

davidcepa
OFICINA DE ARQUITECTURA



www.davidcepa.com
info@davidcepa.com
6 4 9 7 7 7 0 2 5

ESTUDIO DE DETALLE - DOCUMENTO REFORMADO

Título:

Estudio de detalle en calle Ramal de Monte Sancha 10. Málaga.

Localización:

Ramal de Monte Sancha 10,
29.016 de Málaga (Málaga)

Promotor:

Ramal de Sancha S.L.
C.I.F: B09810193
Ramal de Monte Sancha 8, 29.016 de Málaga (Málaga)

Arquitecto:

Alberto David Cepa García
Arquitecto colegiado N° 1.762 CoaMálaga

CEPA
GARCIA
ALBERTO
DAVID -
74726283L
Firmado digitalmente por
CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID -
74726283L
Fecha: 2025.03.10
11:04:40 +01'00'

En Málaga, marzo de 2025

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	1/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	2/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. AGENTES.

Los datos de los agentes que participan en el proceso definido en el presente estudio de detalle son los siguientes:

1.1 PROMOTOR

Promotor: Ramal de Monte Sancha SL, con domicilio en Ramal de Monte Sancha 8, 29.016 de Málaga (Málaga) y C.I.F: B09810193

1.2 TÉCNICO

Arquitecto: Alberto David Cepa García, con domicilio en calle Pintor Emilio Herrera 12, 29.018 de Málaga (Málaga) y D.N.I: 74.726.283-L

2. MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El motivo de la redacción del presente documento es definir las condiciones de perfil teórico del terreno a considerar en un futuro proyecto de edificación de la parcela sita en calle Ramal de Monte Sancha 10 de Málaga. Además, incluye la justificación para la conservación de la alineación actual de la parcela en su lindero sur "Travesía de Monte Sancha". También se define la propuesta de alineación en el lindero norte "Ramal de Monte Sancha"

Se fundamenta en las Ordenanzas del Plan General, artículo 12.2.26 "Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas", Artículo 2.3.12 y en un análisis del entorno y de las edificaciones adyacentes.

3. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de justificar la necesidad de considerar el perfil actual del terreno como el perfil de referencia para el proyecto de edificación de dos viviendas unifamiliares adosadas.

Este aspecto se argumenta atendiendo a las condiciones topográficas de la parcela y de las parcelas adyacentes. También se suma la necesidad de conservar el frente de fachada en travesía de Monte Sancha.

Además, en el presente estudio de detalle se analizan las alineaciones a vial recogidas en los planos de ordenación del PGOU, hoja 10.I. Se propone la conservación de la alineación actual en la zona sur y en la zona norte.

El contenido de este estudio de detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 94.4 del Reglamento de la LISTA. 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.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	3/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad, según Decreto 293/2007, 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.
- Memoria de justificación de la viabilidad económica de la operación en términos de rentabilidad.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	4/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. ANTECEDENTES.

Se recibe por parte del promotor el encargo de un estudio de detalle en calle Ramal de Monte Sancha 10 que argumente los fundamentos por los que se debe considerarse el perfil actual del terreno como perfil de referencia y por los que debe de conservarse la alineación actual en el lindero sur.

El encargo se realiza con los siguientes antecedentes:

- Estudio topográfico de la parcela.
- Levantamiento de las edificaciones existentes.
- Reportaje fotográfico de las edificaciones existentes y su entorno.

Trámites realizados:

- 27/10/2023 – La propiedad presenta Estudio de Detalle.
- 24-04-2024 – La propiedad presenta documento de ajuste de alineaciones.
- 29-04-2024 – La propiedad presenta documentación requerida por la GMU.
- 23/07/2024 – La propiedad presenta escritura de constitución de sociedad.
- 14/10/2024 – La propiedad recibe notificación de aprobación inicial del Estudio de Detalle.
- 13/01/2025 – La propiedad recibe traslado de alegaciones al Estudio de Detalle.
- 06/03/2025 – La propiedad recibe Informe Favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

A continuación, se describe brevemente las alegaciones recibidas sobre al Estudio de Detalle y se describe el tipo de soluciones y justificaciones adoptadas para su subsanación y/o justificación.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	5/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



VALORACIÓN GENERAL DE LAS ALEGACIONES:

Las alegaciones presentadas reflejan preocupaciones relativas a la adecuación del proyecto al entorno en el que se inserta, con especial énfasis en su impacto visual y paisajístico. Se cuestiona la intervención proyectada en relación con la integración del paisaje urbano del Monte de Sancha, la proximidad al casco histórico, la alteración de las vistas desde el mar y el cumplimiento de las disposiciones del PGOU de Málaga. Asimismo, se manifiestan inquietudes sobre la seguridad del entorno y sobre la posible consolidación de irregularidades previas en la parcela.

Sin embargo, tras un análisis detallado de las alegaciones, se puede afirmar que el Estudio de Detalle cumple plenamente con las exigencias normativas en materia urbanística, garantizando una integración adecuada del proyecto en su contexto y minimizando cualquier posible impacto negativo. La propuesta no solo se ajusta a los criterios establecidos en el PGOU, sino que también responde de manera específica a las particularidades del entorno, manteniendo la coherencia morfológica y paisajística del sector.

Además, atendiendo a las observaciones formuladas durante el trámite de información pública, se han introducido modificaciones en la cota definitiva de la plataforma de implantación y en la altura del muro, con el objetivo de optimizar la adaptación del proyecto a la normativa vigente y a los parámetros exigidos. Estas modificaciones garantizan que la propuesta se integre de manera natural en la estructura urbana existente, evitando cualquier alteración significativa que pudiera afectar a la armonía del paisaje o al funcionamiento urbanístico del área.

El mantenimiento de la cota actual de la plataforma y de la altura del muro permite preservar la relación visual con el entorno inmediato y consolidar la ordenación de la fachada urbana en Ramal de Monte Sancha. Este enfoque asegura que la intervención no genere impactos negativos ni en la percepción paisajística del entorno ni en su configuración normativa, consolidando la estabilidad de la ordenación urbanística en la zona y evitando la introducción de elementos discordantes.

Asimismo, el Estudio de Detalle ha sido elaborado con un criterio de mínima intervención, asegurando que las soluciones adoptadas sean respetuosas con el entorno consolidado y contribuyan a la integración armónica del proyecto. La propuesta no solo se alinea con la legalidad vigente, sino que también incorpora un planteamiento de diseño responsable que prioriza la coherencia con la trama urbana existente, evitando modificaciones drásticas que pudieran comprometer el equilibrio urbanístico del sector.

El presente documento responderá a cada una de las alegaciones presentadas, aportando argumentos técnicos y normativos que respaldan la viabilidad del proyecto y su conformidad con la legislación vigente. De este modo, se busca ofrecer una visión clara y objetiva que permita la correcta evaluación del Estudio de Detalle en el marco del procedimiento urbanístico en curso.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	6/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



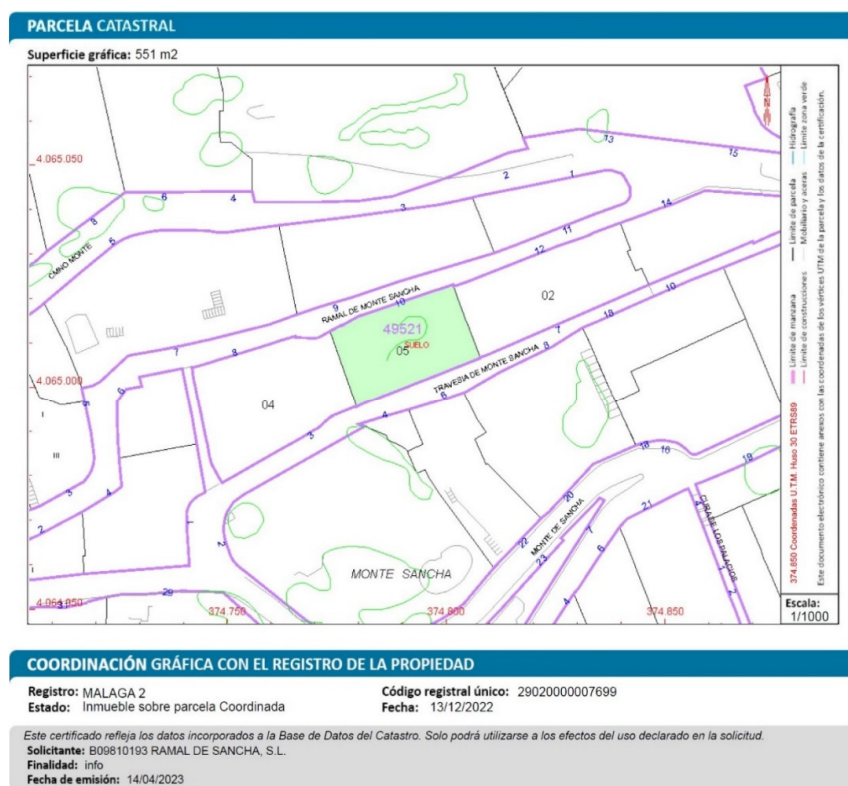
5. ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

5.1 Ámbito del estudio de detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la parcela situada en el número 10 de la calle Ramal de Monte Sancha coincidente con la catastral 4952105UF7645S0001ID que presenta una superficie de 551,33m2 según medición topográfica recientemente realizada para este trabajo.

La parcela 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 III 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 (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias

Certificación catastral descriptiva y gráfica:



649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

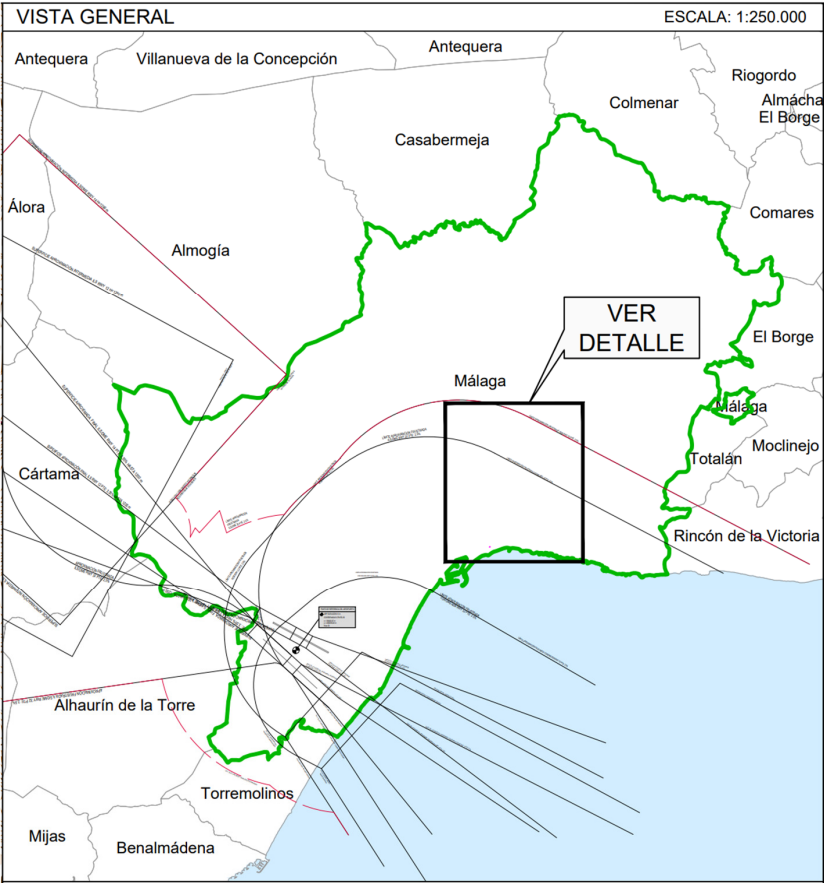
Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	7/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Parcela:



Servidumbres aeronáuticas, operación de las aeronaves:



649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	8/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



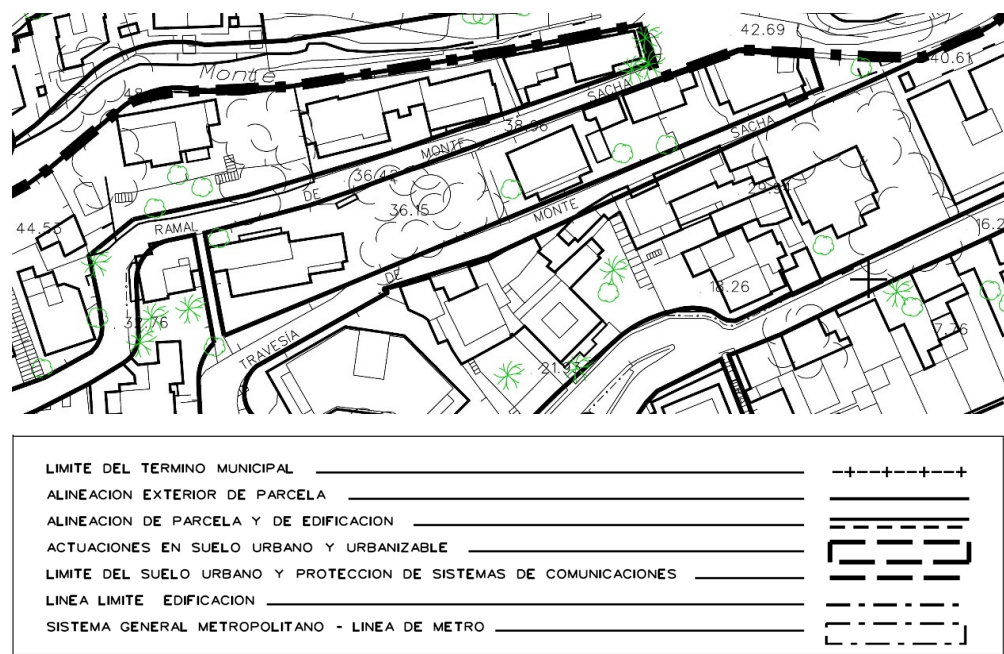
5.2 Determinaciones del planeamiento.

El Plan General incluye a la parcela en el Suelo Urbano Consolidado de Málaga en Zona de Ordenanza CJ, Zona de Ciudad Jardín, subzona CJ-1a.

PGOU. Plano de calificación:



PGOU. Plano de alineaciones:



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	9/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.3 Descripción física de la zona.

El inmueble se encuentra situado en la ciudad de Málaga y tiene una altura topográfica absoluta de 37m. Se trata de una parcela ubicada en núcleo urbano consolidado, de geometría sensiblemente rectangular y topografía plana. Se accede desde la calle Ramal de Monte Sancha.

Las parcelas adyacentes cuentan con unas características similares a las de la parcela siendo también de topografía plana y teniendo su acceso principal desde calle Ramal de Monte Sancha.

No obstante, existe una diferencia importante de nivel entre los viales que lindan con la parcela, siendo en su punto medio de 8.40m.

Linderos:

	Descripción	Plantas SR	Plantas BR
Norte	Calle Ramal de Monte Sancha	-	-
Sur	Travesía de Monte Sancha	-	-
Este	Vivienda	2	1
Oeste	Vivienda	2	2



Vista del conjunto



Vista aérea general 01

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	10/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Vista aérea general 02



Vista aérea general 03

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	11/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Calle Ramal de Monte de Sancha



Calle Travesía de Monte de Sancha

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



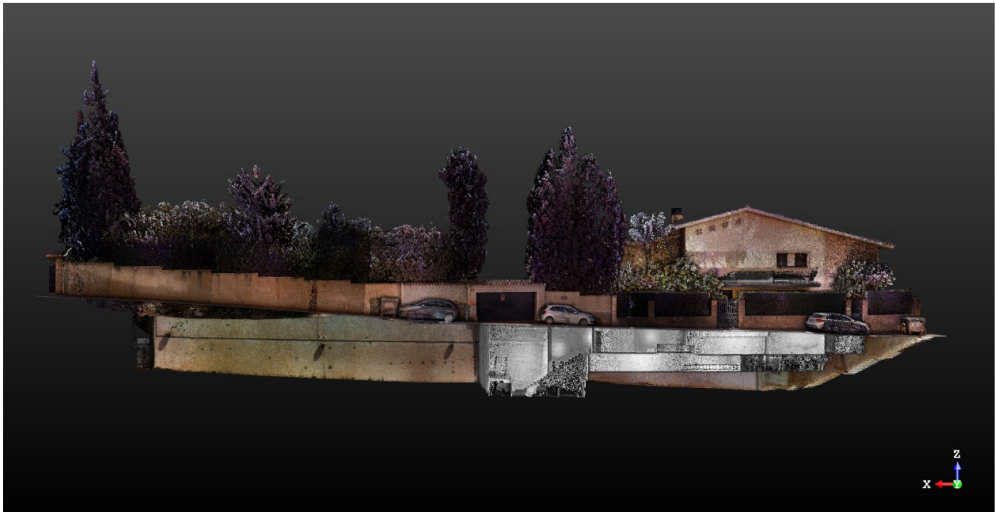
C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	12/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Toma de datos mediante nube de puntos. Alzados.



Calle Ramal de Monte de Sancha. Alzado



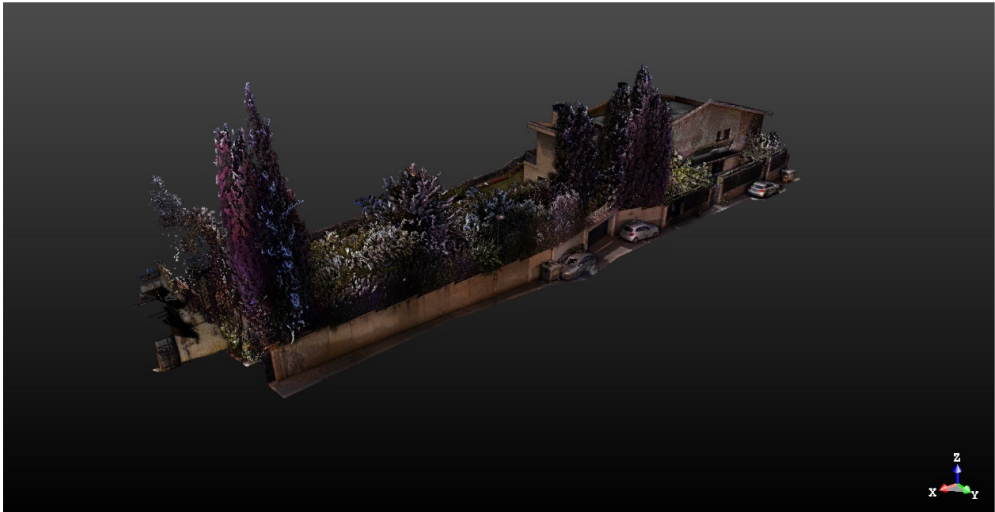
Calle Travesía de Monte de Sancha. Alzado



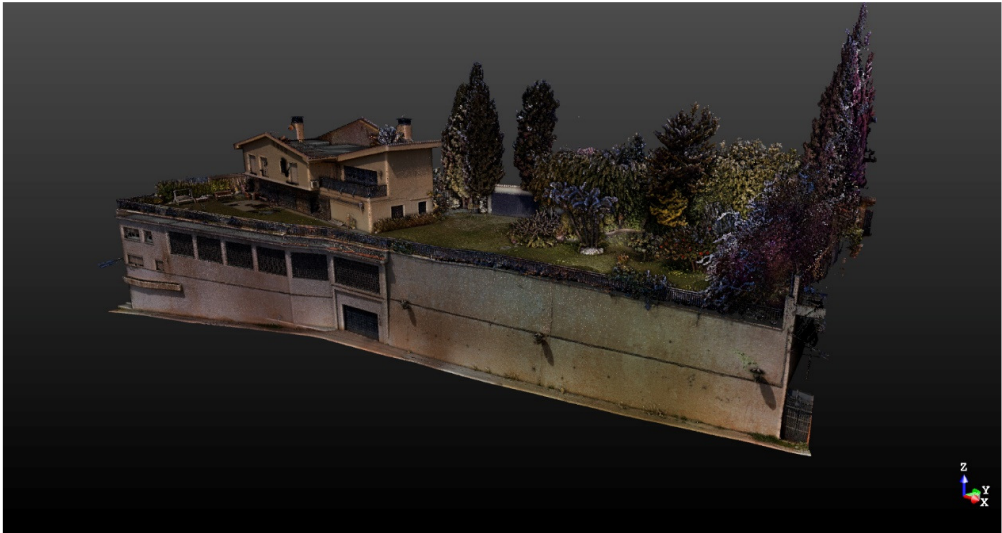
Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	13/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Toma de datos mediante nube de puntos. Axonometrías.



Calle Ramal de Monte de Sancha. Axonometría



Calle Travesía de Monte de Sancha. Axonometría.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	14/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

La ordenación será la resultante de fijar las nuevas alineaciones de la parcela y de aplicar las condiciones de ordenación recogidas en las Ordenanzas de Zona de Ciudad Jardín, subzona CJ-1a, y Generales del Plan General.

Este estudio de detalle no propone la modificación de ninguno de los parámetros urbanísticos recogidos en el PGOU. Se centra exclusivamente en la definición de las alineaciones y en la justificación de la necesidad de considerar del perfil del terreno actual como perfil de referencia por encontrarse en un perfil topográfico fuertemente consolidado. Este perfil es también el utilizado por todas las edificaciones aledañas, situadas en Ramal de Monte Sancha, desde el nº8 al nº14, ambos incluidos.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	15/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.1 Información sobre circunstancias y normativa urbanística de aplicación.

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNS (Mun.)	NNS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	*INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial ☐ Con aprobación definitiva sin publicar ☐
	☐		Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
	POTs		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
	PA		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
	general complementario											detallado				
	LISTA		PGOM	POI	PBO M	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM			
	Vigente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
	En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			

Donde:

PEPMF:
Plan Especial
Protección del Medio
Físico

POTs:
Plan de Ordenación
del Territorio de
ámbito subregional

PA:
Proyecto de
actuación
autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

INSTRUMENTOS LISTA

POI Plan Ordenación Intermunicipal
PGOU Plan General de Ordenación Urbanística (a
NN.SS. Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a
NN.SS. Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a
PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a

Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)
POI Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)
PBOM Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)
POU Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)
PPO Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

PS Plan de Sectorización (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes
PERI Plan Especial de Reforma Interior
ED Estudio de Detalle
CAT Catálogo

Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
EO Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)

PE Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
ED Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
CAT Catálogo (art. 72 LISTA)
OM Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐		☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐		☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	16/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:
Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐			Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO		
Suelo Urbano	☐	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido por legislación sectorial	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	☐		Preservado por riesgos	☐
	☐		Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o	☐		Común no sujeto a A.T.U.	☐
			Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act.	☐

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA ([Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)):

- SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)
- SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada
- SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO
- S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)
- S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).
- S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.
- S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan
- S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA
- SNU tiene consideración de SR



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	17/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU Málaga 2.011	---	---
Calificación urbanística	---	---	---
Zona de Ordenanza	---	---	---

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	---	---	---
Parcela mínima	---	---	---
Parcela máxima	500 m2	---	551.30 m2
Longitud mínima de fachada	---	---	---
Diámetro mínimo inscrito	---	---	---
Nº máx. viviendas	---	---	---
Nº mínimo viviendas protegidas	---	---	---
Tipología edificatoria	---	---	---
Altura máxima, nº de plantas	PB+1	---	---
Altura máxima, metros	7.50 m	---	6.80 m
Altura mínima	---	---	---
Edificabilidad neta	0.66 m2t/m2s → 0.66 x 551.30 = 363.86 m2	---	Edificabilidad consumida: 362.85 m2 → CUMPLE
Ocupación máxima	45%	---	Superficie ocupada: 199.47 m² Ocupación: 36.18% 36.18% < 45% → CUMPLE
Separación a lindero público	3 m	---	3 m
Separación a lindero privado	½ de h ó 3 m	---	½ de h ó 3 m
Separación entre edificios	---	---	---
Profundidad máxima edificable	---	---	---
Retranqueos de alineaciones	---	---	---
Condiciones de patio mínimo	---	---	---
Cuerpos salientes	---	---	---
Elementos salientes	---	---	---
Usos predominantes	Residencial	---	Residencial
Usos compatibles	---	---	---
Usos prohibidos	---	---	---
Plazas mínimas de aparcamiento	1,5 plazas / vivienda 1 plaza por cada 100m2c	---	Vivienda A → 2 plazas Vivienda B → 2 plazas
Nivel protección edificio existente	Sin protección	---	Sin protección

OBSERVACIONES:

En Málaga, marzo de 2025.

Fdo. Alberto David Cepa García, arquitecto/a

CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID
- 74726283L

Firmado digitalmente por
CEPA GARCIA ALBERTO
DAVID - 74726283L
Fecha: 2025.03.10 11:05:49
+01'00'



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	18/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



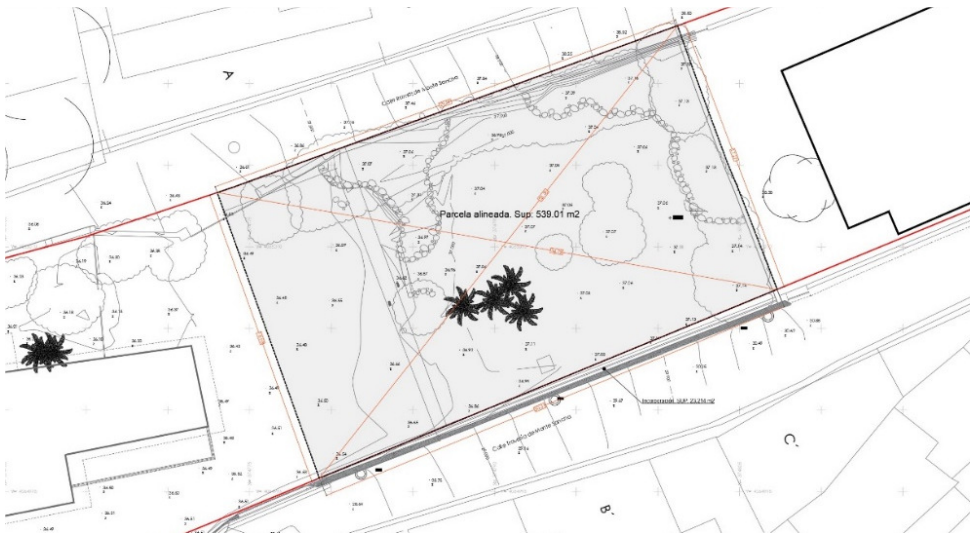
La parcela se ve afectada por alineaciones en los dos viales a los que es colindante.

[illegible]

davidcepa
ARQUITECTO



Parcela, resultante. Ver plano 003-STD



SUPERFICIES ALINEACIONES SEGÚN PGOU

ESTADO ORIGINAL	
Descripción	Superficie (m2)
Parcela	551,33
AFECCIONES POR ALINEACIÓN SEGÚN PGOU	
Descripción	Superficie (m2)
<i>Afección C/ Ramal de Monte Sancha</i>	
Apropiación	3,56
Cesión	-0,03
Apropiación	7,36
Suma parcial	10,89
<i>Afección Travesía de Monte Sancha</i>	
Cesión	-23,21
Suma parcial	-23,21
SUMATORIA DE SUPERFICIES A CEDER AL VIARIO PÚBLICO, SEGÚN PGOU	
Superfies a ceder según PGOU	-23,21
SUMATORIA DE SUPERFICIES APROPIACIÓN VIARIO PÚBLICO, SEGÚN PGOU	
Superficies a apropiar según PGOU	10,92
SUPERFICIE NETA "Una vez aplicadas las alineaciones"	
Descripción	Superficie (m2)
Parcela neta alineada	539,01

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	20/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.3 Propuesta de alineación.

(a) Lindero norte "Ramal de Monte Sancha".

ANÁLISIS GENERAL	
Importancia como elemento de conexión urbano:	Alta – Es la única vía que comunica de forma interna la zona de Monte Sancha con paseo de Sancha, Paseo de Salvador y Rueda y calle Apamares.
Flujo de tráfico:	Medio – Constituye la vía principal que soportan el tráfico de la zona de Monte Sancha.
Realidad física y elementos preexistentes:	Existe un edificio próximo con acceso a zona aparcamientos desde calle Ramal de Monte Sancha que requiere de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos.

Solución propuesta:

Teniendo en cuenta la importancia de esta vía para el tejido urbano de la zona, su poca anchura y la existencia de un espacio de maniobra para el acceso de vehículos a los aparcamientos de edificios próximos, se propone renunciar a las superficies que correspondería anexionar a la parcela y ceder las superficies que quedan fuera de los límites de la alineación oficial.

(b) Lindero sur "Travesía de Monte Sancha".

ANÁLISIS GENERAL	
Importancia como elemento de conexión urbano:	Baja – Calle sin salida.
Flujo de tráfico:	Bajo – Da acceso a un escaso número de viviendas y no tiene continuidad con otras vías.
Realidad física y elementos preexistentes:	La parcela Ramal de Monte Sancha 10 tiene un muro de contención de tierras alineado al vial de gran de altura. Este muro se va ensanchando hacia la zona de su base por lo que llega a exceder los límites de la alineación oficial.

Solución propuesta:

Se propone conservación la alineación actual de la parcela en su lindero La propuesta se basa en los siguientes puntos:

- (a) La parcela se encuentra alineada con las edificaciones colindantes, estas edificaciones se encuentran en buen estado de conservación y no se prevé que vayan a ser modificadas debido a su buen estado de conservación. La alteración de la alineación generaría salientes en la vía y rompería la continuidad del frente de fachada que de encuentra fuertemente consolidado.
- (b) El muro que establece el lindero sur es de tipo ataluzado, siendo más ancho en su base y más estrecho en su coronación. El P.G.O.U toma como referencia para establecer la alineación la parte superior del muro (talud), siendo esta la zona más estrecha, dejando fuera de alineación la base del muro.
- (c) Complejidad técnica. La alineación del lindero supondría la eliminación completa del muro de contención de tierras de gran altura. Esto a su vez implica que se dejaría descubiertos las esquinas de las parcelas colindantes y por tanto los elementos que contienen el terreno en las parcelas colindantes.

- Justificación de la propuesta en base al Artículo 2.3.12. Expedientes de alineaciones y/o rasantes:



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	21/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



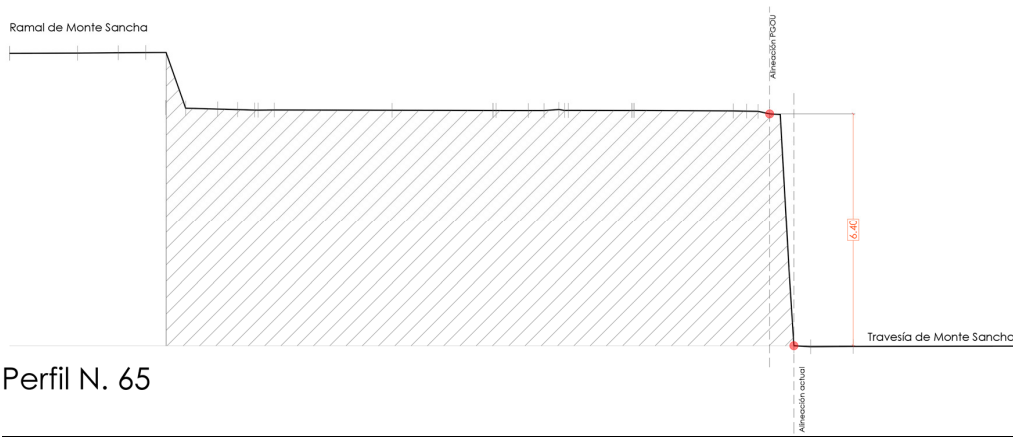
En su punto 1 se contempla la posibilidad de reajustar las alineaciones en el supuesto de imprecisión de las mismas o para adaptarlas a la realidad física.

El punto 2, hace referencia a tramas urbanas consolidadas con una alineación diferente a la del Plan General, en donde no se prevé la renovación de las edificaciones por su buen estado de conservación. Al no tratarse de un viario de primer orden este caso quedaría dentro de las exigencias de este artículo. Hay que destacar también que al conservar una alineación consolidada no se produce reducción de la superficie del viario por ser este el preexistente.

En nuestro caso la propuesta de no alterar la alineación se fundamenta en el punto 2.3 que contempla la existencia de elementos singulares (muros de contención de gravedad, que se ensancha en su base), que no hayan podido ser tenidos en cuenta en la definición de las alineaciones oficiales.

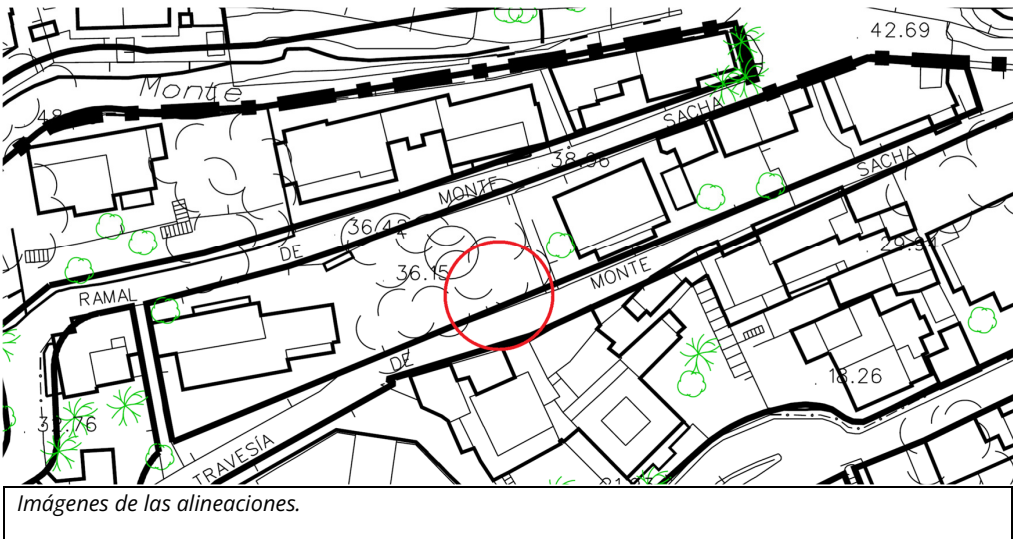
Los argumentos expuestos no suponen alteración del aprovechamiento urbanístico tal y como exige el punto 6.3.

Sección longitudinal



Perfil N. 65

Plano de alineaciones según PGOU, 10.I



Imágenes de las alineaciones.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	22/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



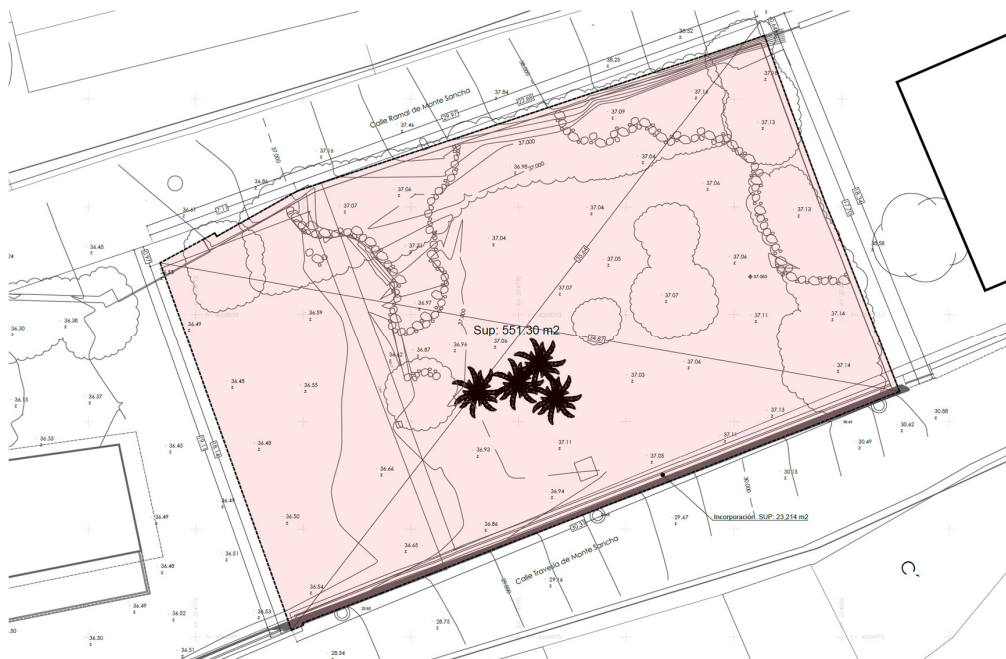
C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	23/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Parcela, resultante de la propuesta del estudio de detalle. Ver plano 003-STD



SUPERFICIES PROPUESTAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

ESTADO ORIGINAL

Descripción	Superficie (m2)
Parcela	551,33

AFECCIONES POR ALINEACIÓN SEGÚN PGOU

Descripción	Superficie (m2)
<i>Afección C/ Ramal de Monte Sancha</i>	
Apropiación	0,00
Cesión	-0,03
Apropiación	0,00
Suma parcial	-0,03

Afección Travesía de Monte Sancha

Cesión	0,00
Suma parcial	0,00

SUMATORIA DE SUPERFICIES NO CEDIDAS AL VIARIO PÚBLICO, SEGÚN PGOU

Superficie no cedida	23,21
----------------------	-------

SUPERFICIE NETA "Una vez aplicadas las alineaciones"

Descripción	Superficie (m2)
Parcela	551,30

Conclusión:

Se solicita conservar la alineación existente debido a que se trata de una porción de terreno de escasas dimensiones y poco representativa. Esta a su vez se encuentra ajustada a las alineaciones actuales y no afecta a la circulación de vehículos ni peatones. El ajuste requiere de una intervención a nivel técnico que, por su complejidad, no está acorde con la afección de la alineación oficial.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	24/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

6.4 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 y parcelas existentes.

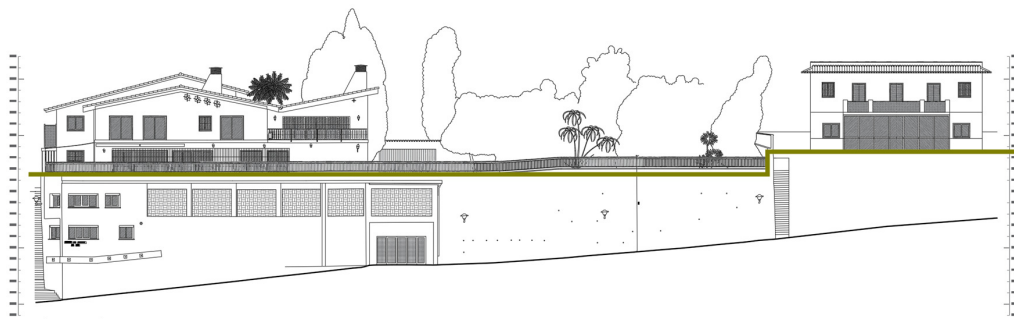
Este estudio de detalle propone la consideración del perfil actual de la parcela como perfil de referencia para la elaboración un futuro proyecto de edificación. A continuación, se argumentan los factores que determinan esta propuesta.

(a) Consolidación del frente de fachada:

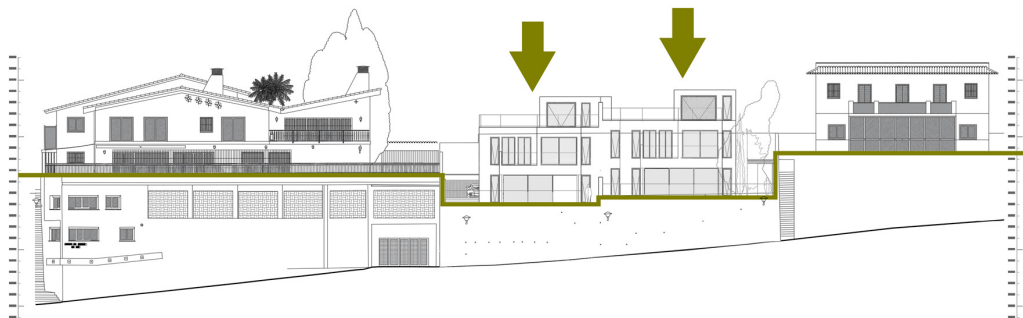
La parcela se encuentra situada sobre una gran plataforma horizontal compuesta por las parcelas del nº8, nº10, nº12 y nº14. Todas las parcelas, a excepción de la que nos ocupa, se encuentran edificadas con inmuebles en buen estado de conservación.

La creación de plataformas de nivelación y aterrazamiento obligan a la nueva edificación a descender creando una “mella” en el frente de fachada.

Estado actual de la parcela:



Implantación aplicando las normas de edificación en ladera:

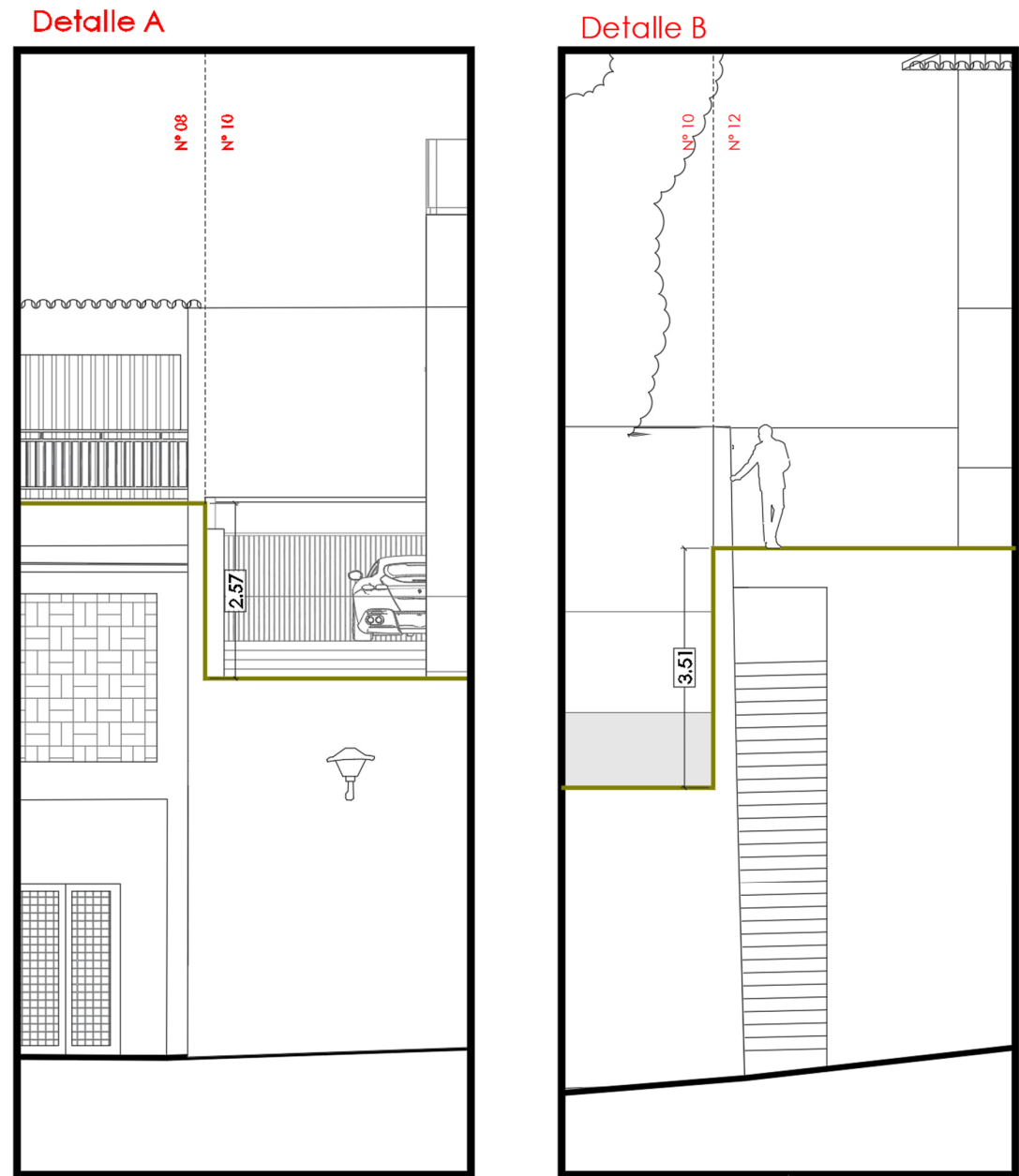


Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	25/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



(b) No es posible respetar una diferencia exigida con los colindantes:

Al ser las parcelas colindantes totalmente planas, no es posible dar cumplimiento al punto 5. del artículo 12.2.26. No pudiéndose respetar una cota inferior a 1,50m respecto de la parcela colindante.



(c) Se considera que el perfil natural del terreno deberá ser el actual ya que la parcela no cumple con lo establecido en el artículo 12.2.26.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	26/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Para la aplicación de las normas de edificación en ladera la pendiente media natural del terreno debe ser superior al 50%. En nuestro caso el valor medio es de 45,43% < 50,00%, por tanto, esta norma no es de aplicación.

Para justificar la pendiente media de la parcela se realizan secciones consecutivas cada metro, obteniéndose un total de 29 secciones. Estos valores quedan justificados gráficamente en los planos 006-STD, 007-SDT. y 008-SDT.

Los valores obtenidos quedan reflejados en la siguiente tabla:

Perfil	Angulo (°)	Pendiente (%)
37	23,36	43,19%
38	23,36	43,20%
39	23,55	43,68%
40	23,75	44,01%
41	23,89	44,28%
42	23,11	42,68%
43	24,13	44,80%
44	24,17	44,88%
45	27,01	50,98%
46	24,07	44,68%
47	24,1	44,73%
48	24,13	44,79%
49	24,15	44,84%
50	24,18	44,91%
51	23,79	44,09%
52	23,57	43,63%
53	24,76	46,13%
54	24,85	46,32%
55	24,93	46,47%
56	23,93	44,38%
57	24,98	46,59%
58	25,05	46,73%
59	25,06	46,76%
60	25,07	46,77%
61	25,07	46,79%
62	25,08	46,80%
63	25,08	46,81%
64	25,09	46,83%
65	25,02	46,67%
Valor medio:		45,43%

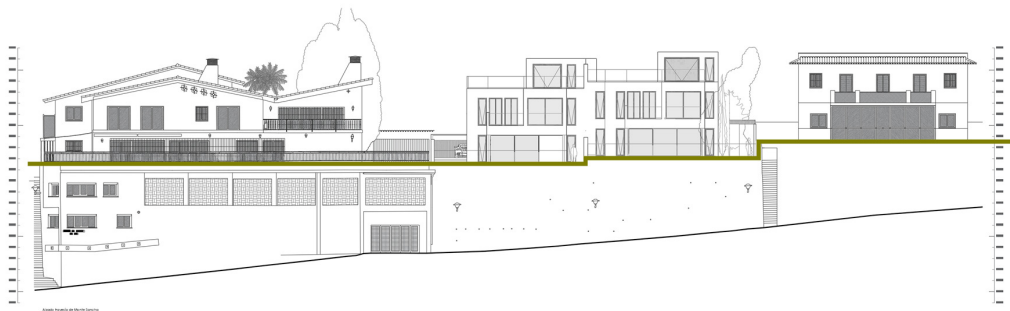
En este caso la pendiente media es de 46.43%, solamente en uno de las secciones se alcanza una pendiente superior al 50%. Al ser la pendiente media inferior al 50% no será de aplicación las normas de edificación en ladera.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	27/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

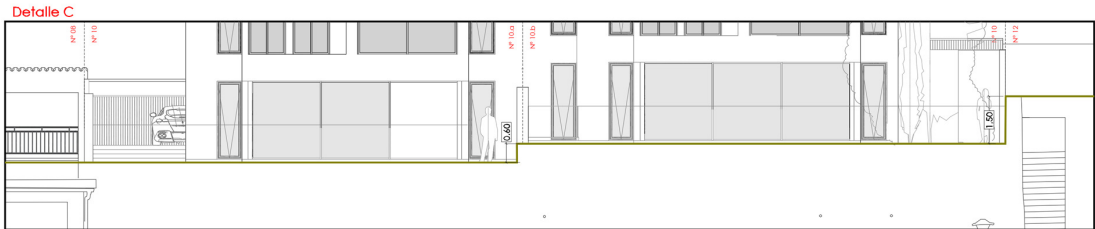


6.5 Solución propuesta.



Se plantarán dos viviendas adosadas (con acuerdo notarial entre colindantes) con un máximo de PB+1 con una altura máxima de 7,50m. Contarán con dos fachadas a viarios públicos y acceso a las viviendas desde la calle Ramal de Monte Sancha. Para adaptarse a la topografía deberá escalonarse ligeramente la parcela en dos plataformas independientes para que la diferencia entre los extremos de cada tramo no sea superior a 1.50m.

Detalle de la propuesta:



La parcela se adapta a la topografía de las parcelas colindantes generando plataformas de 0.00m de diferencia con el colindante del N°8, 0.60 m entre las viviendas y 1.50 m con el colindante N°12.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	28/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE:

Descripción	Parámetro	Superficie del solar	Valor
Edificabilidad previa al estudio de detalle	0.66 m2t/m2s	551,33 m2	363.88 m2
Edificabilidad según propuesta estudio de detalle	0.66 m2t/m2s	551.30 m2	363.86 m2

8. 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.

Fdo: Alberto David Cepa García

CEPA GARCIA
ALBERTO
DAVID -
74726283L

Firmado digitalmente
por CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID -
74726283L
Fecha: 2025.03.10
11:06:26 +01'00'

- Arquitecto -



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	29/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Memoria justificativa I

Justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad, según Decreto 293/2007, de 7 de julio.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	30/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	31/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS V TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación . (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	32/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN: Estudio de detalle	
ACTUACIÓN: Estudio de detalle en calle Ramal de Monte Sancha 10. Málaga.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES: Uso residencial con plazas de aparcamientos de uso exclusivo para las viviendas y piscinas privadas.	
DOTACIONES	NUMERO
Aforo (número de personas)	18
Número de asientos	0
Superficie	551,30 m2
Accesos	2
Ascensores	2
Rampas	-
Alojamientos	2
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	(2+2) 4 plazas
Plantas	(Sótano + B +1) 3 plantas
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN: Ramal de Monte Sancha 10, 29.016 de Málaga (Málaga).	
TITULARIDAD: Ramal de Sancha S.L.– C.I.F: B09810193	
PERSONA / S PROMOTORA/S: Ramal de Sancha S.L.– C.I.F: B09810193	
PROYECTIST A/S: Alberto David Cepa García	



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
☐ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES ☒ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En Málaga a 10 de marzo de 2024

CEPA GARCIA
ALBERTO
DAVID -
74726283L

Firmado digitalmente
por CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID -
74726283L
Fecha: 2025.03.10
11:06:46 +01'00'

Firmado: Alberto David Cepa García.

Justificación del cumplimiento de las normativas
reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	35/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS *

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Gres porcelánico Color: Claro Resbaladicidad: Clase 3 <u>Pavimentos de rampas</u> Material: - Color: - Resbaladicidad: - <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Gres porcelánico Color: Claro Resbaladicidad: Clase 3 Franja señalizadora Tipo: - Textura: - Color: - ☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	36/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

FICHA III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.					
NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)					
☐ No hay desnivel					
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")				
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")				
VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Circunferencia libre no barrida por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		Ø ≥ 1,50 m
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		Ø ≥ 1,50 m	---		---
Anchura libre		≥ 1,10 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		≤ 0,50 m
	Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m
	Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---		---
☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		Ø ≥ 1,50 m	---		---
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
☐ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		Ø ≥ 1,20 m
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		---	≥ 90°		≥ 90°
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m		De 0,80 m a 1,10 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m		0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---		---
☐ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m		0,05 m
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s		≤ 0,5 m/s
VENTANAS					
☐ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)					
Directriz		☒ Recta ☐ Curva o mixta	☒ Recta ☐ Curva o mixta		Recta
Altura salvada por el tramo	☒ Con ascensor como alternativa	≤ 3,20 m	---		≤ 3,20 m
	☐ Sin ascensor como alternativa	≤ 2,25 m	---		≤ 2,25 m
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA		3
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		≥ 0,28 m

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	37/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☐ Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		De 0,13 m a 0,185 m
	☐ Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		De 0,13 m a 0,175 m
Relación huella / contrahuella		$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$	Según DB-SUA		$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)		$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$		$\geq 1,00 \text{ m}$
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$		$\leq 15^\circ$
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$ libre	---
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$ libre	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$ libre
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$	---	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$
	De arranque y desembarco	Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$
Distancia de la arista de peldaños a puertas		$\geq 0,40 \text{ m}$	$\geq 0,40 \text{ m}$		$\geq 0,40 \text{ m}$
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		De 0,045 m a 0,05 m
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		De 0,90 m a 1,10 m
En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m. En escaleras que salvan una altura $\geq 0,55$, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de $\pm 1,00 \text{ cm}$. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.					
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)					
Directriz		Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta		Recta o curva de Radio = 30,00 m
Anchura		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$		$\geq 1,20 \text{ m}$
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %		10,00 %
	Tramos de longitud $\geq 3,00 \text{ m}$ y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %		8,00 %
	Tramos de longitud $\geq 6,00 \text{ m}$	6,00 %	6,00 %		6,00 %
Pendiente transversal		$\leq 2 \%$	$\leq 2 \%$		$\leq 2 \%$
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$		$\leq 9,00 \text{ m}$
Mesetas	Ancho	$\geq$ Ancho de rampa	$\geq$ Ancho de rampa		$\geq$ Ancho de rampa
	Fondo	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		$\geq 1,50 \text{ m}$
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo	---	$\geq 1,20 \text{ m}$		---
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		$\geq 1,50 \text{ m}$
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		De 0,045 m a 0,05 m
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos $\geq 3 \text{ m}$)	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$		$\geq 0,30 \text{ m}$
Barandilla	Desnivel > 0,55 m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		Entre 0,90 y 1,10 m
	Desnivel > 0,15 m	---	De 0,90 m a 1,10 m		---
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m		$\geq 0,10 \text{ m}$	$\geq 0,10 \text{ m}$		$\geq 0,10 \text{ m}$
En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente $\geq 6\%$, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.					
COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)					
☐ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.					
☐ Previsión estructural para hueco de ascensor. ☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.) ☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA9)					
☒ Instalación de ascensor accesible. ☐ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto)					

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	38/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	40/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	41/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Memoria justificativa II

Estudio de viabilidad económica de la operación.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	42/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	43/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR.
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Objeto del estudio de inversión
 - 1.3. Programas informáticos utilizados
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
 - 2.1. Características tipológicas
 - 2.2. Características constructivas
3. SUPERFICIES CONSIDERADAS
 - 3.1. Definición de superficies
 - 3.2. Coeficientes correctores de las superficies construidas
 - 3.3. Cuadro de superficies
4. FLUJOS DE ENTRADA: PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTAS
5. FLUJOS DE SALIDA (ESTIMACIÓN DE EGRESOS).
 - 5.1. Análisis y cuantificación de costes
 - 5.1.1. Coste del solar
 - 5.1.2. Coste de la construcción
 - 5.1.3. Costes asociados a la promoción
 - 5.2. Análisis y cuantificación de gastos
 - 5.2.1. Gastos de comercialización
 - 5.2.2. Gastos de financiación
6. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. INDICADORES DE RENTABILIDAD.
 - 6.1. Resultado bruto de explotación: EBITDA.
 - 6.2. Beneficio antes de intereses e impuestos: EBIT.
 - 6.3. Beneficio antes de impuestos: EBT.
 - 6.4. Beneficio neto después de impuestos.
7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS.
 - 7.1. Costes de explotación
 - 7.2. Gastos de promoción (comercialización y financiación).
 - 7.3. Cuenta de resultados

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	44/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR.

1.1. Antecedentes

Una promoción inmobiliaria requiere invertir grandes recursos económicos, en su mayoría provenientes de financiación ajena, por lo que se necesita realizar un estudio de viabilidad económica previo al desarrollo del proyecto, con el fin de que el promotor disponga de una base sólida que le sirva de apoyo en la toma de decisiones, minimizando el riesgo intrínseco que conlleva toda inversión.

La rentabilidad económica es una condición necesaria para acometer cualquier iniciativa empresarial. Por tanto, el estudio de viabilidad constituye la primera fase de cualquier proyecto.

En el caso de una promoción inmobiliaria, dicha rentabilidad está condicionada por el precio de venta que el mercado es capaz de asimilar, así como por el precio de adquisición del solar y por los costes de construcción y promoción.

Conocer y cuantificar los factores que determinan la rentabilidad no es una labor inmediata, ya que requiere realizar un estudio de mercado de los precios de venta y un análisis pormenorizado de los costes y gastos necesarios para llevar a cabo la promoción.

En este contexto, antes de acometer el proyecto es conveniente disponer de herramientas que sean capaces de estimar los costes de la construcción y sus gastos asociados con una aproximación adecuada, con el fin de evitar desviaciones inasumibles entre la estimación previa y los futuros costes reales.

1.2. Objeto del estudio de inversión

El presente estudio de viabilidad tiene por objeto la determinación de la rentabilidad del proyecto, obtenida a partir de la previsión de ventas y de la estimación realista de los costes y gastos necesarios para la consumación y entrega en condiciones del producto inmobiliario.

1.3. Programas informáticos utilizados

Para la elaboración del estudio de viabilidad, se ha utilizado el Predimensionador de mediciones y presupuestos para estimar unas mediciones aproximadas de las unidades de obra a realizar, y los precios aportados por el Generador de precios de la construcción.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Dos viviendas unifamiliares adosadas con aparcamientos y piscina.

2.1. Características tipológicas

En la tabla siguiente se describen las características tipológicas más relevantes del proyecto.

Número de viviendas	2
Número de plantas sobre rasante	2
Número de plantas bajo rasante	1
Número de patios interiores	0

Emplazamiento	Málaga
Accesibilidad	Normal
Topografía	Accidentada
Mercado	Crecimiento sostenido (normal)

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	45/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.2. Características constructivas

Se describen, de forma resumida, las características constructivas que influyen en mayor medida en la determinación del presupuesto de ejecución material.

Cimentación	Losas de cimentación
Tipo de terreno	Roca blanda
Tipo de estructura	Forjado reticular
Instalaciones	Calefacción, preinstalación de climatización, captación solar térmica y saneamiento de aguas residuales y pluviales
Fachada a la calle	Fábrica
Revestimiento de fachadas	Sistema monocapa industrial
Carpintería exterior	PVC
Cubierta	Azotea

Revestimientos	Cocina	Baños	Resto de la vivienda	Terrazas	Elementos comunes
Suelos	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Terrazo	Pavimento flexible
Paredes	Alicatado con baldosas cerámicas	Alicatado con baldosas cerámicas	Yeso proyectado / Placa de yeso laminado		Mortero de cemento

3. SUPERFICIES CONSIDERADAS

3.1. Definición de superficies

Se introduce el concepto de superficie corregida con el fin de unificar criterios de valoración con independencia del uso (vivienda, garaje, local, etc.), de modo que faciliten el análisis de los costes de construcción a través de la utilización de módulos de coste homogéneo.

Dichos módulos son un indicativo de la repercusión del coste de la construcción por unidad de superficie corregida.

Superficie construida: Comprende el área delimitada por las líneas perimetrales de los cerramientos exteriores y, en su caso, por los ejes de las medianeras.

Todos los cuerpos volados, terrazas y balcones cubiertos por techo se computan considerando el 100% de su superficie en planta, siempre y cuando estén cerrados lateralmente por paredes. En caso contrario, se computa únicamente el 50% de dicha superficie.

Superficie de elementos comunes: Es la superficie correspondiente a las zonas destinadas al uso compartido y a la ubicación de elementos de uso común del inmueble, tales como la entrada al edificio, escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones, sala de reuniones de uso común, etc.

Superficie construida con partes comunes o elementos comunes: Es la suma de la superficie construida de cada vivienda o local, más la parte proporcional de la superficie de las partes comunes del edificio, según la cuota de participación que le corresponda.

Superficie corregida: Es la superficie construida multiplicada por un coeficiente corrector de la superficie.

Coeficiente corrector de la superficie: Es un parámetro que multiplica el valor de la superficie construida para obtener la superficie corregida. Los valores corresponden al cociente entre el coste unitario de construcción de cada uso (espacio diáfano, local comercial, trasteros, garaje y oficinas) y el coste unitario de la vivienda.

3.2. Coeficientes correctores de las superficies construidas

Los coeficientes correctores adoptados en el presente estudio de viabilidad son los siguientes:

Usos del proyecto	Coeficiente corrector de la superficie
Vivienda	1,00
Sótano de la vivienda	0,60

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	46/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.3. Cuadro de superficies

En la tabla adjunta se detalla la superficie construida y la superficie corregida de cada uno de los usos asignados en el proyecto, con su correspondiente coeficiente corrector y el porcentaje de participación sobre el total de la superficie corregida.

Uso	Superficie construida (m²)	Coeficiente corrector K	Superficie corregida (m²)	%/Sup. corregida
Vivienda	400,42	1,00	400,42	79,19
Sótano de la vivienda	175,38	0,60	105,23	20,81
Total	575,80		505,65	100,00

4. FLUJOS DE ENTRADA: PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTAS

Los precios de venta están condicionados por las constantes fluctuaciones del mercado inmobiliario, quedando en manos del promotor un estrecho margen de maniobra para la fijación de dichos precios, que mantienen su validez para un corto periodo de tiempo.

Partiendo del estudio de los precios de mercado de productos inmobiliarios de características similares en el entorno del inmueble, se han previsto los precios de venta que se especifican en la siguiente tabla:

Uso	Superficie construida (m²)	Precio unitario de venta (€/m²)	Precio total de venta (€)	%/Ventas
Vivienda	400,42	5.500,000	2.202.310,00	82,85
Sótano de la vivienda	175,38	2.600,000	455.988,00	17,15
Total	575,80		2.658.298,00	100,00

Precio medio de venta, por m² (Sup. corregida): 5.257,19 €

Precio medio de venta, por m² (Sup. construida): 4.616,70 €

Para facilitar el estudio comparativo de los precios de venta, éstos se han agrupado por usos, con el detalle de superficies, precios unitarios, importe total, y la participación porcentual respecto a las ventas totales.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	47/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. FLUJOS DE SALIDA (ESTIMACIÓN DE EGRESOS).

Para el análisis y la cuantificación de los flujos monetarios de salida, o egresos, se han utilizado dos conceptos diferentes, agrupados en capítulos independientes: 'Costes' y 'Gastos'.

Coste: Es un egreso derivado de la elaboración de un producto o de la prestación de un servicio, que contribuye a la generación directa de un ingreso. Se considera una inversión recuperable en el tiempo.

Gasto: Es un egreso no identificable directamente con un ingreso, aunque puede contribuir a la generación del mismo. Se considera una inversión sin expectativa de generación directa de ingresos y no necesariamente recuperable en el tiempo.

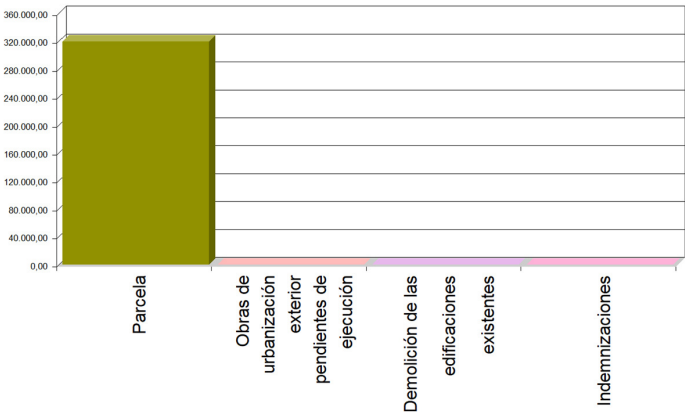
Egreso: Se refiere a los flujos monetarios de salida que se originan en un proceso productivo. Comprende el conjunto de todos los costes y gastos.

5.1. Análisis y cuantificación de costes

5.1.1. Coste del solar

El coste total del solar sería el correspondiente a sumar al precio de adquisición del terreno todos los gastos asociados a éste generados antes de la construcción del edificio. Se incluyen, por tanto, las comisiones de los agentes intervinientes en la operación de compra del solar, los costes de escritura, registro e impuestos, y, en su caso, el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, la demolición de las edificaciones existentes y las posibles indemnizaciones a pagar.

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
1	Parcela	320.000,00	632,85
2	Obras de urbanización exterior pendientes de ejecución	0,00	0,00
3	Demolición de las edificaciones existentes	0,00	0,00
4	Indemnizaciones	0,00	0,00
		320.000,00	632,85



5.1.2. Coste de la construcción

En la fase inicial del proyecto, la estimación del coste de la construcción entraña una dificultad añadida, ya que depende de parámetros poco definidos o con escasa especificación en el momento de la elaboración del estudio de viabilidad.

La determinación del presupuesto de ejecución material se ha realizado partiendo de los precios ajustados al mercado aportados por el Generador de precios de la construcción.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	48/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Dicho ajuste se realiza mediante parámetros y funciones internas que modifican el rendimiento de la mano de obra y los precios de los materiales, en función de las características y peculiaridades del proyecto. Entre los parámetros considerados, cabe destacar la tipología edificatoria, la superficie construida, el número de plantas, la geometría de la planta, la dificultad de acceso, la topografía de la parcela y la accesibilidad a la obra, así como la coyuntura económica. Estos son los principales factores que los contratistas de dilatada experiencia suelen considerar al elaborar sus presupuestos.

Las mediciones de cada una de las partidas integrantes del proyecto se han estimado utilizando un predimensionador de mediciones y presupuestos, lo cual permite evaluar el impacto económico de las distintas soluciones alternativas en la fase de proyecto.

5.1.2.1. Presupuesto de ejecución de la obra

Con el fin de evitar omisiones importantes en el presupuesto que puedan provocar grandes desviaciones en la estimación del coste de la construcción, se han incorporado tres capítulos que contemplan los costes inherentes a todo proceso constructivo: Gestión de residuos, Control de calidad y Seguridad y salud.

En el capítulo de Gestión de residuos, se incluye el coste del transporte, clasificación, almacenaje, separación y vertido, en su caso, de los embalajes y materiales sobrantes de la construcción.

En el correspondiente a Control de calidad, se presupuestan los ensayos de control de calidad y las pruebas de servicio previstas en el proyecto y, en su caso, el coste del estudio e informe geotécnico del terreno.

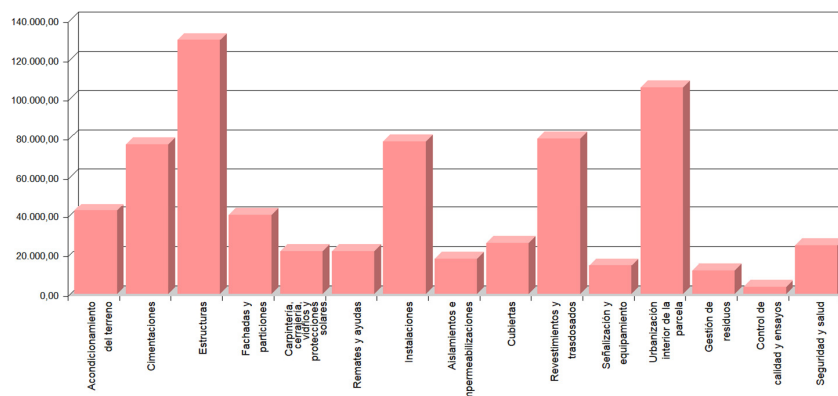
En el caso de Seguridad y salud, se contempla el coste de las instalaciones provisionales de higiene y bienestar, los sistemas de protección colectiva, los equipos de protección individual y la señalización provisional prevista en el proyecto.

El presupuesto de ejecución de la obra estimado para el proyecto se detalla por capítulos, desglosando su importe, la repercusión sobre la superficie corregida y su participación porcentual sobre el total, tal como se expresa en la siguiente tabla:

PEM	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
A	Acondicionamiento del terreno	42.598,06	84,24
C	Cimentaciones	76.686,40	151,66
E	Estructuras	129.995,27	257,09
F	Fachadas y particiones	40.136,35	79,38
L	Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	21.824,54	43,16
H	Remates y ayudas	21.844,24	43,20
I	Instalaciones	78.143,17	154,54
N	Aislamientos e impermeabilizaciones	17.859,75	35,32
Q	Cubiertas	26.001,00	51,42
R	Revestimientos y trasdosados	79.647,69	157,52
S	Señalización y equipamiento	14.453,32	28,58
U	Urbanización interior de la parcela	105.660,65	208,96
G	Gestión de residuos	11.844,24	23,42
X	Control de calidad y ensayos	3.544,29	7,01
Y	Seguridad y salud	24.823,86	49,09
	Total	695.062,83	1.374,59

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	49/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





5.1.2.2. Presupuesto de contrata

El coste total de la construcción queda definido por el presupuesto de contrata, que es el resultado de aplicar al presupuesto de ejecución de la obra, los porcentajes de beneficio industrial y de gastos generales que los contratistas aplican para corregir los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción en función de la modalidad de contratación.

Conviene tener en cuenta que los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción ya incluyen unos porcentajes mínimos de beneficio industrial y gastos generales.

Debe incluir únicamente la diferencia respecto a los porcentajes mínimos, correspondientes a una promoción de iniciativa privada ejecutada por contratistas locales en el marco de una relación continuada entre las diferentes empresas implicadas

13,00 % Gastos generales de contrata 90.358,17 €
 6,00 % Beneficio industrial de contrata 41.703,77 €

Presupuesto de contrata:	827.124,77 €
--------------------------	--------------

Repercusión sobre superficie corregida, por m²:	1.635,77 €
---	------------

5.1.3. Costes asociados a la promoción

Los costes de promoción dependen de la infraestructura logística utilizada, de la optimización de los recursos disponibles y de la eficiencia en la gestión, que son factores claves para la estimación de dichos costes.

5.1.3.1. Notaría y registro

Comprende los costes necesarios para escriturar y registrar el inmueble, así como el coste de las gestiones, aranceles e impuestos asociados.

Notaría y registro 42.017,94 €

5.1.3.2. Honorarios técnicos

Dentro de los costes denominados honorarios técnicos, se incluyen todos los derivados del asesoramiento y asistencia técnica.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	50/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Entre éstos, podemos reseñar los relativos a:

- El project management.
- El proyecto y dirección de obras de derribo, en su caso.
- El proyecto de edificación.
- La dirección de la ejecución y control de obra.
- El estudio y coordinación de la seguridad y salud.
- Los proyectos parciales de instalaciones de electricidad, climatización, gas, energía solar térmica, infraestructura de telecomunicaciones, etc.
- La certificación y los ensayos de las instalaciones.
- Los proyectos necesarios para la realización de la actividad, en su caso.

Honorarios técnicos 88.585,06 €

5.1.3.3. *Licencias y derechos*

Comprende el coste de las licencias de obra, derechos de enganche de suministros, tasas, cédulas y certificados.

Licencias y derechos 28.535,80 €

5.1.3.4. *Seguros y organismos de control externo*

Incluye el coste de los seguros del promotor destinados a cubrir los daños materiales o de caución y, en su caso, los gastos de los organismos de control externo.

Seguros y organismos de control externo 9.263,80 €

5.1.3.5. *Gestión administrativa*

Engloba la repercusión de los costes de promoción relativos a la oficina administrativa, gestión externa de expedientes, asesoría fiscal y contable, incluyendo los consumibles, el mantenimiento y los imprevistos de carácter administrativo.

Gestión administrativa 18.497,94 €

5.1.3.6. *Otros costes de promoción*

En este apartado se incluyen aquellos costes difícilmente previsibles, que puedan originarse durante el transcurso de la promoción.

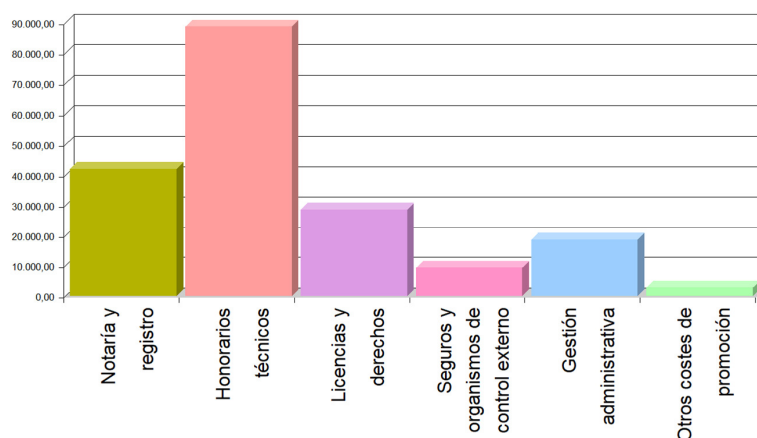
Otros costes de promoción 2.746,47 €

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	51/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Los costes de promoción estimados se detallan por grupos, especificando su importe, la repercusión por m² sobre la superficie corregida y la participación porcentual sobre el total, según la siguiente tabla:

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
1	Notaría y registro	42.017,94	83,10
2	Honorarios técnicos	88.585,06	175,19
3	Licencias y derechos	28.535,80	56,43
4	Seguros y organismos de control externo	9.263,80	18,32
5	Gestión administrativa	18.497,94	36,58
6	Otros costes de promoción	2.746,47	5,43
	Total	189.647,01	375,05



5.2. Análisis y cuantificación de gastos

Los gastos de comercialización y financiación están intrínsecamente ligados a la organización y planificación de la promoción, siendo el plazo de ejecución un factor determinante que repercute directamente en el montante de gastos de financiación por el pago de intereses e indirectamente debido a los gastos derivados de la utilización de la infraestructura logística del promotor.

Para la cuantificación de los gastos de comercialización y financiación se ha considerado un plazo total de promoción de 18 meses, entendido como el período comprendido entre el inicio de las primeras gestiones (constitución de la sociedad, en su caso) y la entrega en condiciones del producto inmobiliario.

5.2.1. Gastos de comercialización

En este apartado se incluyen los gastos de representación y las comisiones de venta a agentes inmobiliarios externos, así como los relacionados con publicidad en cualquier medio de comunicación, y, en su caso, el alquiler de la caseta de ventas y atención al público.

En el siguiente cuadro se detalla el montante estimado de gastos de comercialización, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante de ventas totales previstas:

Concepto	Importe (€)	Importe/Sup. corregida
Gastos de comercialización	40.115,47	79,33

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	52/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.2.2. Gastos de financiación

En este apartado se incluyen los gastos derivados de la financiación de la obra, entre los que cabe resaltar:

- Tasaciones.
- Comisiones de estudio y formalización de hipoteca.
- Seguros exigidos por el prestamista hipotecario.
- Intereses de la financiación hipotecaria.
- Aranceles de notaría y registro para constitución y cancelación de la hipoteca.
- Impuestos asociados a la constitución de la hipoteca.
- Avaluos de garantía por cantidades recibidas a cuenta.
- Financiación extraordinaria.
- Fianzas provisionales y avaluos de garantía por la ejecución de obra.

Para la determinación de los gastos de financiación se ha considerado un tipo medio de interés financiero del 4,5%. En el siguiente cuadro se detalla el montante estimado de gastos de financiación, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante de ventas totales previstas:

Concepto	Importe (€)	Importe/Sup. corregida
Gastos de financiación	46.018,90	91,01

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	53/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

6. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. INDICADORES DE RENTABILIDAD.

El cálculo de la rentabilidad estática aporta tres ratios de gran utilidad para el estudio de la viabilidad de la promoción:

- La rentabilidad económica de la inversión sin considerar la financiación.
- La rentabilidad financiera, adecuada en el caso de financiación con recursos propios.
- El margen de venta o beneficio relativo, entendido como la relación entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y la previsión de ventas de la promoción.

La finalidad de la cuenta de resultados, es obtener el beneficio neto de la promoción y la información necesaria para el cálculo de las rentabilidades estáticas.

6.1. Resultado bruto de explotación: EBITDA.

El resultado bruto de la explotación se corresponde con el indicador financiero EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and Amortizations), determinado como la diferencia entre la previsión de ingresos por ventas y los costes de explotación, que incluyen el coste del solar, el coste de la construcción y los costes asociados a la promoción.

El margen bruto de explotación queda definido por el cociente entre el resultado bruto de explotación y las ventas totales previstas. Se expresa en tanto por ciento.

En la tabla siguiente se detallan los conceptos que definen el resultado bruto de explotación, especificando el montante estimado de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante previsto de ventas totales.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	2.658.298,00	5.257,19	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	320.000,00	632,85	12,04
	Costes de la construcción	827.124,77	1.635,77	31,11
	Costes asociados a la promoción	189.647,01	375,05	7,13
	Coste total de explotación	1.336.771,78	2.643,67	50,29
EBITDA	Resultado bruto de explotación	1.321.526,22	2.613,52	49,71

6.2. Beneficio antes de intereses e impuestos: EBIT.

El EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) es el beneficio antes de intereses e impuestos o beneficio operativo. Se obtiene como diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y las amortizaciones y depreciaciones contabilizadas, sin tener en cuenta los gastos de financiación.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBITDA	Resultado bruto de explotación	1.321.526,22	2.613,52	49,71
	Gastos de comercialización	40.115,47	79,33	1,51
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	1.281.410,75	2.534,19	48,20

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	54/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

6.3. Beneficio antes de impuestos: EBT.

El beneficio antes de impuestos o EBT (Earnings Before Taxes), se obtiene mediante la diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y todos los gastos contabilizados relativos a la amortización y depreciación de los activos, así como los derivados de la financiación, o lo que es lo mismo, al beneficio antes de intereses e impuestos (EBIT) le restamos los gastos derivados de la financiación.

Es un indicativo de la rentabilidad de la promoción sin considerar los impuestos, ya que éstos dependen en gran medida de la estructura jurídica y fiscal de la sociedad o grupo empresarial que desarrolla la promoción.

Es un ratio útil para la tasación del inmueble en fase de proyecto, a los efectos de solicitud de recursos financieros.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	1.281.410,75	2.534,19	48,20
	Gastos de financiación	46.018,90	91,01	1,73
EBT	Beneficio antes de impuestos	1.235.391,85	2.443,18	46,47

6.4. Beneficio neto después de impuestos.

Es la diferencia entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y el montante total de impuestos. Es un ratio que define el beneficio real de la promoción.

Para la estimación del montante de impuestos, se ha considerado una cuota tributaria correspondiente a un tipo impositivo del 35.00, tomando como base imponible los beneficios estimados antes de impuestos (EBT).

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBT	Beneficio antes de impuestos	1.235.391,85	2.443,18	46,47
35.00	Impuestos estimados	432.387,15	855,11	16,27
	Beneficio neto después de impuestos.	803.004,70	1.588,06	30,21

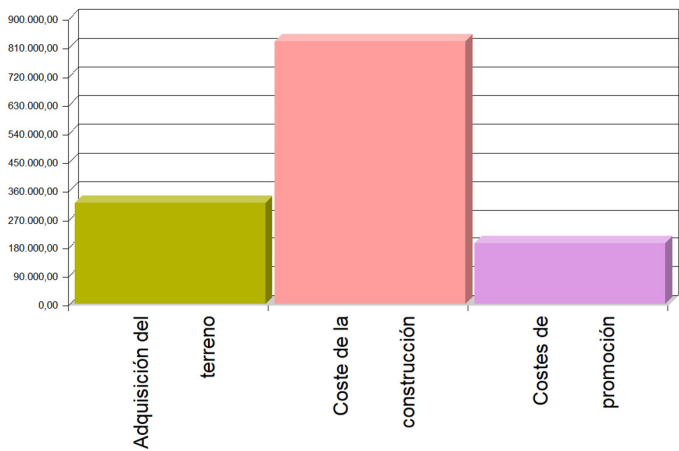
Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	55/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS.

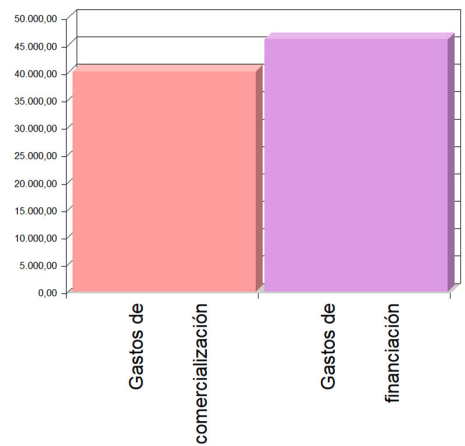
En la tabla siguiente se detallan los conceptos correspondientes a la cuenta de resultados, especificando el montante de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto a la previsión total de ventas.

Cuenta de resultados				
Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	2.658.298,00	5.257,19	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	320.000,00	632,85	12,04
	Costes de la construcción	827.124,77	1.635,77	31,11
	Costes asociados a la promoción	189.647,01	375,05	7,13
	Coste total de explotación	1.336.771,78	2.643,67	50,29
EBITDA	Resultado bruto de explotación	1.321.526,22	2.613,52	49,71
Estimación de gastos	Gastos de comercialización	40.115,47	79,33	1,51
	Gastos de financiación	46.018,90	91,01	1,73
	Total gastos de promoción	86.134,37	170,34	5,69
EBT	Beneficio antes de impuestos	1.235.391,85	2.443,18	46,47
35.00	Impuestos estimados	432.387,15	855,11	16,27
	Beneficio neto después de impuestos.	803.004,70	1.588,06	30,21

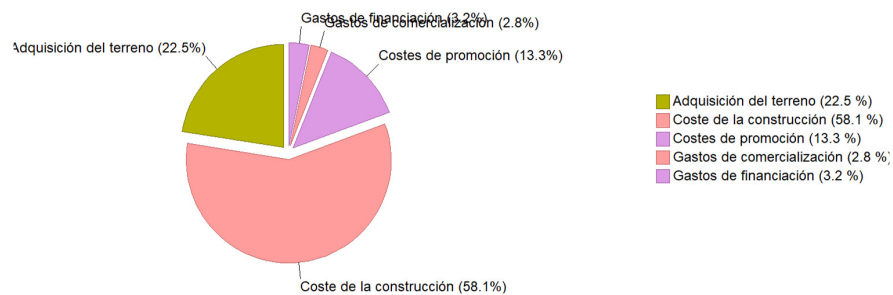
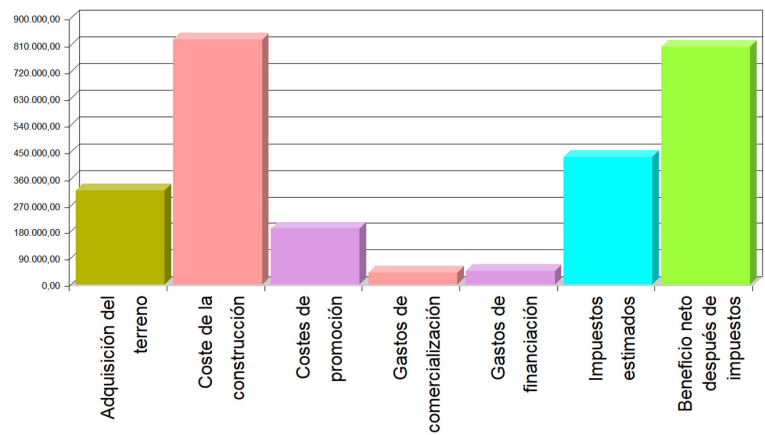
7.1. Costes de explotación



7.2. Gastos de promoción (comercialización y financiación).



7.3. Cuenta de resultados



Fdo: Alberto David Cepa García

- Arquitecto -

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	57/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	58/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Memoria justificativa III

Cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU 2011 de Málaga.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	59/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	60/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril pues queda dentro del ámbito afectado por la operación Límite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31 altitud 636 entre otras según el plano I.5.6-2 "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU 2011.

La parcela 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 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 (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias

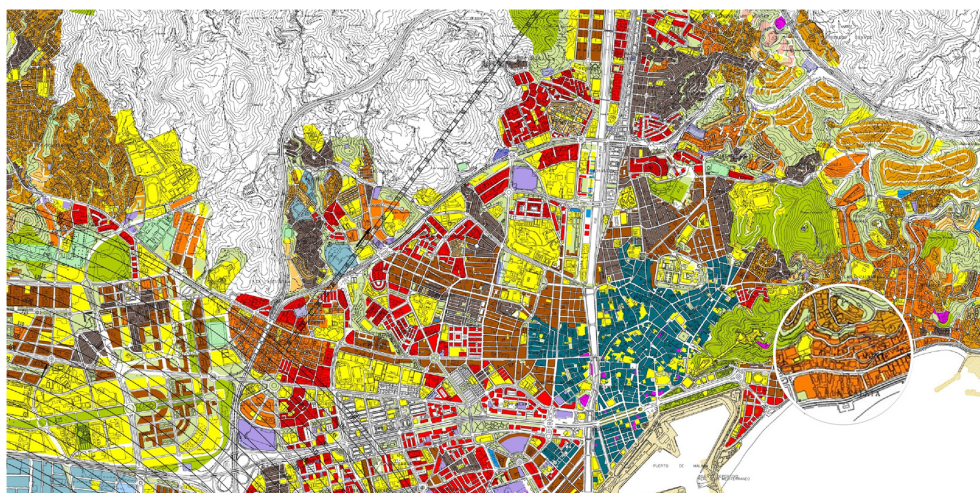
2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS.

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle para la modificación de las condiciones de ordenación y edificación en el solar sito en la Calle Ramal de Monte Sancha 10, para la construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas con aparcamientos y piscina. El solar se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En los planos que se adjuntan a este informe, 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 (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

De esta manera se procede a analizar el cumplimiento de dichas servidumbres con los planos del PGOU 2011 de "Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas":

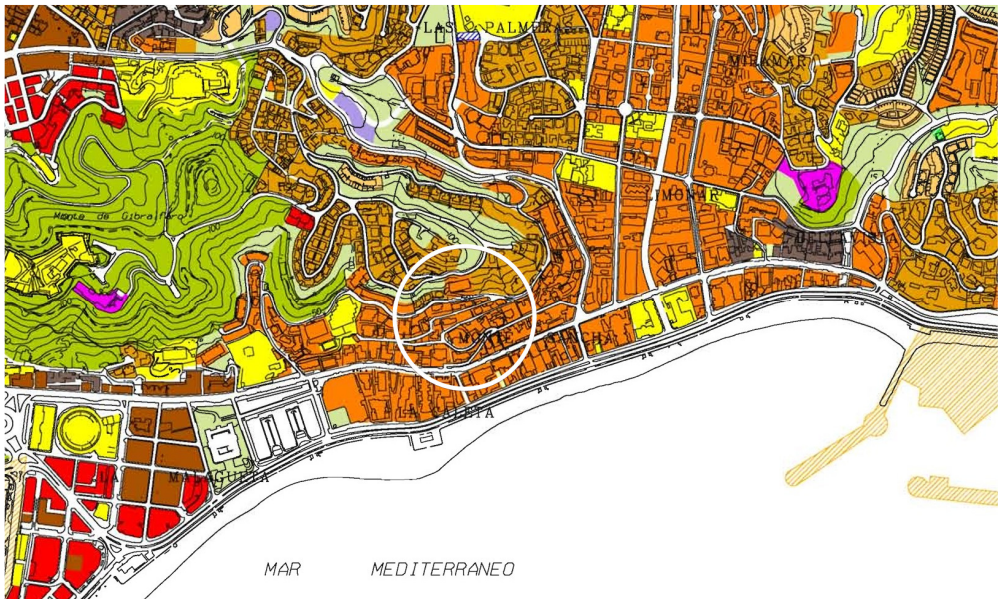


PLANO DE AFECIONES Y PROTECCIONES. "I.5.6.1. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS. SUELO URBANO Y URBANIZABLE.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	61/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





APROXIMACIÓN A LA PARCELA. PLANO DE AFECIONES Y PROTECCIONES. "1.5.6.1. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS. SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

La altura máxima de la propuesta permitida por el PGOU del 2011 sobre el nivel del mar es 495 m en el ámbito de la Parcela. Como la altura máxima que se alcanzaría en la nueva edificación sería + 46.60 m sobre el nivel del mar.

Entonces:

ALTURA MÁXIMA EDIFICIO +46,60 m N.M. < ALTURA MÁXIMA PERMITADA PGOU DEL 2011 +495,00 m. N.M.
CUMPLE.

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



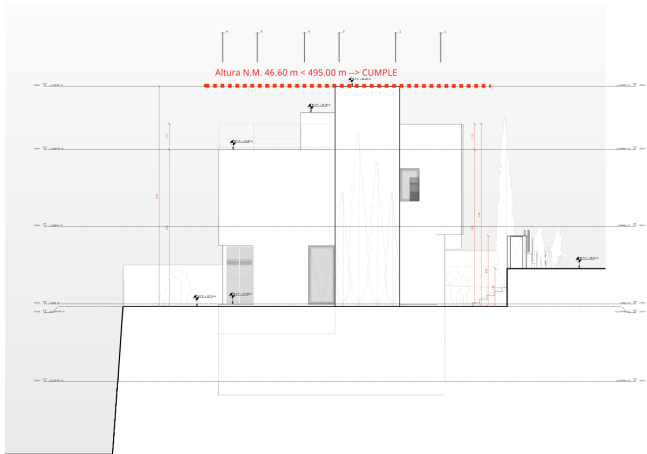
C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	62/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



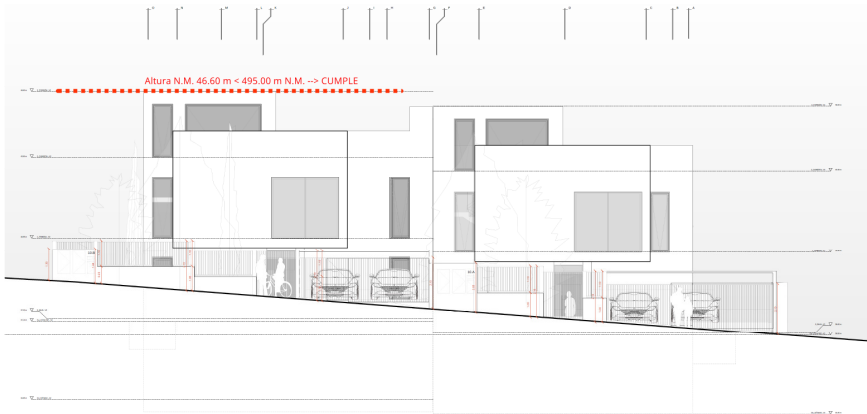
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANÁLISIS DE ALTURAS:



ALZADO ESTE



ALZADO SUR



ALZADO NORTE

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	63/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.



PLANO DE AFECIONES Y PROTECCIONES. "1.5.6.2. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS. TÉRMINO MUNICIPAL



APROXIMACIÓN A LA PARCELA. PLANO DE AFECIONES Y PROTECCIONES. "1.5.6.2. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS. TÉRMINO MUNICIPAL

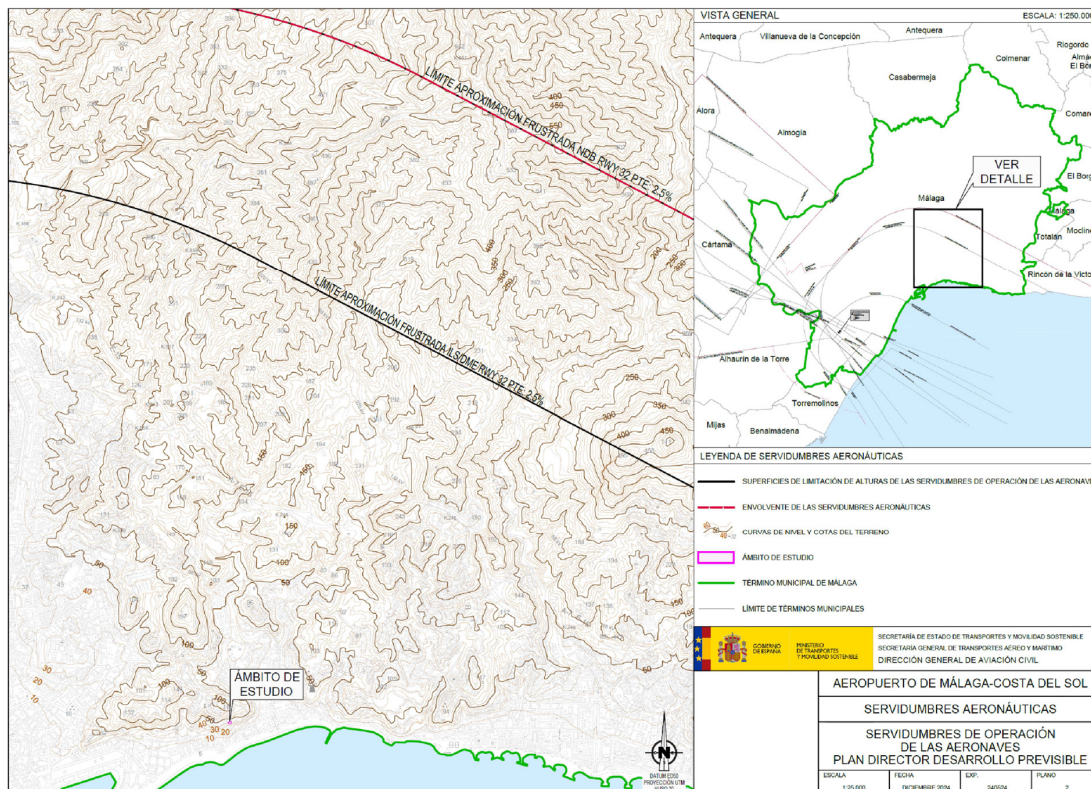
Se puede apreciar como la parcela se encuentra FUERA del límite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31 altitud 636 sobre el nivel del mar, según el PGOU del 2011. Entonces:

ALTURA MÁXIMA EDIFICIO +46,60 m N.M. < ALTURA MÁXIMA PERMITADA PGOU DEL 2011 +636 m. N.M.
CUMPLE.



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	64/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS – SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES. PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE.

En definitiva, se ratifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas en la propuesta del presente Estudio de Detalle.

Fdo: Alberto David Cepa García

CEPA GARCIA
ALBERTO
DAVID -
74726283L
Firmado digitalmente por
CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID -
74726283L
Fecha: 2025.03.10
11:10:38 +01'00'

- Arquitecto -

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	65/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. PLANOS.

- SA.01. CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS. SUELO URBANIZABLE
- SA.02. CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS. TÉRMINO MUNICIPAL
- SA.03. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- SA.04. CUMPLIMIENTO, ALZADO NORTE
- SA.05. CUMPLIMIENTO, ALZADO SUR
- SA.06. CUMPLIMIENTO, ALZADO ESTE

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	66/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	67/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Memoria justificativa IV

Parámetros urbanísticos de la edificación propuesta.

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	68/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PÁGINA EN BLANCO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	69/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. ANTECEDENTES.

En este apartado del estudio de detalle se determinan los parámetros urbanísticos aplicados a la edificación propuesta, donde se justifica gráficamente el cumplimiento de las exigencias de PGOU de Málaga 2.011.

Los parámetros que se justifican son:

- Reserva de aparcamientos en función del uso previsto.
- Huella de la edificación y justificación del cumplimiento de separación a linderos público y privado.
- Definición gráfica del porcentaje de ocupación máximo de la edificación en la parcela.
- Altura máxima de la edificación.

1.a. RESERVA DE APARCAMIENTOS EN FUNCIÓN DEL USO PREVISTO.

Calificación de la parcela:



Plazas de aparcamiento mínimo obligatorio:

Artículo 6.7.4. Reservas de aparcamiento por usos.

- Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 metros cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- Para uso de vivienda las siguientes, computadas por cada 100 m²c incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo:

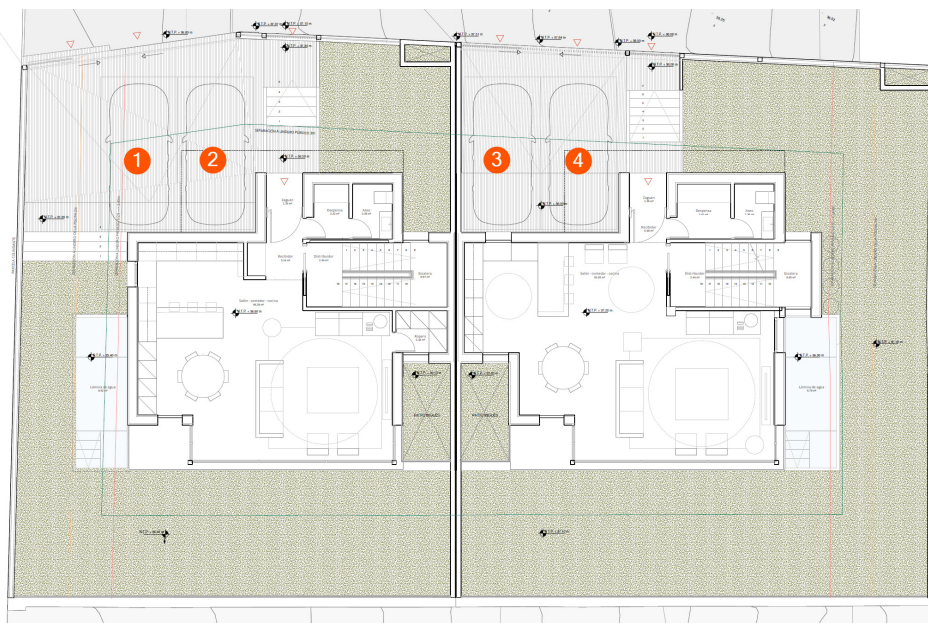
- Calificaciones OA1, CJ, CTP, UAD, UAS1,5 plazas
- Calificaciones OA2 y MC, con $le < 4 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$ 1,5 plazas
- Calificaciones OA2 y MC, con $4 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s} < le < 5 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$ 1,2 plazas
- Calificaciones OA2 y MC, con $le > 5 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$ 1 plaza



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	70/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Justificación gráfica:

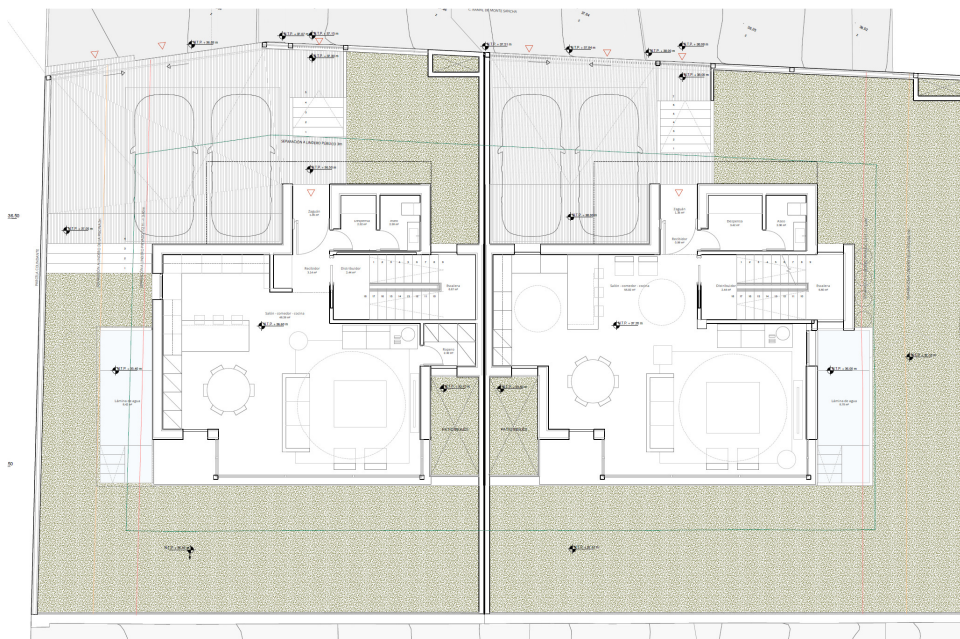


Ver plano 101-ARQ

Plazas mínimas de aparcamiento	1,5 plazas / vivienda 1 plaza por cada 100m2c	Vivienda A → 2 plazas Vivienda B → 2 plazas	CUMPLE
--------------------------------	--	--	--------

1.b. HUELLA DE LA EDIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICO Y PRIVADO.

Justificación gráfica:



Ver plano 104-ARQ

649 777 025
info@davidcepa.com
www.davidcepa.com



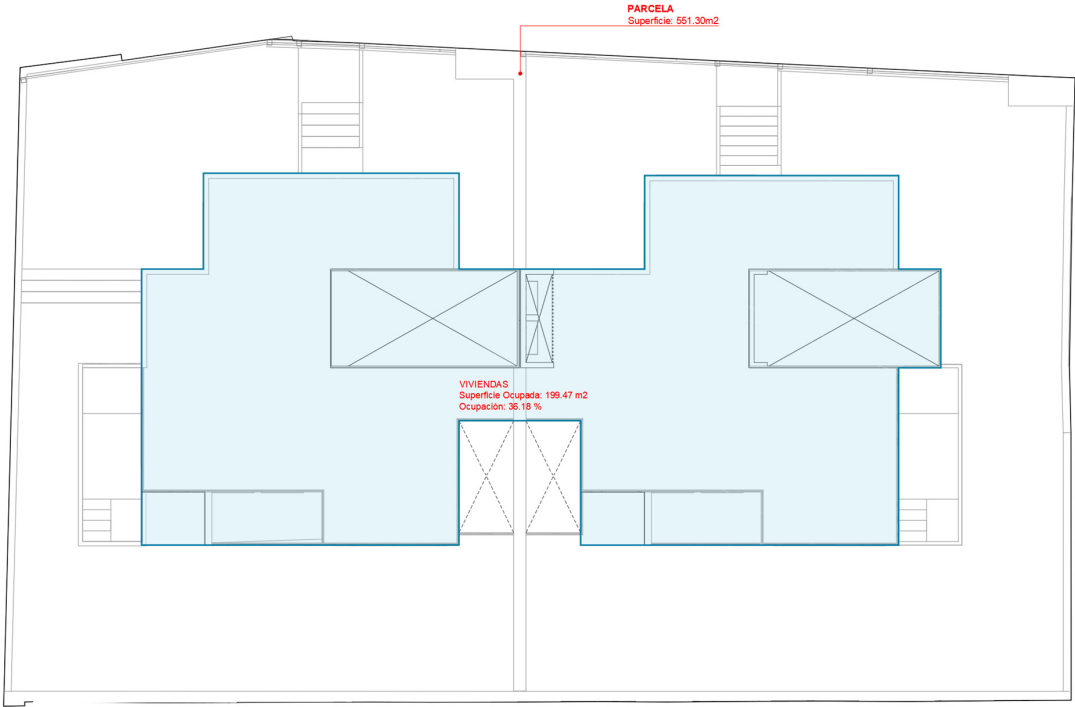
C / PINTOR EMILIO HERRERA 12, 29.018 - MÁLAGA (MÁLAGA)

davidcepa
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08	
Observaciones		Página	71/73	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.c. DEFINICIÓN GRÁFICA DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Justificación gráfica:



Ver plano 105-SIT

Sup. Parcela (m2)	Ocupación (m2)	Porcentaje de ocupación	Ocupación máxima permitida	Valor
551.30	199.47	36.18 %	45 %	36.18 % < 45 % → cumple

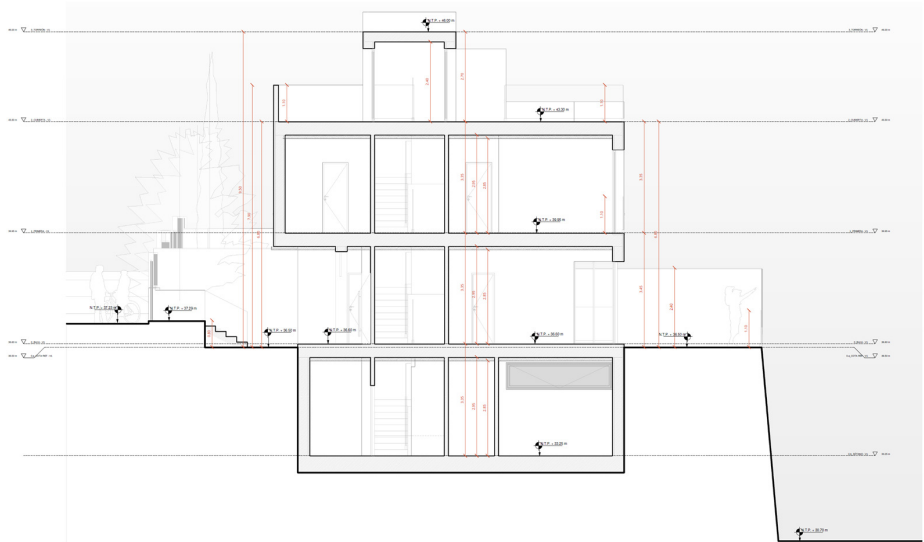


Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	72/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.d. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Justificación gráfica:



Ver plano 109-ARQ

Altura máxima permitida según PGOU Málaga 2.011

Subzona	Altura máxima	Ocupación máxima
CJ-1	PB+2	45%
CJ-1 ^a	PB+1	45%
CJ-2	PB+3	45%
CJ-2a	PB+2	45%
CJ-3	PB+3	50%
CJ-4	PB+4	50%

Altura máxima	Nº de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7,50	PB+1
Hasta 10,50	PB+2
Hasta 13,60	PB+3
Hasta 16,70	PB+4

Altura de la edificación 6.80m < 7.50m → CUMPLE

Fdo: Alberto David Cepa García

CEPA GARCIA
ALBERTO
DAVID -
74726283L
Firmado digitalmente por
CEPA GARCIA
ALBERTO DAVID -
74726283L
Fecha: 2025.03.10
11:10:59 +01'00'
- Arquitecto -



Código Seguro De Verificación	0LcgP8X9etJhn093NA0+VQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	03/02/2026 14:15:08
Observaciones		Página	73/73
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0LcgP8X9etJhn093NA0%2BVQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

