


# Estudio de Detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

PROMOTORES: D. Anders Mattias Lassen & Dña. Anna Sofia Lassen  
ARQUITECTO: Carolina López López. Colegiado nº 1989 –COA Málaga

Málaga, enero 2024

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/21	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- I. MEMORIA
- II. PLANOS
- III. RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/21
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## MEMORIA

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# Índice memoria

1	MEMORIA EXPOSITIVA.....	1
1.1	Consideraciones generales.....	1
1.2	Finalidad. ....	4
1.3	Antecedentes.....	4
1.4	Descripción de los terrenos. ....	4
1.5	Determinaciones del planeamiento.....	9
1.6	Ordenanza CTP-1 .....	9
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
2.1	Objeto de la propuesta. ....	10
2.2	Ordenación propuesta. ....	10
2.3	Cumplimiento de las afecciones aeronáuticas.....	14
2.4	Estudio económico. ....	15

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/21
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# 1 MEMORIA EXPOSITIVA.

## 1.1 Consideraciones generales.

La presente Memoria, junto con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.


### 1.1.1 Promotor

El encargo del presente Estudio de Detalle se realiza por D. Anders Mattias Lassen y Dña. Anna Sofia Lassen con NIE Y8841886-X e Y8841703-B, respectivamente, en calidad de propietarios de dicha parcela.

### 1.1.2 Estructura de la Propiedad.

Los Sres. Lassen son propietarios cada uno al 50% de la parcela tal y como se puede observar en la nota simple adjunta.

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/21	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 2

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

PETICIONARIO: Anna Sofia, Lassen

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA Nº: 7218

Se hace constar que el CRU (Código Registral Único) de este folio real es: 29020000092831.

**URBANA:** CASA de sol planta baja, situada en la calle de Pedro de Valdivia, en la barriada del Palo, de esta Ciudad, número quince, hoy según catastro calle Pedro Valdivia, número 19. Está distribuida en tres dormitorios, comedor, cocina, W.C y patio, y un trozo de terreno descubierto a su espalda para desahogo. Linda por su frente, con la aludida calle de Pedro de Valdivia; por su derecha entrando, con solar de don Fernando Romero Rico; por su izquierda, con calle sin nombre en proyecto; y por su fondo, con terreno de la Hacienda de Santa Amalia, y mide una extensión superficial total de **ciento cincuenta y dos metros cuadrados**, de los cuales corresponden **ochenta y cuatro metros** a la superficie cubierta, **dieciséis metros** del patio y **cincuenta y dos metros** a la superficie descubierta para desahogo.

**LOCALIZACIÓN**

URBANA: Casa, CALLE PEDRO DE VALDIVIA, Número: 15 C.P:29018

**SUPERFICIE**

Terreno: ciento cincuenta y dos metros cuadrados Construida: ochenta y cuatro metros cuadrados

**LINDEROS:**

línderos: frente, con la aludida calle de Pedro de Valdivia; fondo, con terreno de la Hacienda de Santa Amalia; derecha, entrando, con solar de don Fernando Romero Rico; izquierda, con calle sin nombre en proyecto

**REFERENCIA CATASTRAL:**

9350407UF7695S0001EP

**PARCELA CATASTRAL:**

EL PALO



C.S.V.: 229020266DB46140

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

2

Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
Observaciones		Página	6/21	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO **No consta**

TITULARIDADES

TITULAR FOLIO ALTA	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO
-----------------------	---------------	------	-------

LASSEN, ANDERS MATTIAS	Y8841886X / ----	2558	1764 37
------------------------	------------------	------	---------

4 50,000000% del pleno dominio con sujeción a su régimen económico matrimonial.  
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MÁLAGA, Don/ña SILVIA ANA TEJUCA GARCÍA, el día 30/09/21; inscrita el 11/11/21.

TITULAR FOLIO ALTA	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO
-----------------------	---------------	------	-------

LASSEN, ANNA SOFIA	Y8841703B / ----	2558	1764 37
--------------------	------------------	------	---------

4 50,000000% del pleno dominio con sujeción a su régimen económico matrimonial.  
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MÁLAGA, Don/ña SILVIA ANA TEJUCA GARCÍA, el día 30/09/21; inscrita el 11/11/21.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante CINCO AÑOS al pago de las liquidaciones que procedan por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones que motiva el acto del asiento adjunto. En autoliquidación esta prescrita del pago del impuesto.

El documento que motiva el asiento adjunto se devuelve al interesado, por no originar ingreso la autoliquidación al resultar CERO la base liquidable del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, quedando afecto a las liquidaciones pertinentes.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afectación esta finca queda liberada, por la cantidad de CATORCE MIL SETECIENTOS EUROS, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/21	
<b>Uri De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 1.2 Finalidad.

Se redacta este Estudio de Detalle para definir la ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela, según lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga. Ordenanzas. Título XII. Artículo 12.2.25. Apartado 1.7

### 1.7. Edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada.

En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente ascendente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 metros. En terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad, se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En las ordenanzas con alineación obligatoria a vial, en terrenos con pendiente superior al 50% en los que no sea posible cumplir con el apartado anterior será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, basada en las Normas de Edificación en Ladera. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

## 1.3 Antecedentes.

En la parcela objeto de este Estudio de Detalle existe actualmente una vivienda. La ordenación de los volúmenes de la edificación corresponden a la nueva vivienda unifamiliar que se pretende construir en esta parcela una vez demolida la existente.

## 1.4 Descripción de los terrenos.


### 1.4.1 Situación.

La parcela se sitúa en el distrito Este de Málaga, en la zona denominada La Pelusa, en concreto en la calle Pedro de Valdivia nº 19.

### 1.4.2 Linderos.

Linda al sur con la calle Pedro de Valdivia, al este con la edificación colindante (calle Pedro de Valdivia, 21) y al oeste y norte con zona verde pública.

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
Observaciones		Página	8/21	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### 1.4.3 Topografía.

La parcela presenta una topografía con pendiente norte-sur superior al 50% en sentido perpendicular a la fachada.

Se justifica a continuación que la pendiente ha sido medida como se establece en el artículo 12.2.26.

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

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


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

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

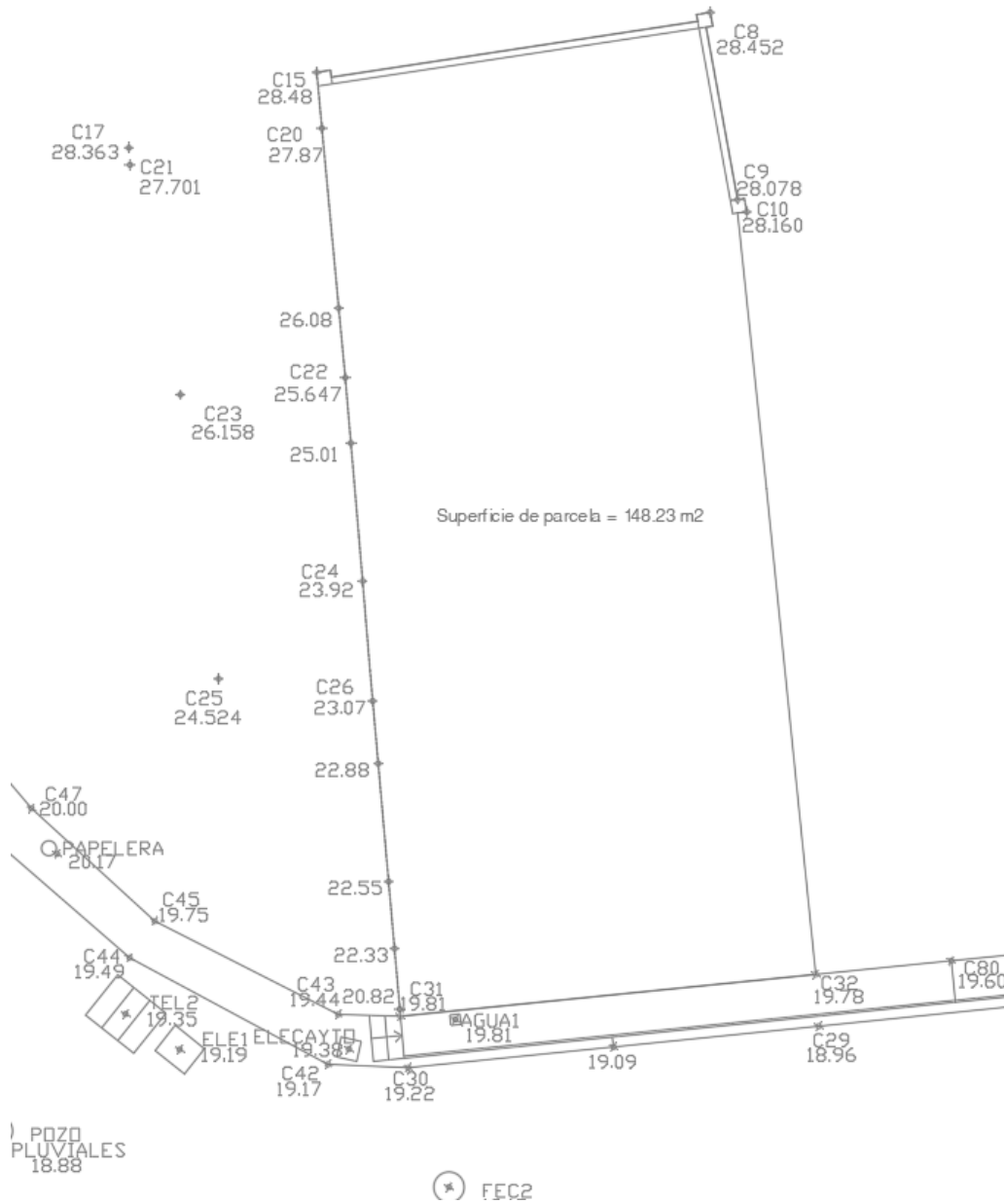
A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el servicio de Topografía y Cartografía de la GMU.

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/21	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

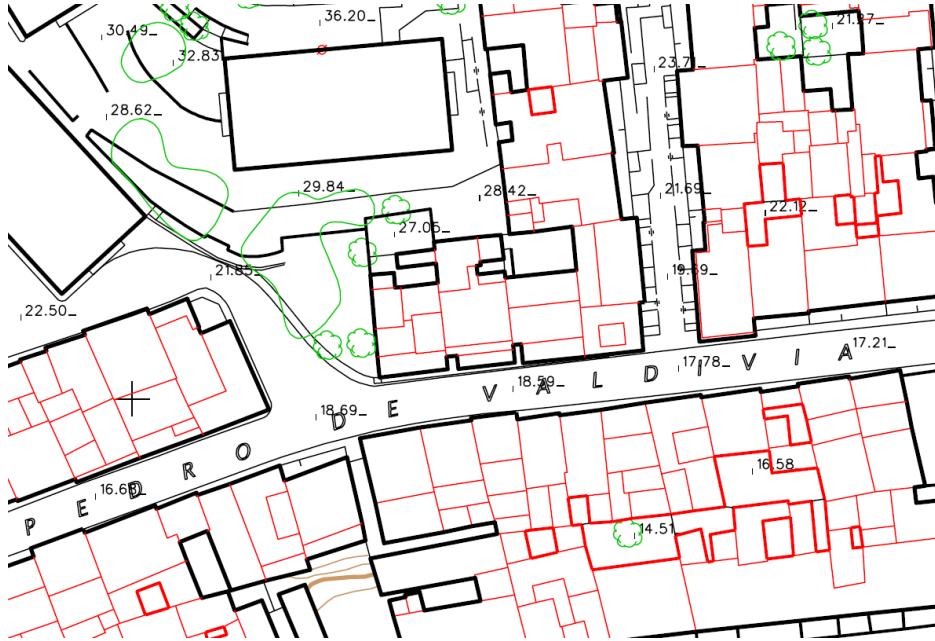
1. Se ha realizado el levantamiento topográfico de la parcela resultando el plano a continuación:



Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/21	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. Se ha obtenido la referencia topográfica de la Hoja número 7694 de la Cartografía 1:1000 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de Málaga.



Se comprueba que la pendiente de la parcela es mayor del 50%, por lo que procede la tramitación del presente Estudio de Detalle.

#### 1.4.4 Superficie.

La superficie de la parcela según medición topográfica realizada es de 148.23 m<sup>2</sup>.

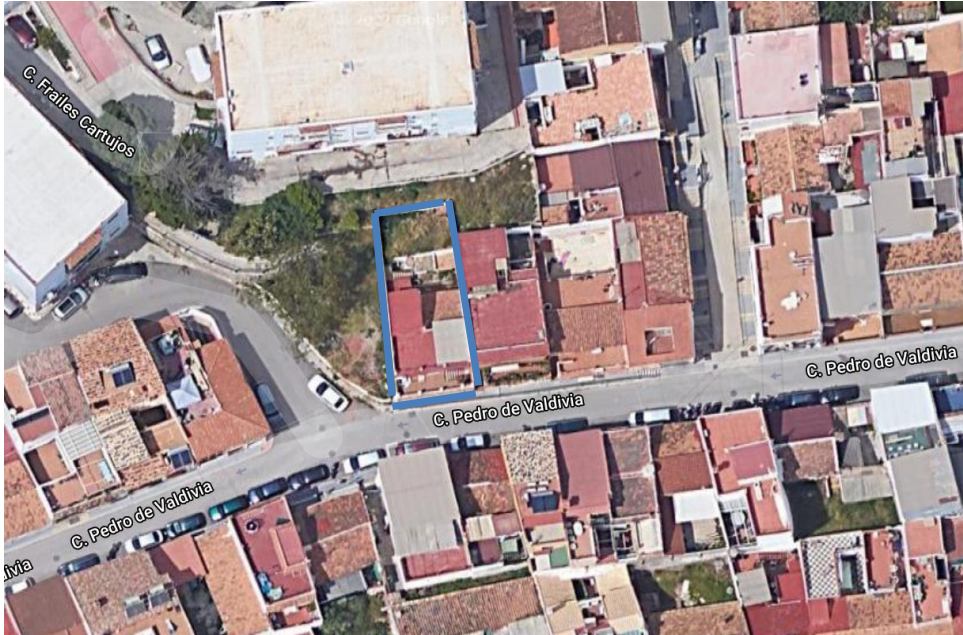
Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
Observaciones		Página	11/21
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 1.4.5 Estado actual.

Actualmente existe una vivienda a demoler para la ejecución de una nueva vivienda según la ordenación de los volúmenes propuesta.



Situación en fotografía aérea – Google Maps



Fotografía estado actual vivienda desde C/Pedro de Valdivia

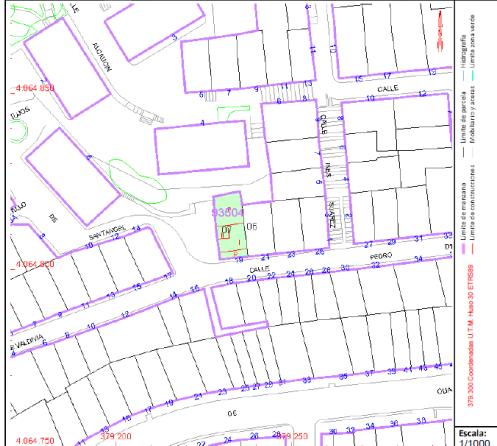
Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1.4.6 Información Catastral

Referencia Catastral: 9350407UF7695S0001EP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA								
<b>Localización:</b> CL PEDRO DE VALDIVIA 19 29018 MÁLAGA [MÁLAGA]		<b>Superficie gráfica:</b> 145 m <sup>2</sup> <b>Participación del inmueble:</b> 100,00 % <b>Tipo:</b> Parcela construida sin división horizontal								
<b>Clase:</b> URBANO <b>Uso principal:</b> Residencial <b>Superficie construida:</b> 99 m <sup>2</sup> <b>Año construcción:</b> 1965										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Construcción</th> <th>Escalera / Planta / Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>1/0/01</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>1/0/01</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table>			Construcción	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	VIVIENDA	1/0/01	83	VIVIENDA	1/0/01
Construcción	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>								
VIVIENDA	1/0/01	83								
VIVIENDA	1/0/01	16								

## 1.5 Determinaciones del planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga establece las siguientes determinaciones para esta parcela:

Uso: Residencial.  
Ordenanza: CTP-1 (Colonia Tradicional Popular)

## 1.6 Ordenanza CTP-1

Parcela mínima: 70 m<sup>2</sup>  
 Fachada mínima: 4 metros  
 Edificabilidad máxima: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Alineaciones: Alineada a vial  
 Profundidad máxima edificable: 15 metros  
 Ocupación máxima: Planta Baja 100% - Planta alta 80%  
 Altura edificable: PB+ 1 – 7,50 m

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

9

Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
Observaciones		Página	13/21
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1 Objeto de la propuesta.

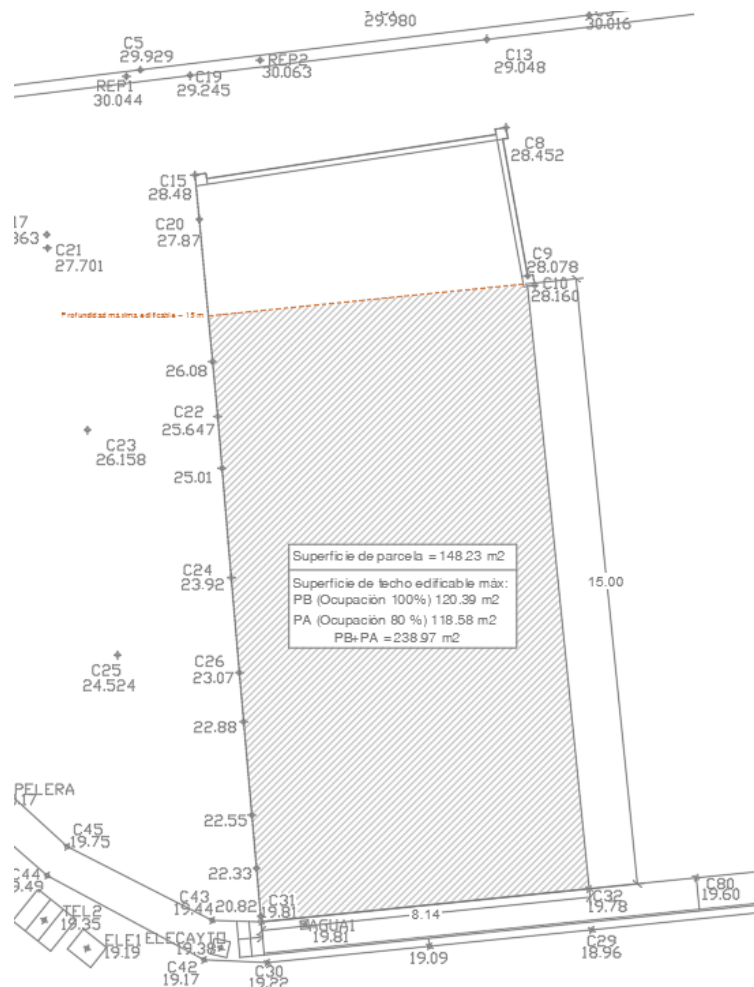
Se redacta este Estudio de Detalle con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga. Ordenanzas. Título XII. Artículo 12.2.25. Apartado 1.7.

### 2.2 Ordenación propuesta.

La ordenación de los volúmenes propuesta se adapta a la topografía en pendiente de la parcela basándose en las Normas de Edificación en Ladera.

La edificabilidad total propuesta es inferior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

#### 2.2.1 Edificabilidad



Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
Observaciones		Página	14/21	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Según el CAPITULO DECIMO. ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP), artículo 12.10.3 Condiciones de la ordenación: "La superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante no se superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación: Subzona CTP-1: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s".

La superficie de techo edificable máxima aplicando la profundidad máxima edificable (15 m) y la ocupación máxima (100% en PB y 80% en PA) es la siguiente:

Planta Baja	120,39 m <sup>2</sup>
Planta Alta	118,58 m <sup>2</sup>
Total	238,97 m <sup>2</sup>

La superficie de la parcela es de 148,23 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie edificable de 238,97 m<sup>2</sup> da lugar a un índice de edificabilidad de 1.612 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, inferior al máximo permitido (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).


**Superficie máxima edificable = 238,97 m<sup>2</sup>**

La propuesta de ordenación de volúmenes da lugar a las siguientes superficies construidas:

Planta sótano – Garaje (No computa edificabilidad)	31,03 m <sup>2</sup>
Planta baja	86,54 m <sup>2</sup>
Planta alta	50,81 m <sup>2</sup>
TOTAL	137,35 m <sup>2</sup>

**Superficie propuesta (137,35 m<sup>2</sup>) < Superficie máxima edificable (238,97 m<sup>2</sup>)**

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

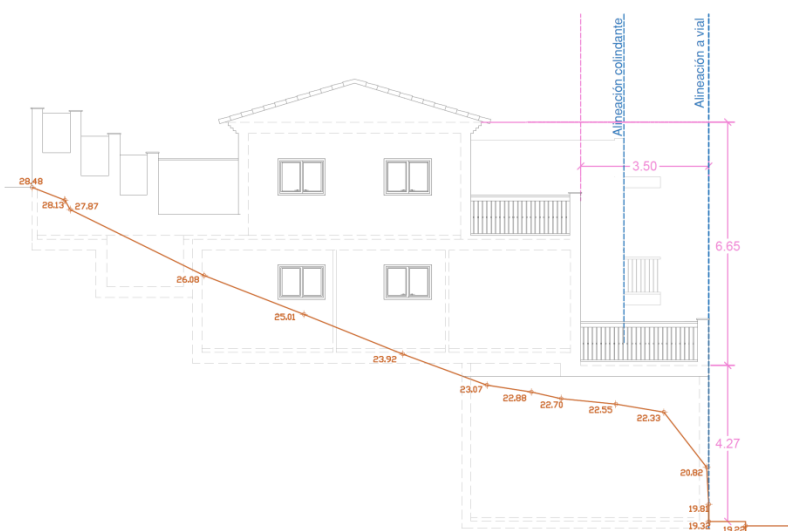
<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/21	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## 2.2.2 Alturas

La altura máxima permitida según la Ordenanza CTP-1 es PB+1 (7.50 m).

En el artículo 12.2.26 Normas de Edificación en ladera- Apartado 10, se indica "En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta."

En la ordenación propuesta no se supera en ningún caso la altura máxima permitida ni existen en los alzados aparentes del edificio una altura superior a la máxima permitida más una planta, como se justifica a continuación.



Alzado oeste a zona verde

Se cumple lo establecido en las Normas de Edificación en ladera, contando con un primer muro de altura no superior a 5 metros. La primera plataforma constituye la cota de planta baja, a partir de la que se permiten un máximo de 7.50 m. En la propuesta no se alcanza este límite máximo, quedando la altura a 6.65 m.

## 2.2.3 Alineaciones y separaciones a linderos

El primer muro se sitúa alineado a vial.

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

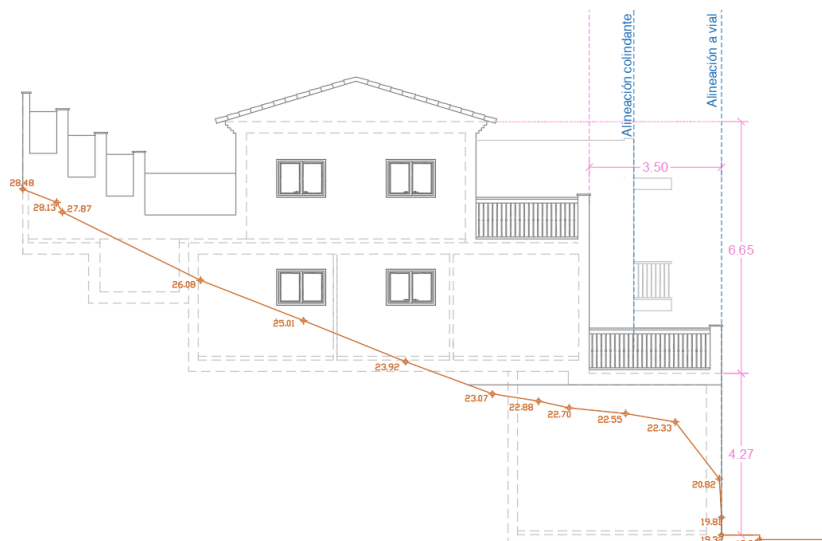
Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
Observaciones		Página	16/21
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La planta baja se retranquea 3.50 m desde la alineación a vial, cumpliendo de este modo el apartado 7 de las normas de edificación en ladera:

*“La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos.”*



La edificación es medianera y la diferencia de cota entre la ordenación propuesta y la vivienda colindante no supera el máximo permitido de 1.50 m.



Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/21
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 2.3 Cumplimiento de las afecciones aeronáuticas.

### Consideraciones generales

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como plano nº11 a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.


### Justificación del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (julio 2011).

En el plano que se adjunta como plano nº12 a este informe (I.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable del PGOU de Málaga), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto dijo ( postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

La vivienda objeto del Estudio de Detalle se encuentra fuera de la zona delimitada por el vigente PGOU de Málaga en la que el terreno vulnera la Servidumbre Aeronáutica.

Según el plano de afecciones y protecciones I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal, que se presenta como plano nº13, la vivienda objeto de este Estudio de Detalle se encuentra fuera de los límites de aproximación.

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

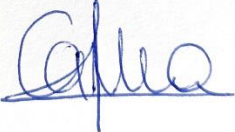
Código Seguro De Verificación	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
Observaciones		Página	18/21	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Teniendo en cuenta la cota de acerado en la parte más baja de la parcela (19.26 m sobre el nivel del mar) y la altura máxima posible del volumen propuesto (31.45 m), la altura no sobrepasará en ningún caso el límite de 160 m establecido por el PGOU de Málaga. Esto puede comprobarse en el plano que se presenta como plano nº10.

## 2.4 Estudio económico.


No se considera necesario la realización de estudio económico-financiero ni memoria de viabilidad económica ya que se trata de una vivienda unifamiliar sin implicación en el Plan.

A la vista de cuanto se expone, se procede a proponer el presente Estudio de Detalle al Ayuntamiento de Málaga para que sea admitida a trámite y alcance su aprobación.



Carolina López López – Arquitecta  
Colegiado nº 1989 –COA Málaga

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/21	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

## PLANOS

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/21
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## Índice Planos

- 01.- Situación en el Plano de Ordenación del PGOU de Málaga
- 02.- Plano topográfico
- 03.- Estado actual. Planta Baja
- 04.- Estado actual. Planta Alta y Planta de cubiertas
- 05.- Condiciones de ordenación y edificación y cumplimiento de la propuesta
- 06.- Ordenación propuesta – Planta sótano y Planta Baja
- 07.- Ordenación propuesta – Planta Alta y Planta de cubiertas
- 08.- Alzado oeste actual y propuesto
- 09.- Alzado sur actual y propuesto
- 10.- Sección actual y propuesta
- 11.- Plano de Servidumbres Aeronáuticas Aeropuerto
- 12.- Situación en el plano de Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal del PGOU de Málaga
- 13.- Situación en el plano de Servidumbres Aeronáuticas Término Municipal del PGOU de Málaga

Estudio de detalle para ordenación de los volúmenes de la edificación en la parcela sita en C/Pedro de Valdivia, 19 de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/04/2024 11:53:29
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/21
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9cLp1CVb78DQsGoKZMpZyA==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

