

GAN A

-TEXTO REFUNDIDO ENERO 2025-
ESTUDIO DE DETALLE

CALLE FERNÁNDEZ SHAW 42, MÁLAGA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO, COLEGIADO 1360 COAMALAGA
ARQUITECTO ÁLVARO FERNÁNDEZ NAVARRO, COLEGIADO 1484 COAMALAGA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ, COLEGIADO 1510 COAMALAGA

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GAN A Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31	
Observaciones		Página	1/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.-	3
1.1. AUTOR DEL ENCARGO.	3
1.2. ANTECEDENTES.	3
1.3. OBJETO Y NECESIDADES.	4
1.4. AMBITO DE ACTUACIÓN.	4
1.5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.	7
1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.	7
1.7. DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.	8
1.8. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.	8
1.9. CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.	10
1.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	11
1.10.1 Accesos.	11
1.10.2 Infraestructura de servicios.	11
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.-	12
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	12
2.2. JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.	15
2.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, VIABILIDAD ECONÓMICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	16
2.3.1 Estudio económico financiero y viabilidad económica.	16
2.4. ACCESIBILIDAD.	16
2.5. AFECCIONES SECTORIALES.	16
2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	16
3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-	17
3.1. N° 1 Fotos Estado Actual	17
3.2. N° 2 Situación respecto a PGOU. Calificación y uso / Alineaciones y rasantes	17
3.3. N° 3 Plano catastral de emplazamiento.	17
3.4. N° 4 Plano Topográfico. Estado actual	17
3.5. N° 5 Justificación de la propuesta	17
3.6. N° 6 Secciones. Estado actual y propuesta	17
3.7. N° 7 Planta general. Propuesta.	17

Página 1 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	2/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.8.	Nº R1 Localización en plano de Zona Acústica	17
3.9.	Nº R2 Alzado General Calle Fernández Shaw	17
3.10.	Nº R3 Sección General Calle Fernández Shaw	17
3.11.	Nº AE1 Situación respecto Servidumbres aeroportuarias	17
3.12.	Nº AE 2 Límite de lo proyectado. Coordenadas UTM.	17
3.13.	Nº AE3 Alzados	17
3.14.	Nº AE4 Plano D.G. Aviación Civil	17
4.	ANEXOS.-	18

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	3/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.-

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

La persona física que promueve la redacción del presente documento es la propietaria de la parcela situada en la calle Fernández Shaw 42, Málaga:

- Virtudes Torres Martín, con DNI 74870346X y domicilio en Calle Cariñena 1, 04, A01 A, La Cala del Moral (Málaga).

1.2. ANTECEDENTES.

A requerimiento del promotor, se recibió el encargo de llevar a cabo la redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y dirección de obras de la vivienda unifamiliar aislada en la parcela ubicada en Calle Fernández Shaw nº 42, en Málaga.

La parcela en cuestión, la cual presenta una pendiente natural de más del 30% y por es tanto susceptible de ser edificada en ladera según lo establecido en el Artículo 12.2.26 del PGOU de Málaga, presenta unas características especiales en cuanto a dimensiones, geometría y topografía, motivo por el cual se presentó con fecha 23 de diciembre de 2023 el preceptivo estudio de detalle.

En relación al documento presentado, se recibió con fecha 02 de mayo de 2024 requerimiento de documentación por parte del Departamento de Planeamiento donde se requirió la aportación de una serie de documentación anexa, la cual se ha incorporado en el presente documento en relación a las siguientes cuestiones:

- Deberá justificarse en base a la adecuación al entorno y al encaje que dicha volumetría suponga con respecto a las parcelas colindantes, aportando las correspondientes secciones transversales y alzados con colindantes.
- La propuesta deberá tener en cuenta la pendiente de la calle a la hora de establecer la altura del muro y la cota de implantación al objeto de minimizar tanto efecto del muro de cerramiento a la calle que se genere, así como la menor afección posible a los predios colindantes.
- Se propone la eliminación del casetón de escalera buscando posibles alternativas que eviten la generación de nuevos volúmenes por encima del forjado de planta alta.
- Se solicita que se incorpore como anexo al documento el informe del servicio de licencias que se haya emitido al respecto en el contexto de la licencia LOBRAS – 2021-0484.

En base a lo anterior, y con anterioridad a la solicitud del presente Estudio de detalle, se llevó a cabo con fecha 13 de mayo de 2022 la solicitud de una licencia de obras directa, bajo el expediente LOBRAS – 2022-2147.

Dentro del transcurso habitual del procedimiento de aprobación de la mencionada licencia de obras, se recibió con fecha 30 de septiembre de 2022 informe emitido por parte de los técnicos del Servicio de Licencias, donde se indica que es de aplicación el art.12.2.26 del PGOU 2011 ya que las edificaciones colindantes se encuentran edificadas con muro alineado a vial y la pendiente es algo superior al 30%.

De esta forma, se incorpora como anexo a la presente memoria el informe emitido por el Servicio de Licencias en relación al expediente LOBRAS – 2022-2147, en el cual se indica que es de aplicación las Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	4/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3. OBJETO Y NECESIDADES.

Según el artículo 71 de la LISTA, se establece que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Para ello, según lo establecido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

De esta forma, el presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de:

- 1. Establecer la cota de referencia de la parcela, así como la separación de linderos imperante en la misma.

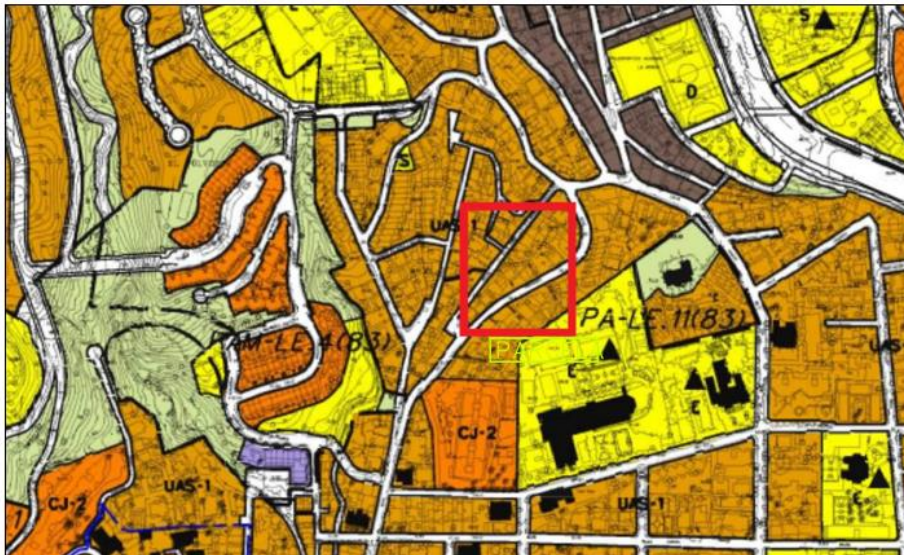
1.4. AMBITO DE ACTUACIÓN.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra enclavada en el número 42 de la Calle Fernández Shaw del término municipal de Málaga.

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31	
Observaciones		Página	5/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Situación



Situación respecto a planeamiento

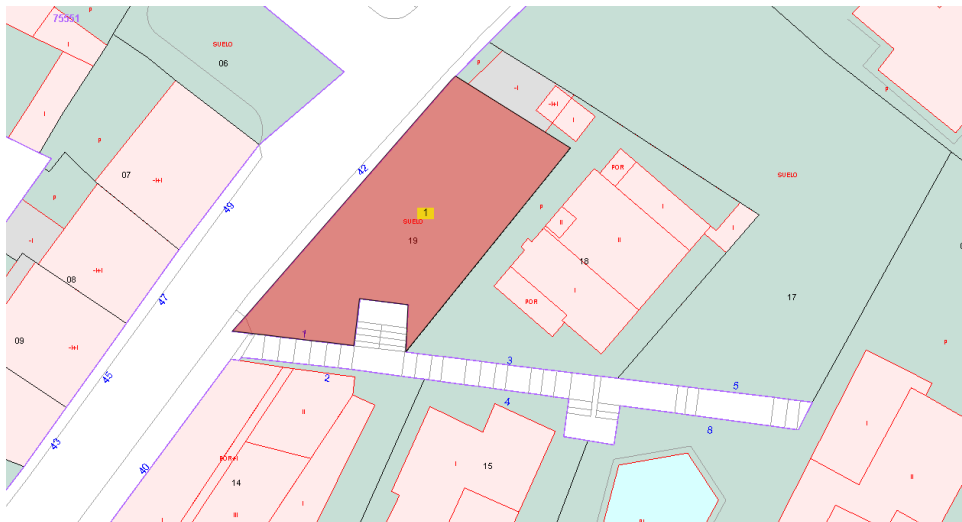
La citada parcela forma esquina con frente únicamente a la mencionada vía –Fernández Shaw–, y a una escalera peatonal pública en su lado sur.

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	6/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De esta forma, la parcela objeto del presente estudio de detalle se caracteriza de la siguiente forma:



PARCELA | Situada en Calle Fernández Shaw nº 42 (promotor del presente Estudio de Detalle):

- Referencia catastral: 7655119UF7675N0001QJ
- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número dos, finca registral nº 57.967/A, en el Tomo 2508, Libro 1714, Folio 116.

Dicha parcela cuenta con la siguiente ficha catastral:

Página 6 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	7/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





De igual modo, el contenido del presente estudio de detalle se ha llevado a cabo en base a lo dispuesto en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1.7. DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El planeamiento superior en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado de forma definitiva en 2011.

El artículo 12.2.26. *Normas de Edificación en ladera para Edificaciones Exentas y Unifamiliares Adosadas*, incluido en el Plan General de Málaga 2011, establece en su punto 11 lo siguiente:

En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

1.8. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

Como se ha descrito anteriormente, la parcela objeto del presente estudio de detalle se encuentra enclavada en el número 42 de la Calle Fernández Shaw. Dicha parcela se ubica en la parte de baja de la zona conocida como Valle de los Galanes, donde predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

De esta forma, nuestra actuación nos sitúa en la zona sur de la urbanización, próxima ya a la zona alta de Pedregalejo, en el entorno de las Calle Gabriel y Galán y Fernández Shaw, donde predomina de forma clara la tipología de vivienda unifamiliar aislada inserta en parcelas con pendiente pronunciada.

Los linderos de la parcela en cuestión quedan descritos del siguiente modo:

La parcela objeto de la actuación, al sur con una calle peatonal la cual cuenta con una escalinata a lo largo de todo su recorrido, y noroeste con la Calle Fernández Shaw desde donde se tiene acceso.

PARCELA | Calle Fernández Shaw nº 42:

Parcela entre medianeras con frente a un único vial (Calle Fernández Shaw).

- Noreste: linda al noreste con la parcela nº 3 de la Calle Obispo Rafael Riario ya construida y que consta con una vivienda unifamiliar aislada.
- Sur: linda con una calle peatonal la cual cuenta con una escalinata a lo largo de todo su recorrido.
- Noroeste: linda con la Calle Fernández Shaw desde donde se tiene acceso.

Página 8 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydcEMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	9/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydcEMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para la descripción de la superficie de la parcela se ha realizado una medición topográfica de la misma, con coordenadas U.T.M. y fecha septiembre 2011, recogido en la documentación gráfica anexa. A esta descripción se la acompaña de las superficies gráficas incluidas en catastro, quedando distribuidas de la siguiente manera:

PARCELA | Calle Fernández Shaw nº 42:

- Superficie según catastro: 243 m².
- Superficie según medición topográfica: 240,69 m².
- Superficie según medición topográfica (neta, tras alineación PGOU): 229,65 m².



Como se ha descrito anteriormente, la parcela en cuestión cuenta con una superficie topografiada de 240,69 m². Sin embargo, al asumir la nueva alineación propuesta por el PGOU 2011, se obtiene una parcela neta con una superficie de 229,65 m².

Ajuste de la alineación realizado:

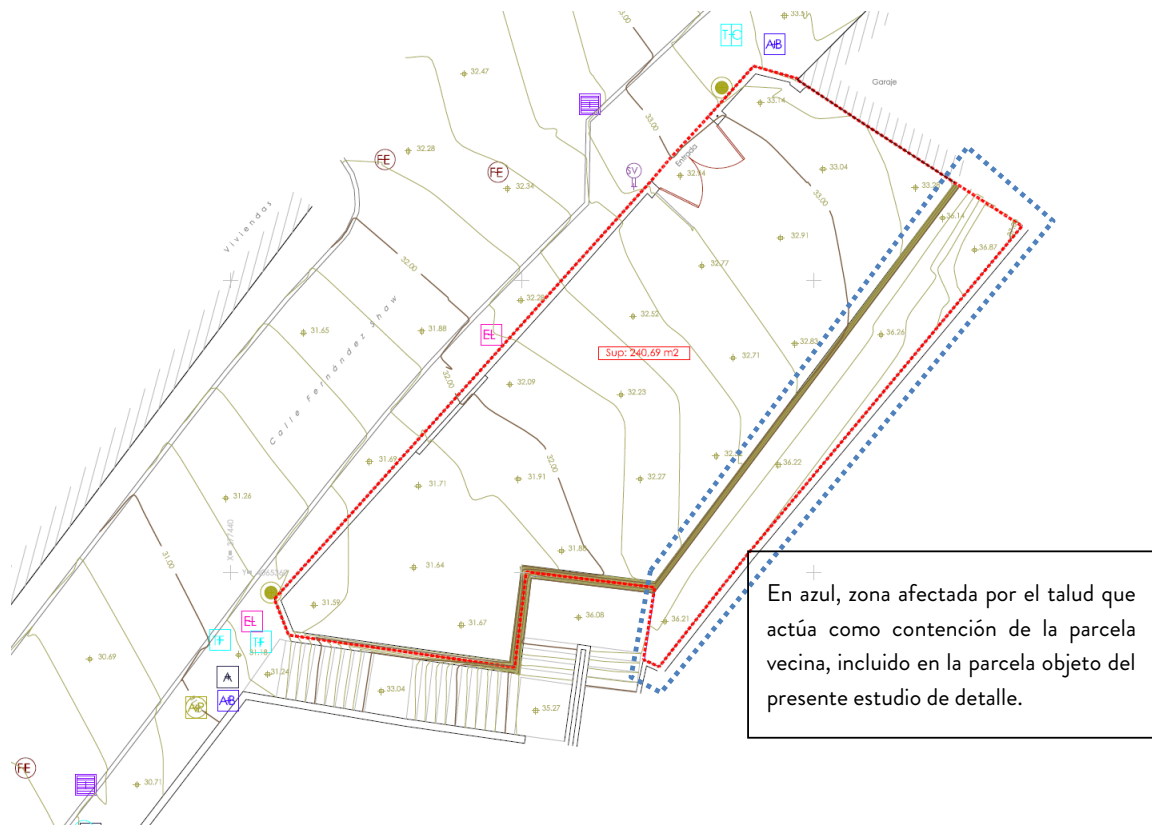
Para lo anterior, y tras consulta con la sección de información geográfica, cartografía y topografía del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento, se ha realizado un pequeño ajuste de alineaciones con respecto a la alineación indicada en el PGOU. De esta forma, se ha ajustado escasos centímetros la alineación propuesta en el PGOU, de cara a que la misma se adapte a las alineaciones reales existentes en el entorno, tales como las edificaciones colindantes o la escalera peatonal medianera.

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	10/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.9. CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

La parcela en cuestión no presenta edificaciones existentes en la actualidad. Sin embargo, la parcela cuenta en su interior con un talud de terreno de unos dos metros de espesor y unos veinte metros de longitud revestido con fábrica de ladrillo, que actúa como contención de la parcela medianera en su lindero sureste, la cual se encuentra en una cota muy superior a la calle, y que hace que la parcela objeto del presente estudio de detalle pierda de manera efectiva parte de su superficie.



De igual modo, en su lindero sur, la parcela cuenta con un muro de contención de hormigón que contiene la escalera pública exterior, y que elimina toda posibilidad de vistas hacia dicho lindero.

Página 10 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	11/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.10.1 Accesos.

La parcela descrita dispone de acceso rodado a través de la calle Fernández Shaw, así como de acceso peatonal a través de la calle lateral pública que contiene una escalera en el lado sur.

1.10.2 Infraestructura de servicios.

La parcela cuenta con conexión a red de infraestructuras de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas fecales y pluviales, y telefonía.

Página 11 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	12/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



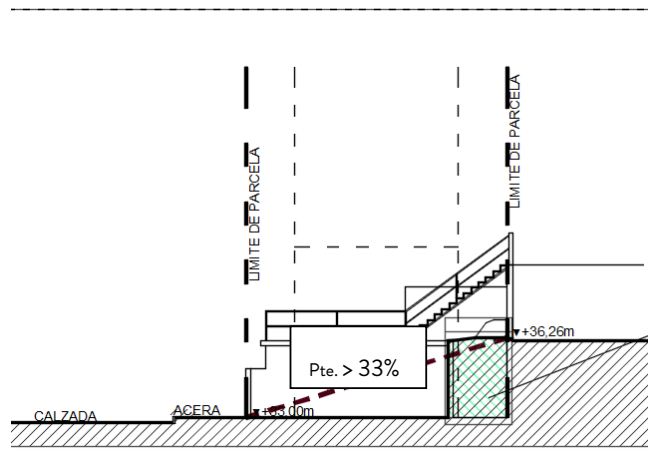
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.-

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La parcela en cuestión se encuentra enclavada en suelo urbano consolidado, y es regulada bajo la ordenanza de zona Unifamiliar Aislada 1 (UAS 1), bajo los siguientes parámetros urbanísticos:

Parámetros urbanísticos	
Ordenanza de aplicación	UAS1
Sup. mínima de parcela	200
Fachada mínima	8
Nº Máximo de viviendas	1
Tipología edificatoria	UNIF. AISLADA
Alt. máx, nº plantas	PB+1
Ocupación	50%
Coef. edificabilidad	0.60
Alt. máxima, metros	7.00 m
Separación a lindero público	2.00 m
Separación a lindero privado	2.00 m
Plazas min aparcamiento	2

Como podemos ver, la separación a linderos estipulada por la ordenanza de zona es de 2,00 metros, tanto a lindero público como a privado.



En el caso que nos ocupa, la parcela cuenta con una pendiente natural media medida en sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela mayor al 33%, lo que según el artículo 12.2.26 del PGOU 2011 de Málaga, hace que se pueda admitir la aplicación de dicho artículo, de normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, puesto que además las edificaciones vecinas se encuentran edificadas con muro alineado a vial, tal y como se detalla en la documentación gráfica adjunta.

En relación a lo anterior, en el punto 7. del artículo 12.2.6 del PGOU, se indica lo siguiente:

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. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.

Página 12 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	13/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMygl8T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Al aplicar la separación de la edificación a la cara exterior del muro, la separación a linderos de la parcela queda como sigue:



De esta forma y en base a lo anterior, si se aplica tanto la separación a linderos descrita con anterioridad (3,5 m. a vial y 2m. al resto de linderos) como la línea que configura el talud que contiene a la parcela vecina -el cual no se pretende modificar dado su grado de consolidación, evitando así posibilidad algún de afección estructural a las parcelas colindantes-, la superficie edificable en planta que obtenemos tiene una superficie de 68,59 m², con una huella en planta de menos de cinco metros de crujía en algunos puntos.

En base a lo descrito en el párrafo anterior, la superficie de parcela edificable resultante -68,59 m²- imposibilita el consumo de la edificabilidad neta de la parcela ($0,60 \times 229,65 \text{ m}^2 = 137,79 \text{ m}^2$), puesto que, si multiplicamos 68,59 m² por las dos plantas de altura permitidas sobre rasante (137,18 m² en total), la cifra es inferior a la edificabilidad neta de la parcela, aún colmatando la superficie de parcela edificable en toda su altura.

Por este motivo, y dadas las especiales características de la parcela (geometría, dimensión, existencia de talud de contención de edificación colindante dentro de la parcela), se propone establecer como separación a linderos de la fachada que da a vial la distancia de 2,00 m., tal y como establece la ordenanza de zona, y no 3,50 m. como indica el artículo de edificación en ladera, aunque sea este el tipo de edificación que se construya.

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	14/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Este hecho posibilita separar la futura edificación del talud de contención existente dentro de la parcela, de manera que no se ponga en riesgo la estabilidad de una actuación consolidada en el tiempo, a la vez que se permite a la parcela objeto del presente Estudio de detalle agotar la edificabilidad asignada, y poder llevar a cabo la construcción de la edificación en ladera.

Los demás parámetros se ajustarán a lo establecido en el PGOU de Málaga vigente de 2011.

Ordenación propuesta

A continuación se muestra la ordenación propuesta:



Ordenación parcelaria

La propuesta contenida en el presente estudio de detalle no altera la ordenación parcelaria existente.

Ejecución del plan por fases

La propuesta contenida en el presente estudio de detalle afecta a una parcela propiedad de un único propietario. Por este motivo, y dado el alcance de lo propuesto, no es necesario ejecutar el plan por fases.

Página 14 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANAR Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	15/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2. JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

La parcela está calificada por el PGOU como Unifamiliar aislada 1 (UAS-1).

	PGOU Málaga 2011	ESTUDIO DE DETALLE
Instrumento de ordenación	PGOU de Málaga 2011	Estudio de detalle
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Ordenanza de aplicación	UAS-1	UAS-1
Superficie de parcela	229,65 m ²	229,65 m ²
Superficie mínima de parcela	200,00 m ²	>200 m ² (229,65 m ²)
Fachada mínima de parcela a vial	8 m	>8 m (25,15m)
Coefficiente de edificabilidad	0,60	0,60
Superficie de techo edificable	137,79 m ²	137,79 m ²
Número máximo de plantas	PB+1	PB+1
Altura máxima	7,00 m	7,00 m
Separación a lindero público	2,00 m	2,00 m
Separación a lindero privado	2,00 m	2,00 m
Vuelos de cuerpos salientes	Respetar separación a linderos	Respetar separación a linderos
Ocupación Planta Baja	50 %	50%
Ocupación Plantas Altas	50%	50%
Uso pormenorizado	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Los recogidos en el Artículo 12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011	Los recogidos en el Artículo 12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011

Página 15 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31	
Observaciones		Página	16/19	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMygl8T70Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, VIABILIDAD ECONÓMICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.3.1 Estudio económico financiero y viabilidad económica.

Dado el alcance del presente estudio de detalle, no procede realizar estudio económico financiero.

No obstante a lo anterior, como se ha indicado en apartados anteriores, previo a la realización del presente estudio de detalle, se redactó un proyecto básico para la futura vivienda planteada y se solicitó licencia bajo el expediente LOBRAS – 2022-2147. En la memoria de dicho proyecto básico, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras relativas a la construcción de la vivienda fue valorado en la cantidad de 195.273,08 €, lo que supone una inversión, tras la adición de los gastos generales, el beneficio industrial y el correspondiente IVA de 255.612,46 €, cifra asumible por los promotores, y que junto a la ausencia de cargas de urbanización garantiza la viabilidad económica de la actuación.

2.4. ACCESIBILIDAD.

- No procede. No existe cesión de suelo privado a suelo público, ni apertura de nuevos viales, ni zonas públicas verdes.

2.5. AFECCIONES SECTORIALES.

- No existe afección por servicio Arroyos.
- No existe afección por servicio Carreteras.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta como Anexo I a la presente memoria, se representan las líneas de nivel de 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.

En Málaga, enero de 2025.

Fdo. Antonio José Galisteo Espartero
Colegiado 1360 del COA MÁLAGA

Fdo. Álvaro Fernández Navarro
Colegiado 1484 del COA MÁLAGA

Fdo. Francisco Jesús Camacho Gómez
Colegiado 1510 del COA MÁLAGA

Página 16 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	17/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

- 3.1. N° 1 | Fotos Estado Actual
- 3.2. N° 2 | Situación respecto a PGOU. Calificación y uso / Alineaciones y rasantes
- 3.3. N° 3 | Plano catastral de emplazamiento.
- 3.4. N° 4 | Plano Topográfico. Estado actual
- 3.5. N° 5 | Justificación de la propuesta
- 3.6. N° 6 | Secciones. Estado actual y propuesta
- 3.7. N° 7 | Planta general. Propuesta.
- 3.8. N° R1 | Localización en plano de Zona Acústica
- 3.9. N° R2 | Alzado General Calle Fernández Shaw
- 3.10. N° R3 | Sección General Calle Fernández Shaw
- 3.11. N° AE1 | Situación respecto Servidumbres aeroportuarias
- 3.12. N° AE 2 | Límite de lo proyectado. Coordenadas UTM.
- 3.13. N° AE3 | Alzados
- 3.14. N° AE4 | Plano D.G. Aviación Civil

Página 17 de 18

DOCTOR ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO 1360 COAMA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ 1510 COAMA

ARQUITECTO ALVARO FERNÁNDEZ NAVARRO 1484 COAMA
PROMOTOR: VIRTUDES TORRES MARTÍN

GANÁ Arquitectura S. Coop. And | www.ganaarquitectura.com | info@galisteonavarro.com | C/ Alcazabilla 9, 1ºD, 29015, Málaga (Spain)

Código Seguro De Verificación	RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	18/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/RqW2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. ANEXOS.-

Código Seguro De Verificación	Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	07/03/2025 09:55:31
Observaciones		Página	19/19
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqw2vdnVXydCeMyg18T70Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

