

Ref: 23 AT

TRIBUNAL DEL PROCESO SELECTIVO PARA CUBRIR 4 PLAZAS DE TÉCNICO DE GRADO MEDIO ARQUITECTO TÉCNICO, FUNCIONARIO DE CARRERA, CORRESPONDIENTE AL SUBGRUPO A2, OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2021, 2022 Y 2023, POR EL SISTEMA DE OPOSICIÓN LIBRE, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DEL GERENTE DE LA GMU CON FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2023 (BOP 29 DE NOVIEMBRE DE 2023).


Por medio del presente anuncio, el Tribunal Calificador de la convocatoria referida, para la provisión de 4 plazas de Técnico de Grado Medio Arquitecto Técnico, funcionario de carrera, correspondiente al Subgrupo A2, en virtud de acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2025, en cumplimiento de los principios de transparencia e igualdad que rigen el procedimiento selectivo, hace público como **Anexo**, el enunciado íntegro de los supuestos prácticos que han constituido el contenido del tercer ejercicio.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria del Tribunal
María José Aranda Aranda

1/6

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO

TERCER EJERCICIO DEL PROCESO SELECTIVO PARA PARA CUBRIR CUATRO PLAZAS DE TECNICO DE GRADO MEDIO ARQUITECTO TECNICO, PERSONAL FUNCIONARIO DE CARRERA, CORRESPONDIENTE AL SUBGRUPO A2, POR EL SISTEMA DE OPOSICIÓN, TURNO LIBRE. OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2021 (BOP DE MÁLAGA, NÚMERO 101, DE 27 DE MAYO DE 2022), 2022 (BOP DE MÁLAGA, NÚMERO 39, DE 27 DE FEBRERO DE 2023) Y 2023 (BOP DE MÁLAGA, NÚMERO 245, DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023)

EJERCICIO 1 (4,80 PUNTOS)


Con la información complementaria que se aporta, responder a las siguientes preguntas **de forma justificada**.

Nota: Dar por válidas las superficies construidas y útiles aportadas, así como las cotas proporcionadas: No resulta necesario medir.

- 1.1. Para la agrupación de solares previstos en el proyecto, indicar si se puede conceder licencia o no, teniendo en cuenta las condiciones de parcelación dispuestas por la ordenanza particular de aplicación. Considerar solo la información aportada. Considerar que se cumplen el resto de determinaciones de ordenación y edificación. Razonar la respuesta indicando artículos de aplicación **(0,80 puntos)**.
- 1.2. Con los cuadros de superficies aportados, indicar si el número de viviendas es correcto. Justificar la respuesta **(0,80 Puntos)**.
- 1.3. Con los cuadros de superficies aportados, indicar si se cumple con la edificabilidad máxima permitida. Indicar superficies que computan y cuáles no. Justificar la respuesta. **(0,80 Puntos)**.
- 1.4. Si el promotor decide cambiar los trasteros en sótano vinculados a las viviendas e instalar una actividad de servicio de almacenamiento (trasteros en alquiler), abierto al público general como actividad comercial ¿cumpliría el proyecto a efectos de edificabilidad? Justificar la respuesta. **(0,80 puntos)**.
- 1.5. Según los planos aportados: ¿Cumple el proyecto con la altura máxima en número de plantas? Indicar cuál es la altura en metros y si esta cumple con la máxima permitida. Justificar las respuestas. **(0,80 puntos)**.
- 1.6. Según el plano de la vivienda tipo "A" de planta segunda aportado, justificar si los tres dormitorios, el baño, el aseo y el salón-comedor-cocina, cumplen las condiciones de superficies útiles mínimas establecidas en el vigente PGOU de Málaga. **(0,80 puntos)**.

2/6

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EJERCICIO 2 (1,20 PUNTOS)

- 2.1. A la vista del informe emitido por técnico municipal que se transcribe a continuación, citar tres actuaciones urgentes necesarias para frenar el avance del deterioro del inmueble hasta tanto se inicien las obras de reparación necesarias **(0,40 Puntos)**.

“Se trata de un inmueble histórico, incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU de Málaga (Arquitectónica I).

Se realiza visita interior al inmueble de referencia el día 16 de diciembre de 2025, constatando el estado de deterioro en que se encuentra.

En líneas generales, los daños consisten en:

- *Paños de fachada deformados con riesgo de desplome.*
- *Forjados y arcos de la galería del patio en mal estado.*
- *Varios tramos de forjados de madera interiores y zonas de cubierta colapsados.*
- *El resto de forjados y estructuras de cubierta evidencian mal estado, con riesgo de colapso.*
- *Las zonas donde se mantiene la cubrición presentan tejas sueltas o pérdida de las mismas.*
- *Ausencia de revestimientos en gran parte de los paramentos exteriores e interiores, o con riesgo de desprendimiento.*
- *Carpinterías exteriores inexistentes o en mal estado.*
- *Acumulación de escombros en zonas interiores y exteriores del inmueble.”*

- 2.2. A quien habría que ordenarle la ejecución de las actuaciones del apartado 2.1 **(0,40 puntos)**.

3/6

- 2.3. Según el texto siguiente, indicar, justificadamente, si la edificación se encuentra en situación legal de ruina urbanística, considerando que no se ha dictado ninguna orden de ejecución de obras previa ni se ha presentado ningún informe de inspección técnica del inmueble **(0,40 puntos)**

“Tras realizar las comprobaciones previas oportunas, se determina que en un inmueble en situación de manifiesto deterioro, con uso residencial, desocupado y ubicado en la ciudad de Málaga, el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural es de 653.251,25 € y que el valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta de similares características y de dimensiones equivalentes a dicho inmueble, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable es de 1.045.050,20 €.”

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	3/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EJERCICIO 3 (1,20 PUNTOS)

La superficie total (50.843,37 m²) del ámbito de actuación de suelo urbanizable sectorizado SUS-CA.1 "Sta. Rosalía Norte" se reparte entre los siguientes propietarios:

- 25.000,00 m² al propietario 1
- 15.000,00 m² al propietario 2
- 10.000,00 m² al propietario 3
- 843,37 m² al Ayuntamiento de Málaga


Una vez constituida la Junta de Compensación, se pretende tramitar la reparcelación del sector por el procedimiento de actuación por compensación.

De acuerdo con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y la Ficha de Planeamiento y Gestión del vigente PGOU de Málaga que se adjunta, resuelva las siguientes cuestiones:

- 3.1. Cuál es el aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario 1. Incluir las operaciones realizadas para obtener el resultado **(0,40 Puntos)**
- 3.2. Teniendo en cuenta que el aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario 2 es de 12.904,65 unidades de aprovechamiento y que todo ese aprovechamiento se le va a adjudicar en el uso residencial libre de baja densidad, calcular, ajustado a dos decimales, cuantos metros cuadrados de techo edificable de dicho uso le corresponden. Incluir las operaciones realizadas para obtener el resultado **(0,40 Puntos)**
- 3.3. Suponiendo que todos los excesos de aprovechamiento del sector han sido comprometidos a otros propietarios, calcular, ajustando a dos decimales, el aprovechamiento total que corresponde al Ayuntamiento de Málaga. Justifica la respuesta incorporando los cálculos para obtener el resultado **(0,40 puntos)**

4/6

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EJERCICIO 4 (1,20 PUNTOS)

Desde el Servicio de Infracciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga se gira visita de inspección y se emite el siguiente informe técnico:

Las obras detectadas consisten en la parcelación de una finca catastral en dos sub-parcelas.

La Policía Local identifica como promotor y propietario de las sub-parcela 1 a Juan Pérez y como promotora y propietaria de la sub-parcela 2 a María García.

En las sub-parcela 1, se realizan obras de urbanización y se instala una casa prefabricada, de superficie construida aproximada de 40 m2, con porche cubierto, entre febrero del 2023 y abril del 2024.

Las actuaciones en la sub-parcela 2, consistentes en una vivienda de superficie en planta de 60 m2, una piscina de 40 m2 de superficie de lámina de agua, una zona cubierta 25 m2 y una solera de superficie aproximada 125 m2 se ejecutan con anterioridad a mayo de 2005.

Se comprueba que no consta licencia urbanística que ampare las actuaciones ejecutadas.

Según el PGOU vigente de Málaga de 2011, la clasificación del suelo donde se ubican es urbanizable no sectorizado.

Según el PGOU de Málaga de 1997, la clasificación del suelo donde se ubican las actuaciones, era suelo no urbanizable común.


La valoración de las obras de restitución es la siguiente:

Obras realizadas en la sub-parcela 1	3.756,45 €
Obras realizadas en la sub-parcela 2	11.814,56 €

5/6

Resuelva las siguientes cuestiones:

- 4.1. ¿Se puede incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad y procedimiento sancionador por las obras ejecutadas en la sub-parcela 1? Justificar la respuesta.
(0,40 Puntos)
- 4.2. ¿Procede incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad y procedimiento sancionador por las obras ejecutadas en la sub-parcela 2? Justificar la respuesta.
(0,40 Puntos)
- 4.3. En el caso teórico de que procediera ordenar la demolición de todas las obras ejecutadas, y que se incumpliera la resolución que ordenara dicha demolición, calcular la multa coercitiva que correspondería imponer a cada propietario.
(0,40 Puntos)

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45	
Observaciones		Página	5/16	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

EJERCICIO 5 (1,60 PUNTOS)

La Agencia Pública Administrativa Local "Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras" del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga adjudica mediante procedimiento abierto un contrato administrativo de obras para la "Rehabilitación de un edificio municipal para uso sociocultural", con los siguientes datos:

Valor estimado del contrato:	600.000 €
Importe de adjudicación del contrato:	580.800 €
Porcentaje de Gastos Generales:	13 %
Porcentaje de Beneficio Industrial:	6 %
IVA:	21 %
Plazo de ejecución:	10 meses
Fecha de formalización del contrato:	15 de enero de 2025
Acta de comprobación del replanteo:	1 de febrero de 2025

Durante el desarrollo de las obras, se incluyeron precios nuevos, fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en sus normas de desarrollo, los cuales no supusieron un incremento del precio global del contrato, afectando únicamente a una unidad de obra que representa el 2,75% del presupuesto primitivo del contrato.

En el mes de abril de 2025, se ejecutan los siguientes importes a origen correspondientes al presupuesto de ejecución material (PEM) de los capítulos del proyecto:

Capítulo	Importe PEM a origen (€)
Demoliciones	22.000 €
Estructura	48.000 €
Albañilería	35.000 €
Instalaciones	25.000 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	130.000 €

6/6

Hasta la certificación inmediatamente anterior, el importe de ejecución material certificado a origen asciende a 100.000 €.

En relación al supuesto, responda y fundamente las respuestas a las siguientes cuestiones:

- 5.1. En base a los datos facilitados, determine el Presupuesto Base de Licitación del contrato **(0,40 Puntos)**
- 5.2. En base a la fecha en la que se ha procedido a la comprobación del replanteo, ¿considera que es conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público? **(0,40 Puntos)**
- 5.3. La inclusión de los precios nuevos durante la ejecución de las obras, ¿puede ser considerado una modificación del contrato? **(0,40 Puntos)**
- 5.4. Calcule el importe total, IVA incluido, que correspondería percibir al contratista en la certificación del mes de abril de 2025, indicando expresamente el número de certificación que proceda. **(0,40 Puntos)**

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORMACIÓN PARA EL TERCER EXAMEN – PRIMER SUPUESTO PRÁCTICO

TERCER EJERCICIO DEL PROCESO SELECTIVO PARA PARA CUBRIR TRES PLAZAS DE TECNICO DE GRADO MEDIO ARQUITECTO TECNICO, PERSONAL FUNCIONARIO DE CARRERA, CORRESPONDIENTE AL SUBGRUPO A2, POR EL SISTEMA DE OPOSICIÓN, TURNO LIBRE. OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2021 (BOP DE MÁLAGA, NÚMERO 101, DE 27 DE MAYO DE 2022) Y 2022 (BOP DE MÁLAGA, NÚMERO 39, DE 27 DE FEBRERO DE 2023).

Supuestos Prácticos propuestos por LUB al tribunal.

Licencias**INFORMACIÓN DEL PRIMER SUPUESTO PRÁCTICO**

Nota: Dar por válidas las superficies construidas y útiles aportadas, así como las cotas proporcionadas: No resulta necesario medir.

Se solicita licencia de obras para demolición de dos viviendas en dos parcelas contiguas y posterior ejecución de un edificio plurifamiliar, presentando un proyecto visado los siguientes datos:

Se encarga inicialmente, por parte del promotor, la redacción de proyecto y dirección de obras de un edificio de 12 viviendas plurifamiliares, 12 trasteros y piscina, desarrolladas en una planta bajo rasante, planta baja y tres plantas altas.

1/2

Se interviene sobre dos parcelas con las siguientes características:

1. Parcela en calle La Pera Limonera, nº 54: referencia catastral 19----N0001--.

Superficie de suelo 130,62m². De forma sensiblemente rectangular y topografía plana, está situada entre medianeras, con fachada a la calle mencionada, orientada al sur. Parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 6 de Málaga, al tomo 555, libro 555, folio 555, finca número 55.5555, antes 1/555555. Fecha de inscripción en el registro: 1945.

2. Parcela en calle La Pera Limonera, nº 56: referencia catastral 19----N0002--.

Superficie de suelo 117,33m². De forma sensiblemente rectangular y topografía plana, esta situada entre medianeras, con fachada a la calle mencionada, orientada al sur. Parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 6 de Málaga, al tomo 777, libro 777, folio 777, finca número 77.777, antes 1/777777. Fecha de inscripción en el registro: 1955.

Su entorno inmediato lo constituyen edificios medianeros plurifamiliares consolidados de gran altura, todos actualmente en uso y funcionando, tanto en la manzana en la que se encuentran ambas parcelas como en las manzanas próximas.

Uso característico del edificio: Residencial para viviendas en plantas baja y altas.

Otros usos previstos: Trasteros en planta sótano y piscina en planta de cubiertas.

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




Cuadros de superficies construidas cubiertas:

	Superficie construida cubierta
Planta Sótano	185,05 m ²
Parcial Zona común	60,03 m ²
Parcial Trasteros	125,02 m ²
Planta Baja	208,86 m ²
Planta Primera	194,37 m ²
Planta Segunda	194,37 m ²
Planta Tercera	194,37 m ²
Planta Casetón acceso a cubierta plana	25,00 m ²
TOTAL	1.002,02 m²


2/2

Considerar cuerpos salientes cerrados por todos sus lados.

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45	
Observaciones		Página	8/16	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA EJERCICIO Nº 1

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



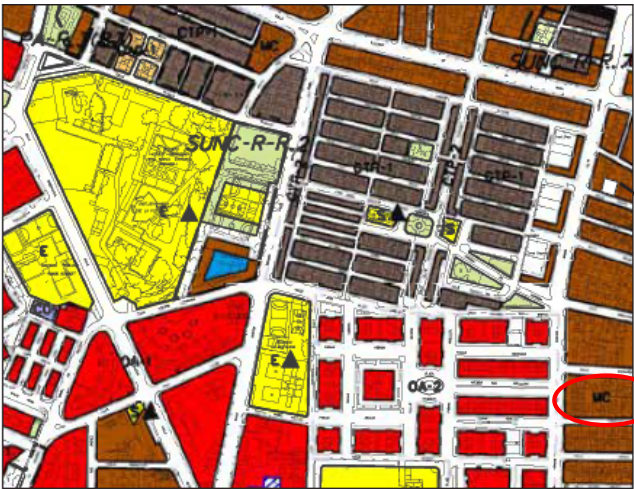
INFORMACIÓN PARA EL EJERCICIO Nº 1

PLANO DE SITUACIÓN, Y EMPLAZAMIENTO RESPECTO AL PGOU 2011

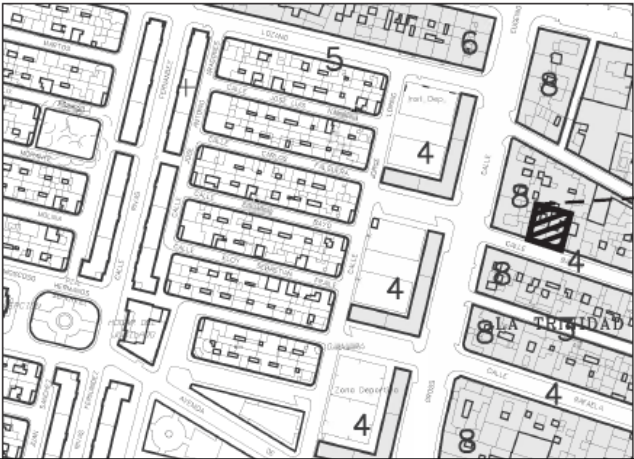
Referencias al PGOU:

P.2.1: Calificación, usos y sistemas


P.2.9: Alineaciones, alturas y rasantes



CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS E 1:5000



.Manzana Cerrada	
PGOU:	MC
Clase:	Suelo Urbano
Ordenanzas:	Más información
Categorías:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación:	Residencial
Estado:	Urbano
Nomenclatura:	MC
Ref_Catastral:	

Código Seguro De Verificación	edFTEfMfNZw7wpbj7pwbjK0E=	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Jose Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45	
Observaciones	Página		10/16	
Url De Verificación	https://valida.malega.eu/verifirma/code/edFTEfMfNZw7wpbj7pwbjK0E%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

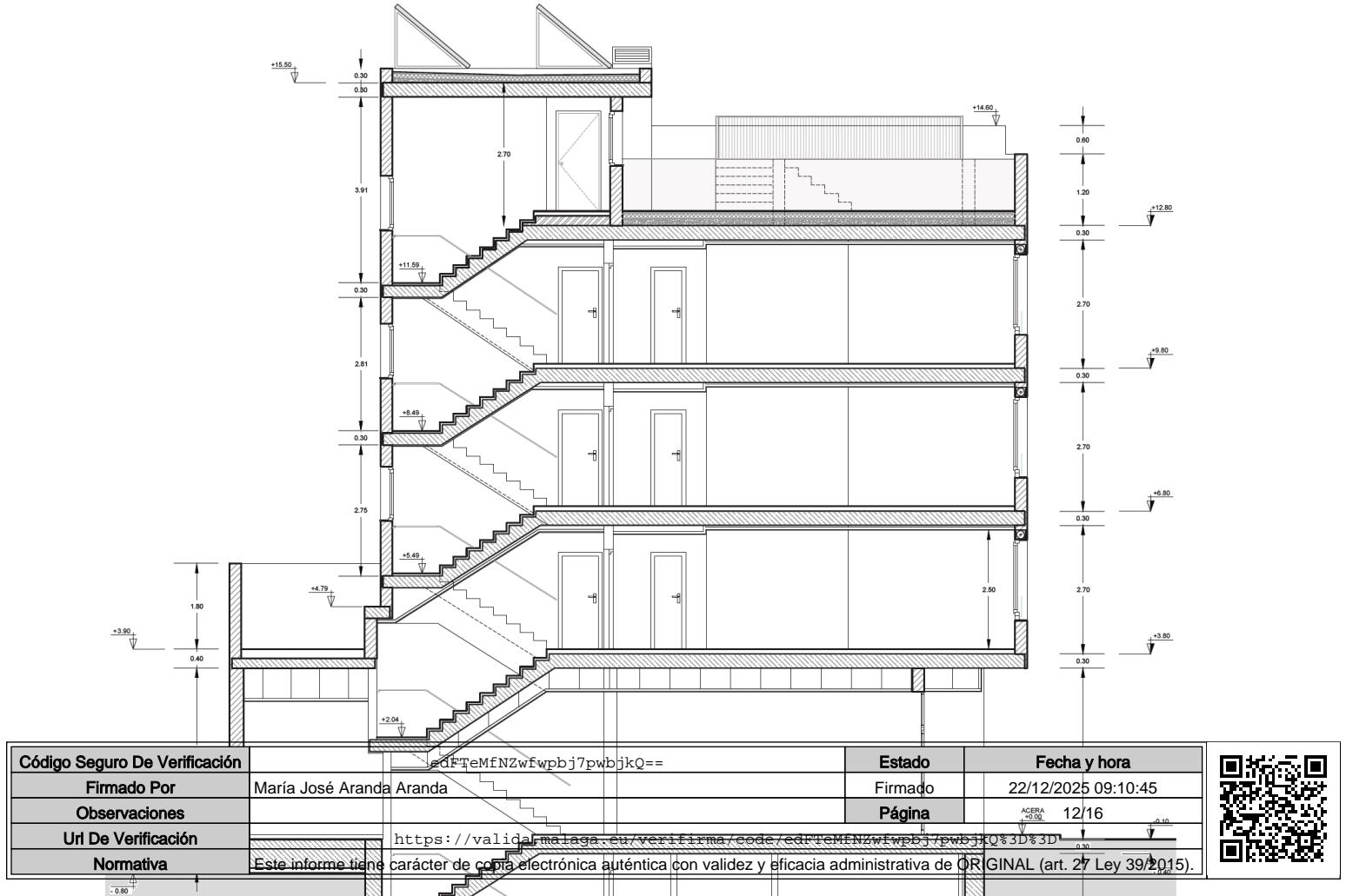
PLANO SERVICIOS, SOLARES Y EDIFICACIONES COLINDANTES



Código Seguro De Verificación	edFTeMfNzWfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNzWfwpbj7pwbjkQ\$3D\$3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

INFORMACIÓN PARA EL EJERCICIO Nº 1

PLANO DE SECCIÓN



Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Normativa

María José Aranda Aranda

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado

Firmado

Página

Fecha y hora

22/12/2025 09:10:45

12/16

ACERA +5.00

+0.10



INFORMACIÓN PARA EL EJERCICIO Nº 1

PLANO DE ALZADO

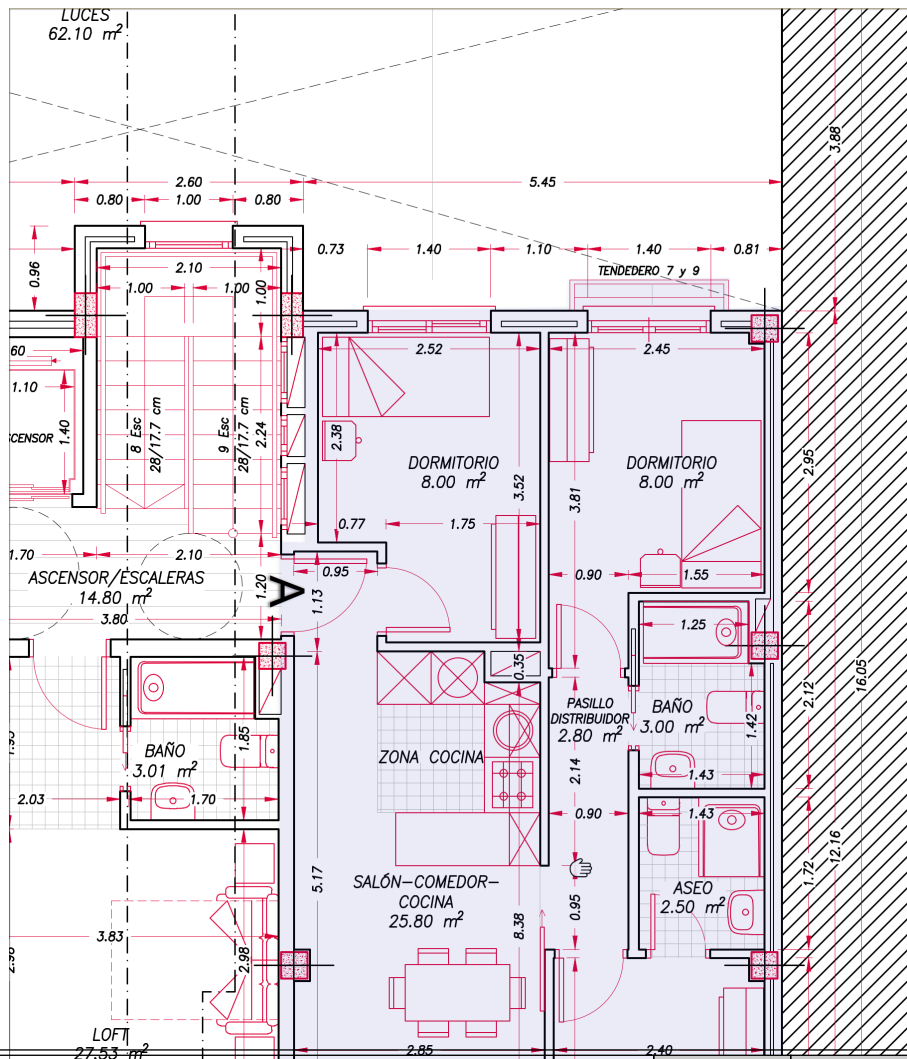


Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	18/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORMACIÓN PARA EL EJERCICIO Nº 1

PLANO DE VIVIENDA TIPO " A "



Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria José Aranda Aranda		Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones			Página	14/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==3D3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA EJERCICIO Nº 3

Código Seguro De Verificación	edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Aranda Aranda	Firmado	22/12/2025 09:10:45
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/edFTeMfNZwfwpbj7pwbjkQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORMACIÓN PARA EL EJERCICIO Nº 3

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUS-CA.1 “Santa Rosalía Norte”

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION		HOJA		20	
BARRIO		Campesillas		SUS-CA.1 "Sta. Rosalia Norte"	
ORDENACION ESTRUCTURAL					
Area de Reparto AR-SUS-R	Uso RESIDENCIAL	Superficie (m2 S)	50,843,37	S. con Apr. (m2 S)	50,843,37
				S. Publico Asoc. (m2 S)	0,3800
				Vs. "Vehico edif. m2/m2s - m2t	0,9559
				A. Medio UA/m2s	36,00
				Densidad Vivi./Ha	36,00
				V. Protegida %Edif Residencial	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Entre los objetivos que se pretenda, destaca la creación de una fachada regular a la carretera con aperturas variadas y visuales que permitan el acceso al espacio libre ajardinado interior del sector, así como conformar el vial perimetral norte que canalice los flujos de los desarrollos del norte de Maqueda hacia la carretera de Círtama. Se garantizarán las conexiones con la ciudad existente y la fluidez en la movilidad.La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, así como la posición relativa de las zonas verdes en el conjunto. La altura máxima de la edificación será de B+2 plantas. Las reservas de dotaciones serán las establecidas en el art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m2S	Superficie de Techo Edificable m2m	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Habitacional m2S	Tipología de Vivienda
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD	5.332,14	5.332,14	3,18	19.089,06	59	B+2	UAD
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	7.110,00	7.110,00	4,18	29.719,00	59	B+1	UAD
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	5.332,34	5.332,34	1,00	5.332,34	63	B+2	MC
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL	1.546,00	1.546,00	4,18	6.462,28		B+1	CO
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		19.320,48		60.603,48	181		
Aprovechamiento Superior-UAS	43.741,08	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	10.802,67	10% Cero en UAS	Total Aprovech. - UAS	6.060,35	
Espacios Libres	5.084,00	10,00%	1.810,00	3,56%	Desperdicio Vivienda	7.933,00	13,56%
Espacios Educativos	1.016,00	2,00%	1.016,00	2,00%	m² de dotación/100m² residencial	44,50	