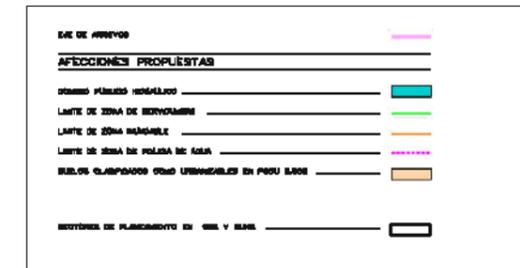
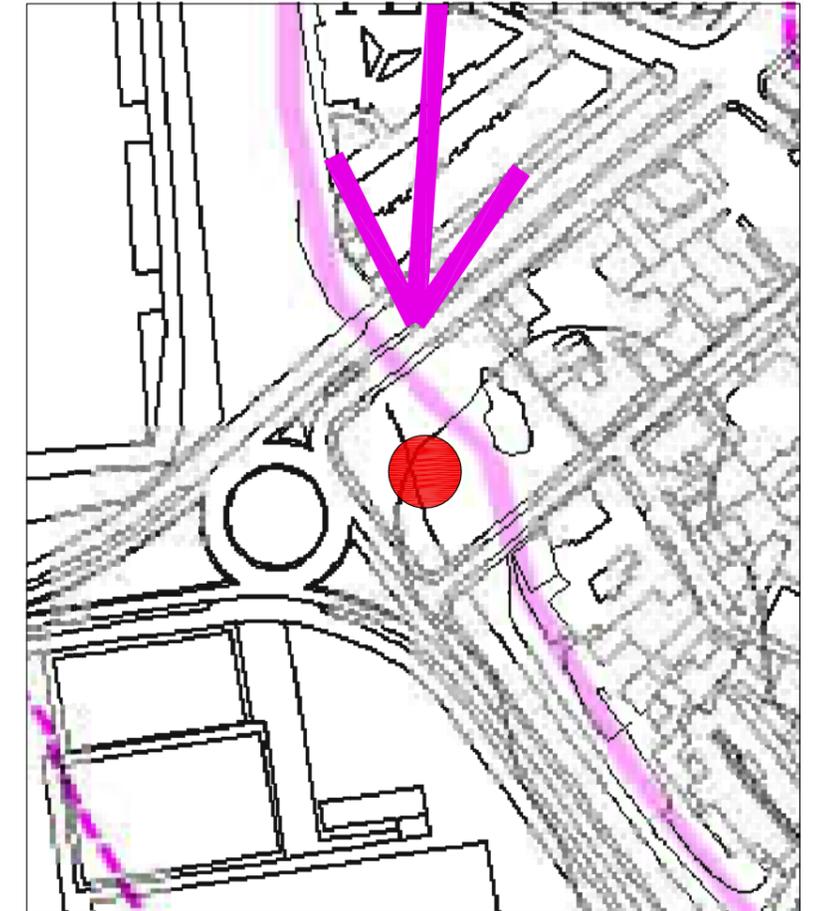
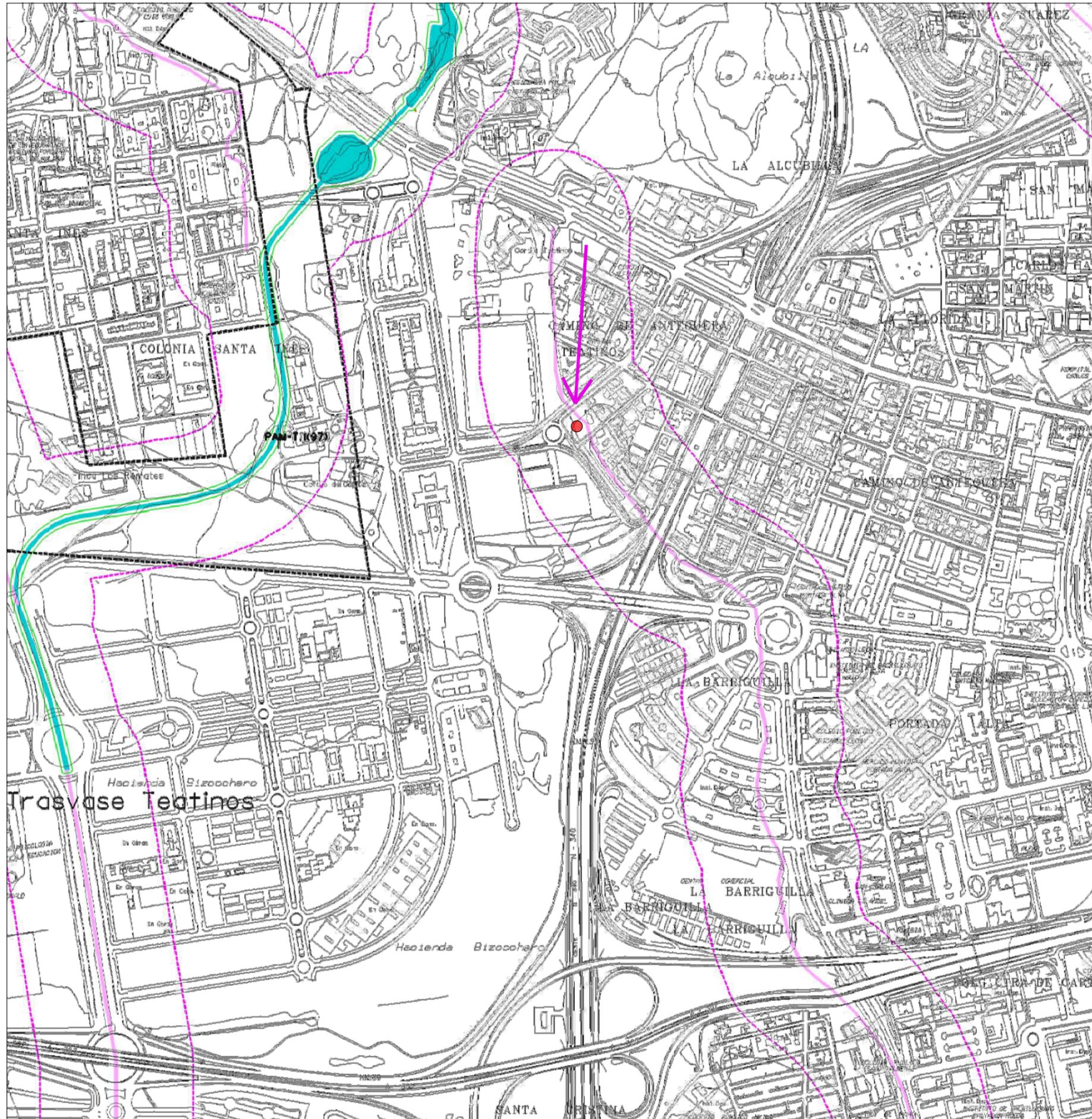


**EMASA**  
Empresa Municipal  
Aguas de Málaga, S.A.

ESCALA: 1:630	PLANO: <b>Parcela sita en Calle Juan Robles</b>
FECHA: 12/02/2020	<b>Acceso libre, pero se prohíbe la descarga masiva de porciones de cartografía y peticiones</b>
OPERADOR GRÁFICO: EMASA	



 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> ESTUDIO DE ARQUITECTURA Avda. América Vespucio 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-P.6 "CALLE JUAN DE ROBLES II"</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-01
	SITUACIÓN: <b>C/JUAN DE ROBLES-JAMES JOYCE-ALONSO DE CÁRDENAS. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Julio 2.021
	PLANO: <b>AFECCIONES AFECCIONES HIDRÁULICAS</b>	Nº PLANO: <b>04</b> ESCALA: S/E
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	



**Ayuntamiento de Málaga**  
 Documento de Aprobación Provisional  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
 Planos de Información  
 Hidrología superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. JUNIO 2010  
 1.5  
 ESCALA: 1 / 5.000  
 PÁG. 16/34  
 gestión municipal de coberturas, obras e infraestructuras

 Avda. América Vespucia 5-4 1-E6 41092 Sevilla Tfn: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE SUNC-O-P.6 "CALLE JUAN DE ROBLES II"</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: 14-21-01
	SITUACIÓN: <b>C/JUAN DE ROBLES-JAMES JOYCE-ALONSO DE CÁRDENAS. MÁLAGA.</b>	FECHA PROYECTO: Julio 2021
	PLANO: <b>AFECCIONES HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y COSTAS</b>	Nº PLANO: <b>05</b> ESPECIAL: S/E
PROMOTOR: <b>AD ASTRA PROYECTO MIRS S.L.</b> B-90375478	PROYECTISTAS: <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.O.A.S. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b> Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.	