



RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE
DETALLE

Calle San Federico 5, Málaga,
29018.

Referencia Catastral:
7956101UF7675N0001IJ



Arquitectos:

José Antonio García Ruíz
José Luis López Sáez

Promotor:

ADENDIA REFORMAS Y
REHABILITACIONES S.L.

GARCIA RUIZ
JOSE ANTONIO
- 76429236Y

Firmado digitalmente
por GARCIA RUIZ JOSE
ANTONIO - 76429236Y
Fecha: 2024.10.08
18:54:48 +02'00'

LOPEZ SAEZ
JOSE LUIS -
49016640Y

Firmado digitalmente
por LOPEZ SAEZ JOSE
LUIS - 49016640Y
Fecha: 2024.10.08
18:55:28 +02'00'

Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESUMEN EJECUTIVO.
ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE SAN FEDERICO 5 DEL PGOU DE MÁLAGA

En base al art.19.3 de la Ley 7/2002 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre, se aporta Resumen Ejecutivo del ESTUDIO DE DETALLE en Calle San Federico 5 del PGOU de Málaga.

El apartado 3, del artículo 19 de la LOUA, fue incorporado por la Ley 2/2012 de la Comunidad Autónoma Andaluza, y de forma literal dice:

1. *Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos 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, y que deberá expresar, en todo caso:*
- a. *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

b. *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha sus- pensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

1. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN Y DATOS PARCELA y REFERENCIA CATASTRAL.

El Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle San Federico 5 de Málaga con referencia Catastral 7956101uf7675n0001IJ se ha realizado a instancias de la Propiedad:

El promotor del Estudio de Detalle es:

- Nombre: Adendia Reformas y Rehabilitaciones S.L.
- CIF: B67994608
- Domicilio: Paseo de Sancha 55, Málaga C.P.29016.

Datos identificativos del ámbito de actuación.

La Parcela objeto del Estudio de Detalle que se redacta se localiza en calle San Federico, en Málaga capital. El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga vigente, clasifica los suelos como URBANO CONSOLIDADO, con calificación de suelo residencial.

Datos según Catastro:

La referencia catastral de la parcela es: 956101uf7675n0001IJ

La Superficie según Catastro es de: 2405,00 m2s

Se aporta como Anexo ficha catastral extraída de la OVC.

Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53	
Observaciones		Página	2/8	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Datos según Registro de la Propiedad:

La parcela se encuentra inscrita en el registro de Propiedad número 2 de Málaga. La identificación es la siguiente:

Finca nº: 23.460 Folio 210 Tomo 885 Libro 379
Superficie registral: 2.331,94 m2s.

Se aporta como Anexo 1 copia de Notas Registrales de las fincas del registro de la propiedad número 2.

Levantamiento topográfico realizado.

Se ha realizado levantamiento topográfico de fecha abril de 2023, que sirve de base a la Documentación Gráfica que otorga superficie de: 2.818,20 m2s.

La Parcela objeto del Estudio de Detalle tiene fachada por Calle San Federico 5.

En la actualidad existe una construcción que consta de 5 viviendas unifamiliares aislada, de superficie construida total según Catastro de: 1.100 m2c. La fecha de construcción según catastro es 1965.

La topografía de la parcela revela dos condiciones distintas de terreno, influenciadas tanto por su acceso desde vial como por sus características topográficas que dificultan la implantación de la edificación y el acceso tanto vehicular como peatonal:

- En la zona sur, se destaca una franja alineada con la Calle San Federico, caracterizada por una pendiente media del 35% que no permite el acceso a la zona norte de la parcela.
- Por otro lado, en la zona norte, encontramos una franja con acceso principal desde el costado oeste por Calle Abarbanell. Esta se distingue por ser una plataforma con muy poca pendiente. Sin embargo, al llegar al límite norte de la parcela, la pendiente se acentúa alcanzando una media del 50%."

Es importante destacar que las pendientes se intensifican hacia la parte este de la propiedad.

El análisis detallado de la topografía servirá como base fundamental para la planificación y diseño adecuado del desarrollo, considerando las distintas condiciones del terreno.

2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A solicitud de la propiedad, se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de plantear la disposición de la superficie edificable de la parcela para un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en aplicación de lo previsto en el art. 12.8.3.4.2 del PGOU.

El PGOU de Málaga en su Normativa de UAS Vivienda Unifamiliar Aislada posibilita, siguiendo el criterio municipal, desarrollar un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas (UAD) siempre que se cumplan una serie de parámetros urbanísticos reguladas por el propio Plan General. Se ha realizado consulta a la Gerencia de Urbanismo al objeto de consensuar la solución propuesta en el Estudio de Detalle que se redacta, y que se define en el Documento redactado.

Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las dimensiones y características de la parcela plantean desafíos significativos para la viabilidad de un desarrollo urbanístico con tipología UAS-1, que requiere un área mínima de 200 m². Las edificaciones existentes y la vegetación vigente imponen condiciones determinantes y estrictas para la planificación de cualquier nueva construcción. Adicionalmente, la disposición del vial que brinda acceso al terreno, junto con la topografía actual, dificulta el acceso completo a la parcela y obstaculiza el desarrollo de un proyecto de viviendas aisladas.

Con el objetivo de facilitar la transición de la Ordenanza UAS-1 a Unifamiliar Adosada (UAD), se estipula en la planificación que la superficie del solar deberá ser superior a 2.000 m². Es importante señalar que este cambio de Ordenanza de UAS-1 a UAD no podrá exceder los parámetros que determina la ordenanza UAS-1 en cuanto al número máximo de viviendas permitidas.

Es decir, *“se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida. El ámbito de la parcela total deberá tener carácter mancomunado y no segregable, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad”*.

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Según las determinaciones contenidas en el PGOU de Málaga, que posibilitan el desarrollo de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, se propone fijar los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela.

El artículo 12.8.3. del PGOU 2011 vigente de Málaga enuncia que *“en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle.”*

La morfología de la parcela, sus condiciones topográficas y su relación con la alineación vial, junto con las limitaciones de acceso, son factores determinantes que justifican la necesidad de redactar un Estudio de Detalle. El propósito principal de este estudio es el planteamiento de conjunto de viviendas unifamiliares adosadas (UAD).

La parcela cuenta con edificaciones preexistentes y una vegetación consolidada. Se han erigido plataformas para la disposición de viviendas, modificando la topografía original y convirtiéndose en elementos determinantes para futuras construcciones. Adicionalmente, en el límite norte de la parcela, la pendiente del terreno es notablemente pronunciada y está cubierta por vegetación de gran altura, lo que dificulta considerablemente su aprovechamiento.

Una de las condiciones topográficas más determinantes de la parcela es la diferencia en pendiente de 2 zonas, la franja sur de la parcela, que posee una pendiente media superior al 30% y por otro lado la franja norte de la parcela que se caracteriza por tener una plataforma de baja pendiente donde se han emplazado la mayoría de viviendas actuales. Estas diferencias de condiciones quedan delimitadas entre sí por un muro de contención que absorbe las diferencias de nivel.

La parcela presenta un solo lindero a vial público por toda la longitud colindante con Calle San Federico, que permite acceder a la zona sur y otro secundario por Calle Abarbanell que permite un acceso puntual a la plataforma existente en la zona norte del proyecto. A los costados este y

Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



oeste se ubican parcelas en pendiente construidas con viviendas con cuerpos de garaje adosadas a vial. Por el norte la parcela delimita con un área verde de pendiente muy pronunciada que dificulta su aprovechamiento y no permite el acceso por calle Conde de las Navas.

Estas condiciones sugieren la necesidad de la elaboración del presente estudio de detalle la realización de conjunto de vivienda unifamiliares adosadas dado los condicionantes topográficos del terreno.

Con el objetivo de superar estos desafíos y considerando la complicación asociada a la viabilidad de la parcela (parcelas de 200 m²), se propone la subdivisión de la parcela en dos zonas claramente definidas. La primera, identificada como **Zona A** en la parte sur, con acceso a las viviendas desde la calle San Federico. Por su parte, la segunda zona, designada como **Zona B** en el sector norte y con acceso desde la calle Abarbanell a una calle interior. La plataforma existente servirá como referencia para la cota de implantación de las viviendas. Esta estrategia no solo permite una planificación más eficiente, sino que también aborda de manera efectiva las dificultades de acceso, mejorando significativamente la accesibilidad tanto vehicular como peatonal para todos los residentes y permite un mayor aprovechamiento del terreno.

La topografía de la parcela sujeta a análisis presenta una peculiaridad, dado que consta de dos condiciones distintas. En el caso de la Zona A, la pendiente excede el 30% en todas las secciones verticales y las parcelas colindantes se encuentran edificadas con muro alineado a vial, lo que implica que la normativa de edificación en ladera es de aplicación en esta zona. Para el caso de la Zona B se establece los criterios generales de edificación.

Artículo 12.2.26. Normas de edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas enuncia: "Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%".

Se establece la obligación de realizar aparcamiento en el interior de la según artículo 6.7.4 del PGOU de Málaga, para lo cual se propone generar aparcamientos bajo la plataforma de nivelación en la Zona A con accesos independientes para cada vivienda, y en la Zona B aparcamientos que se accedan por la calle interna proyectada con acceso por Calle Abarbanell.

Como medida de integración con el entorno, el muro que delimita la calle privada en la Zona B, considerado también como sótano de la edificación, deberá ser acabado con un revestimiento de piedra natural o similar que permita integrar este alzado con el entorno natural existente.

El Estudio de detalle prevé, para el pequeño tramo de 43m de Calle Abarbanell que servirá de acceso a las viviendas pareadas de la Zona B, el proyecto planteado debe contemplar a lo menos la mejora del pavimento actual.

La planta sótano deberá cumplir con los usos y especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 del Plan General de Málaga

Se precisa conocer los resultados de aplicar la Ordenanza prevista UAS -1, ya que según el art.12.8.3. "se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Sub-zona".

Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53	
Observaciones		Página	5/8	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Al tener la parcela asignada por el PGOU la sub-zona UAS -1, para el desarrollo de UAD, se requiere una superficie mínima de 2.000 m2s.

El levantamiento topográfico realizado fija las siguientes superficies:

- Superficie parcela: 2.818,20 m2s.

A partir de la Superficie Neta, superior a la fijada como mínima de 2.000 m2 para el cambio de tipología, se calculan los parámetros urbanísticos de desarrollo para el cambio de tipología. Los suelos se CLASIFICAN como **URBANO CONSOLIDADO con CALIFICACION Residencial UAS-1**.

Incorpora el Estudio de Detalle la regulación de la ordenanza UAS que contempla el vigente PGOU de Málaga, y que referida a la Subzona UAS-1 posibilita el Estudio de detalle que se redacta, al objeto de aplicar la ordenanza UAD siempre que cumpla las limitaciones establecidas por el propio planeamiento.

Se mantienen el número de viviendas resultante de aplicar la ordenanza UAS-1 así como la edificabilidad y ocupación establecida en el planeamiento para vivienda Unifamiliar Aislada.

Cuadro resumen de características de la ordenación, del Estudio de Detalle.

- Superficie Neta: **2.818,20 m2s**
- Número Máximo de viviendas: **14 viviendas.** (Resultante de la parcela mínima por vivienda UAS-1)
- Techo máximo edificable: **1.690,92 m2c.** (Resultante de la aplicación UAS-1)
- Número de Plantas: Según Normativa UAD del ED.
- Ocupación: **50%.**(resultante de la aplicación UAS-1)

El ED fija en 50,00% máxima Huella edificación Residencial.

Resto de parámetros según Ordenanza UAD del ED.

Se adjuntan los siguientes planos:

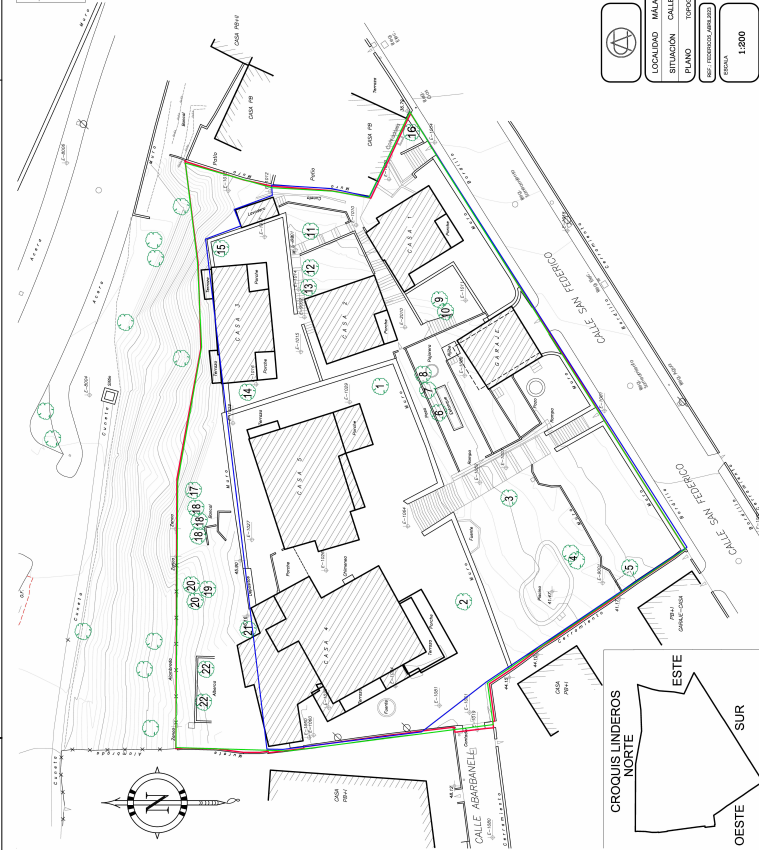
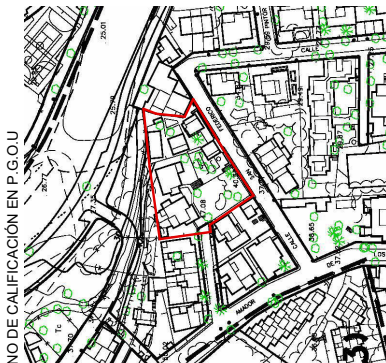
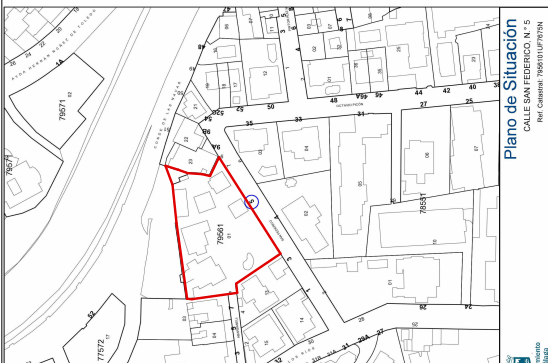
RE1 - PLANO SITUACIÓN, ORTOFOTO, CATASTRO, ZONA ACÚSTICA, CALIFICACIÓN Y ALTURAS PGOU

RE2 - PARCELA PROPUESTA / ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	0mteTLatceLPe90br6nbma==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatceLPe90br6nbma==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUADRO DE SUPERFICIES		RELACION DE ARBOLES	
FINCA PASADILLA 23.140			
SUPERFICIE TOTAL: 2.811,2 m ²			
USO	AREA	USO	AREA
BIOP.	2.811,2	01	- Jaramana/Huasteca
		02	- Jaramana/Robusta
		03	- Jaramana/Castaño
		04	- Puncica/Elefante SPP
		05	- Puncica/Chiriqui
		06	- Puncica/Guamuchil
		07	- Puncica/Chiriqui
		08	- Citrus/Sinensis
		09	- Citrus/Sinensis
		10	- Citrus/Sinensis
		11	- Citrus/Sinensis
		12	- Citrus/Sinensis
		13	- Citrus/Sinensis
		14	- Citrus/Sinensis
		15	- Citrus/Sinensis
		16	- Citrus/Sinensis
		17	- Citrus/Sinensis
		18	- Citrus/Sinensis
		19	- Citrus/Sinensis
		20	- Citrus/Sinensis
		21	- Citrus/Sinensis
		22	- Citrus/Sinensis

ESTADO ACTUAL[illegible]

GENERALIDADES

ZONA A:

Su topografía permite la aplicación del art. 12.2.26 de Normas de Edificación en Ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

Se aportan imágenes de parcelas colindantes edificadas con muros alineados a las secciones del terreno con pendiente mayor al 30% y plano topográfico como anexo.

Utiliza los siguientes criterios de proyección:

- ORDENANZA UAD

- Aparcamiento Bajo cota de Nivelación

- Aparcamiento privado con acceso por calle San Federico independiente para cada vivienda.

ZONA B:

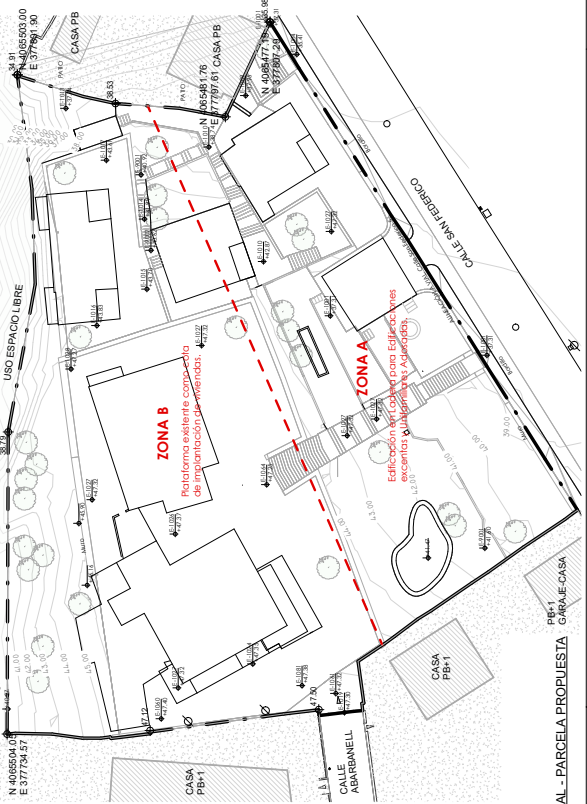
Aplica ordenanza de UAD según los criterios expuestos en memoria.

- ORDENANZA UAD

- Se considera plataforma existente como cola de implantación de viviendas.

- Acceso a viviendas a través de calle privada con acceso por Calle Abatane!!

- Aparcamiento privado para cada vivienda desde calle privada.



PLANO SITUACIÓN, ORTOFOTO, CATASTRO, ZONA ACÚSTICA, CALIFICACIÓN Y ALTURAS PGOU

Proyecto: **ESTUDIO DE TALLE CALLE SAN FEDERICO 5**

Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
Ref. Catastral: 79661011JF7675N0301J

Fecha: **Octubre 2024**

Proyecto de la:
D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
La propiedad:
ADENDIA REFORMAS Y

Nº: 76429236-Y

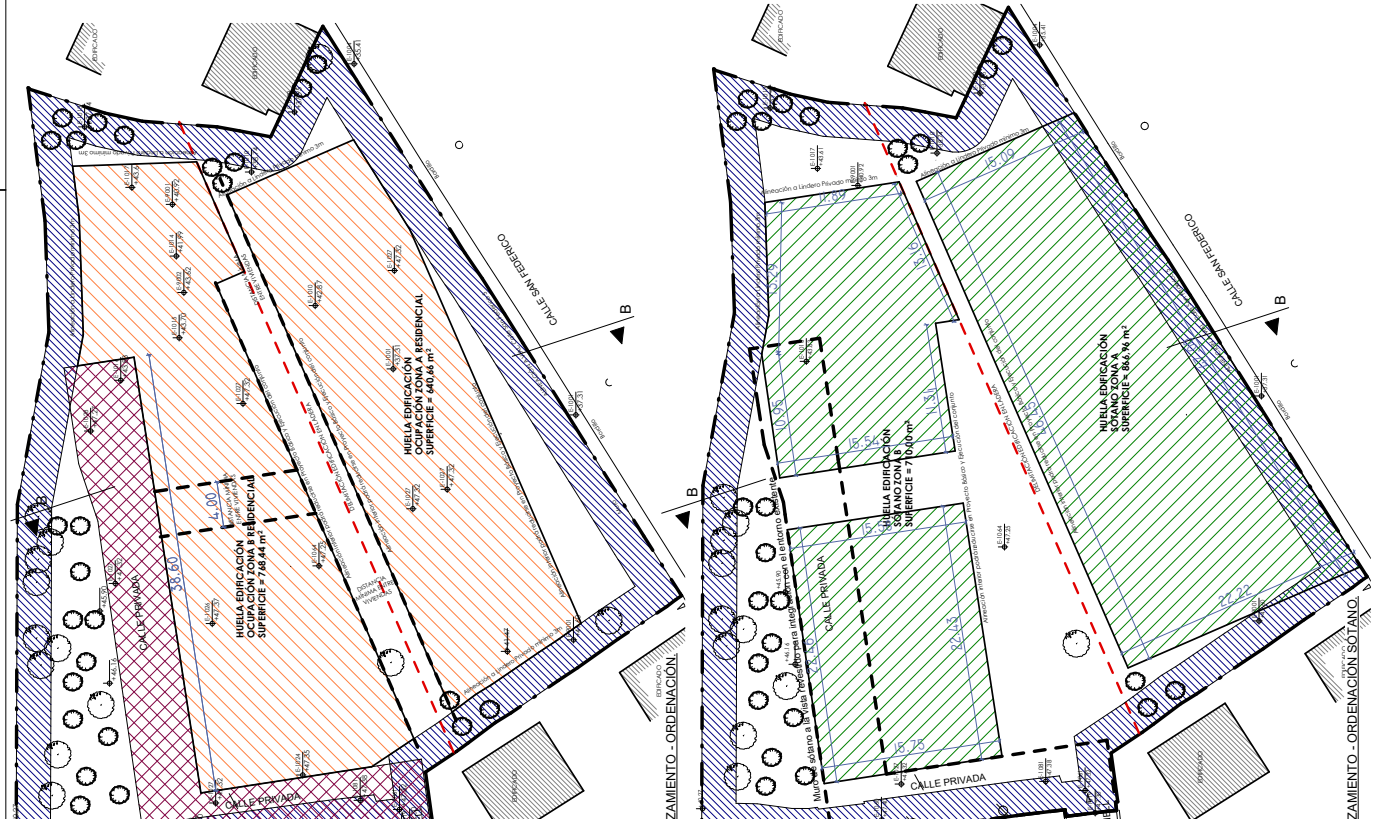
N.º Calleja de: 1635 - COA Malaga
C/FIN: 66/994608
Dirección: D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ

NF: 49016640-Y

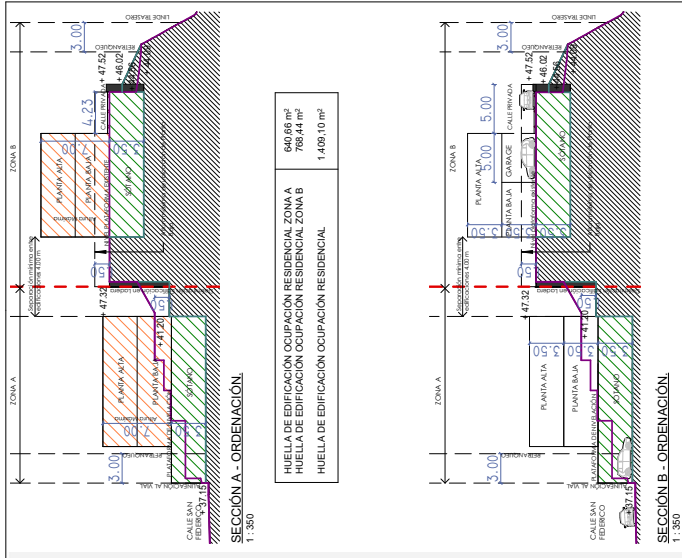
N.º Colegiado: **1563 - COA Málaga**ESTADO ACTUAL - PARCELA PROPUESTA

1 : 350

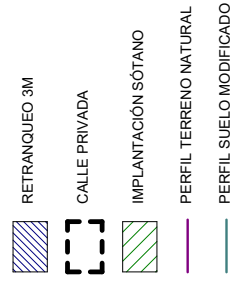
Código Seguro De Verificación	0mteTLatcELPe90br6nbmA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/12/2024 10:33:53
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0mteTLatcELPe90br6nbmA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



NORMATIVA APLICABLE ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.	
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA:	2.818,20 m ² s
Ordenanza UAD según normativa recogida en el Estudio de Detalle.	
Número Máximo de Viviendas: Parcela Mínimas: (la existente) Ocupación Máxima: Altura: Separación Lindero Privado: Separación Lindero Público: Sótano:	14 Viviendas (Se puede reducir) 2.818,20 m ² s (60%) 1.690,92 m ² s (50%) 1.409,10 m ² s B+1 (1) 3,00 (12) m 3,00 m SI
Huella máxima edificación en P. Baja	1.409,10 m ² s (Puede reducirse)
*1) No obstante, en ZONA B dentro de la altura máxima de cubierta, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vivienda de cubierta inclinada, y cuyo techado edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado según las condiciones del artículo 12.9.4 apartado 5 del PGOU Málaga.	
En ZONA A no se permitirá superar la altura máxima regulada con casotones de acceso de a cubierta especificados en el artículo 12.2.24 y no se permiten áticos viviendas establecidos en el artículo 12.9.4 del PGOU de Málaga.	
*2) Se permiten adosarse en el lindero das viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo natural entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianeras. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de las cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previo propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.	
Nota 1: La normativa de aplicación se la establecida en el Plan General de Málaga siendo el presente estudio de detalle objeto de determinación de rasantes, alineaciones y volúmenes.	
Nota 2: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.	
Nota 3: En caso de tener más de un volumen de edificación, la separación entre edificaciones mínima será de 4 metros.	
*Como medida de integración del Estudio de Detalle con el entorno, para el pequeño tramo de 43m de Calle Albarbanell que servirá de acceso a las viviendas pareadas de la Zona B, el proyecto planteado debe contemplar a lo menos la mejora del pavimento asfáltico.	
NORMATIVA APLICABLE ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.	
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA:	2.818,20 m ² s
SUPERFICIE ZONA A Superficie ZONA B Ocupación Máxima Sótano**	1.119,04 m ² s 1.699,16 m ² s (50%) 1.409,10 m ² s
Ocupación máxima bajo cota de nivelación aplicable sólo en Zona A	(15%) 107,86 m ² s Respecto a superficie Zona A*
Huella máxima Sótano + Huella bajo cota de nivelación	1.576,96 m ² s (Puede reducirse)
*Para el cálculo de ocupación máxima de sótano se considera la ocupación máxima de la parcela total y un porcentaje del 15% de la superficie de Zona A según se establece en el artículo 12.2.26 apartado 8. Esta ocupación adicional sólo podrá implementarse dentro de Zona A.	
**1) La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.	
Con respecto al cálculo de edificabilidad en planta sótano se utilizarán los criterios definidos en el artículo 12.2.28. del PGOU Málaga en su apartado 3º.	
• Reservas de aparcamiento por usos: Se establece la obligación de realizar aparcamiento en el interior según los criterios establecidos en el artículo 6.7.4 del PGOU de Málaga	
• Miras sótano a la vista: Como medida de integración con el entorno, el muro que delimita la calle privado en la Zona B, considerando también como sótano de la edificación, deberá ser acabado con un revestimiento de piedra natural o similar que permita integrar este alzado con el entorno natural existente en la ladera.	
Nota: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.	



HUELLA DE EDIFICACIÓN SÓTANO ZONA A	866,96 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN SÓTANO ZONA B	710,00 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN TOTAL SÓTANO + BAJO PLATAFORMA	1.576,96 m ²



VEGETACIÓN PROPUESTA:
LA UBICACIÓN FINAL Y ELECCIÓN DE ESPECIES DE LA
VEGETACIÓN PROPUESTA SERÁ DEFINIDA POR
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

[illegible]