

**M**

**E**

**M**

**O**

**R**

**I**

**A**

**ESTUDIO DE DETALLE -**

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROPUESTA DE REUBICACION DE VIARIO SECUNDARIO  
Y ORDENACION DE VOLUMENES**

SITUACIÓN: calle Toquero nº 43, Barriada de "Fuente Olletas"

29013 - MÁLAGA

PROMUEVE: la mercantil TRAMA XIX S.L. / EstD-MA/1123 / **abril de 2025**

**D. José Francisco García Delgado. - Arquitecto** Colg.nº564. C.O.A.Málaga  
C/ Juan de Padilla 11, Ático Izq.-C 29008 Málaga / Telf-fax:952 21 21 51. [info@as5arquitectura.es](mailto:info@as5arquitectura.es)

**Hoja resumen: DATOS GENERALES:****Título del Proyecto:****ESTUDIO DE DETALLE:  
PROPUESTA DE REUBICACIÓN DE VIARIO SECUNDARIO  
Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES**

Emplazamiento:

c/ Toquero nº 43. "Fuente Olletas". 29013 – MÁLAGA  
Ref. Catastral: 3865223UF7636N0001RK**Superficie de la parcela**

Superficie en catastro	126 m <sup>2</sup>	Superficie en escrituras	133,45 m <sup>2</sup>
Superf. Inicial de parcela	190,70 m <sup>2</sup>	Superficie resultante PARCELA	121,43 m <sup>2</sup>

**Datos de aplicación**ORDENANZA MUNICIPAL: **CTP-2 . PERI C.7 "Olletas".**

Uso principal:

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Residencial</b>	<input type="checkbox"/> turístico	<input type="checkbox"/> transporte	<input type="checkbox"/> sanitario
<input type="checkbox"/> comercial	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> espectáculo	<input type="checkbox"/> deportivo
<input type="checkbox"/> oficinas	<input type="checkbox"/> religioso	<input type="checkbox"/> agrícola	<input type="checkbox"/> educación

Usos subsidiarios:

<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Garaje	<input checked="" type="checkbox"/> Locales	<input type="checkbox"/> Otros:
---	--	---	---------------------------------

**Edificación: Plantas**

Sobre rasante	<b>B +2 = 3</b> ≤ 10m.	Bajo rasante:	<b>SI</b> Sótano y semisótano
---------------	---------------------------	---------------	----------------------------------

**Estadística**

Nueva planta	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input checked="" type="checkbox"/>	núm. viviendas	SI
Legalización	<input type="checkbox"/>	Reforma	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input checked="" type="checkbox"/>	núm. Locales	SI
				VP privada	<input checked="" type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	NO

03 marzo de 2026.

### FOTOGRAFIA DE ESTADO ACTUAL



## ÍNDICE

<b>1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>Pág. 05</b>
a) Agentes intervinientes.	
b) Definición y finalidad del trabajo.	
c) Información previa.	
d) Fotografías de estado actual y F. aérea de la actualidad.	
e) Normativa urbanística de aplicación.	
f) Normativa de Accesibilidad.	
g) Afecciones sobre el territorio.	
<b>2.- MEMORIA DE ORDENACION.....</b>	<b>Pág. 15</b>
a) Objeto.	
b) Análisis morfológico y propuesta resultante.	
c) Cuadro de superficies.	
d) Alineación final Propuesta y Justificación Técnica.	
e) Informe de Sostenibilidad económica.	
f) Servidumbres aeronáuticas.	
<b>3.- MEMORIA DE PARTICIPACION.....</b>	<b>Pág. 23</b>
a) Antecedentes y trámite.	
b) Información pública	
c) Informe de patrimonio.	
d) Servidumbres aeronáuticas.	
<b>4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos. ....</b>	<b>Pág. 24</b>
• Localización y urbanístico:	nº r00.
• Levantamiento topográfico de la parcela	nº r01.
• Plano de situación con respecto PGOU	nº r02.
• Plano de situación con respecto PERI "Olletas"	nº r03.
• Plano de zonificación acústica.	nº r04.
• Análisis Morfológico y superficial.	nº r05.
• Alineación final propuesta:	nº r06
• Plano de Servidumbres aeronáuticas.	nº r07.
• Parcela Resultante, Topográfico georreferenciado.	nº r08.
<b>ANEXO 1.-RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>Pág. 26</b>
a) Resumen de la propuesta de intervención.	
b) Conclusiones.	
<b>ANEXO 2.-DOCUMENTACIÓN. ....</b>	<b>Pág. 29</b>
a) Datos de los agentes intervinientes.	
b) Ficha descriptiva y gráfica del catastro.	
c) Certificado levantamiento topográfico.	
d) Documentos de propiedad.	
e) Certificado de colegiación del Arquitecto redactor.	

# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.A.- AGENTES INTERVINIENTES.

Se redacta el presente trabajo por encargo de la sociedad mercantil:

Promotor: **La mercantil: TRAMA XIX S.L.**

Autor del presente trabajo:

Arquitecto: **D. José Francisco García Delgado**  
nº de colegiado: 564. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

## 1.B -. DEFINICION, FINALIDAD DEL TRABAJO:

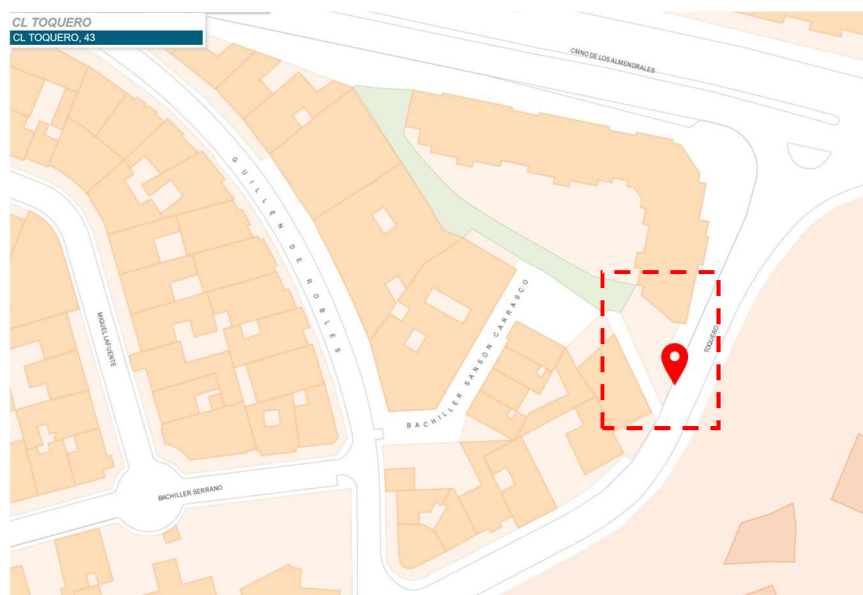
Consiste el presente trabajo en la realización de un **Estudio de Detalle** a fin de **definir una parcela urbana** que ha sido afectada por alineaciones y la reubicación del viario secundario, en distintas ordenaciones del planeamiento municipal; aportándose detallada documentación gráfica y memorias, conforme le corresponde a este estudio.

Tiene por tanto como finalidad el mismo, definir la morfología y ubicación de la parcela resultante, la ubicación y extensión del viario secundario colindante, así como los parámetros afectos de las ordenanzas de aplicación a dicha parcela; de forma que la propuesta sea aceptada urbanísticamente y sea posible redactar el correspondiente proyecto de edificación que la desarrolle acorde a las ordenanzas orientadas a obtener la preceptiva Licencia municipal de obras.

La documentación del presente Estudio, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer los datos descriptivos, justificativos y urbanísticos, según la reglamentación aplicable.

## 1.C -. INFORMACIÓN PREVIA.

Emplazamiento: **c/ Toquero nº 43. "Fuente Olletas". 29013 – MÁLAGA**  
Ref. Catastral: **3865223UF7636N0001RK**



**Antecedentes y condicionantes de partida:**

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela nº 43 de calle Toquero, entre Fuente Olletas y el Seminario Diocesano de la ciudad, en un entorno que el Plan General y su planeamiento de desarrollo establecen como sujeto a ordenanza Colonia Tradicional Popular 2 (CTP-2).

Se recibe por parte del promotor el encargo redefinir las alineaciones de la parcela en estudio a fin de concretar la morfología, extensión superficial y condiciones urbanísticas del solar resultante tras las modificaciones practicadas al planeamiento en vigor con respecto a la posición de uno de los viarios secundarios con los que se alinea.

**Entorno físico:**

Enclavado en la manzana R.2 del PA – PD.14 (83) según el PGOU vigente que remite al **PERI C.7** "Olletas" en suelo urbano consolidado, esta parcela se dispone intermedia de manzana con una fachada medianera en lindero privado y el resto del perímetro alineada a viales, conformando una manzana cerrada.

El uso predominante es residencial privado, en unifamiliar como en plurifamiliar, con parcelas de morfología irregular y tamaños variados, en calles sinuosas y con importante pendiente, dada la fuerte orografía de la zona. Predomina el Seminario Diocesano Provincial, con edificaciones de gran porte e inserto en un área de monte con zona ajardinada de dimensión significativa.

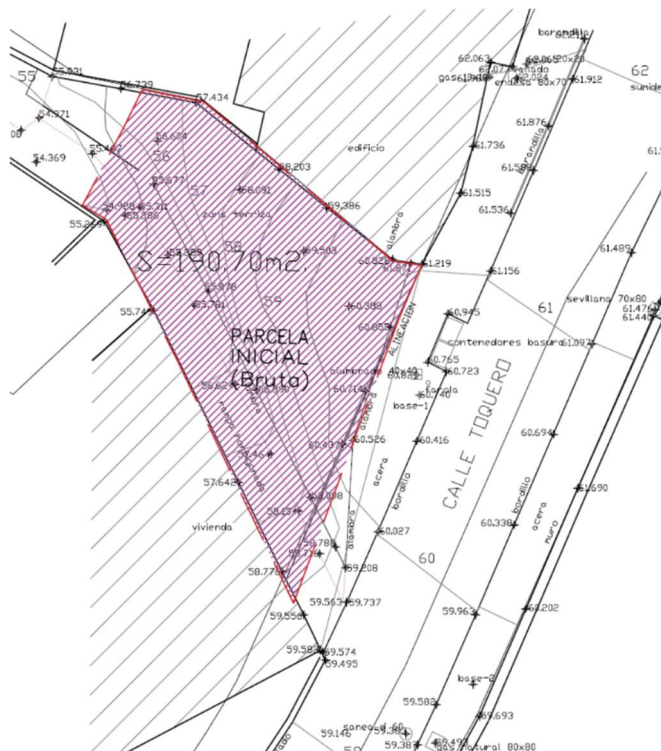
En general se reconocen edificaciones unifamiliares de estilo popular en convivencia con edificios contemporáneos plurifamiliares, con varias alturas de plantas, desde 1 hasta 6 sobre rasante.

**Descripción general de la parcela:**

Se trata de un solar con morfología irregular, en esquina con elevada pendiente, delimitada por tres vías; siendo la principal calle Toquero, que limita al noreste en el nivel superior, quedando una calle descendiente peatonal al suroeste que une con la calle Bachiller Sansón Carrasco, en posición inferior, donde según el planeamiento se ubicará una plaza a la que presentara fachada esta parcela.

Según la fuente consultada, nos encontramos con distintas superficies.

Sup. Parcela inicial -bruta	190,70 m <sup>2</sup>	Sup. calculada en PGOU	140,96 m <sup>2</sup>
Superficie en catastro	126 m <sup>2</sup>	Superficie en escrituras	133,45 m <sup>2</sup>



Levantamiento:  
Sup. Ámbito = 190,70 m<sup>2</sup>

Se sitúa entre las cotas de nivel 61.29m en el vértice superior, y la cota 54.97 en la zona inferior.

Plano topográfico elaborado por D. Octavio Rojas Moyano.  
*Se aporta adjunto en este trabajo.*



Entorno



imagen nº 1

Desde calle Toquero dirección sur.



imagen nº 2



imagen nº 3



imagen nº 4



imagen nº 5 (se han indicado las cotas de nivel)

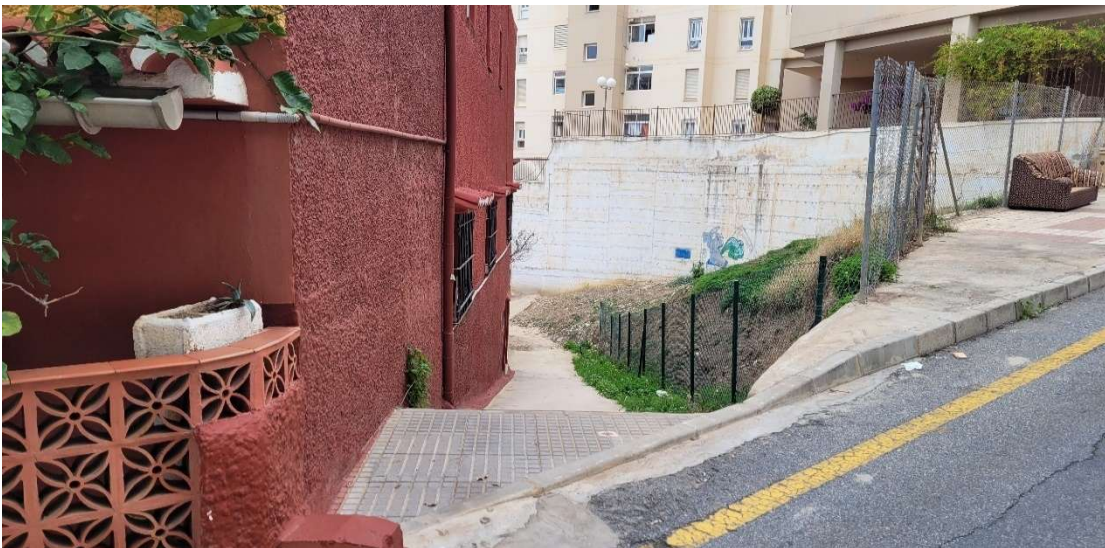


imagen nº 6



imagen nº 7

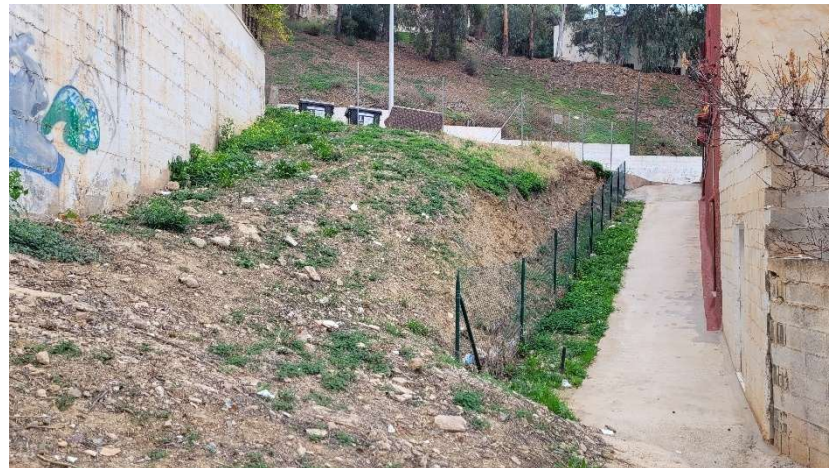


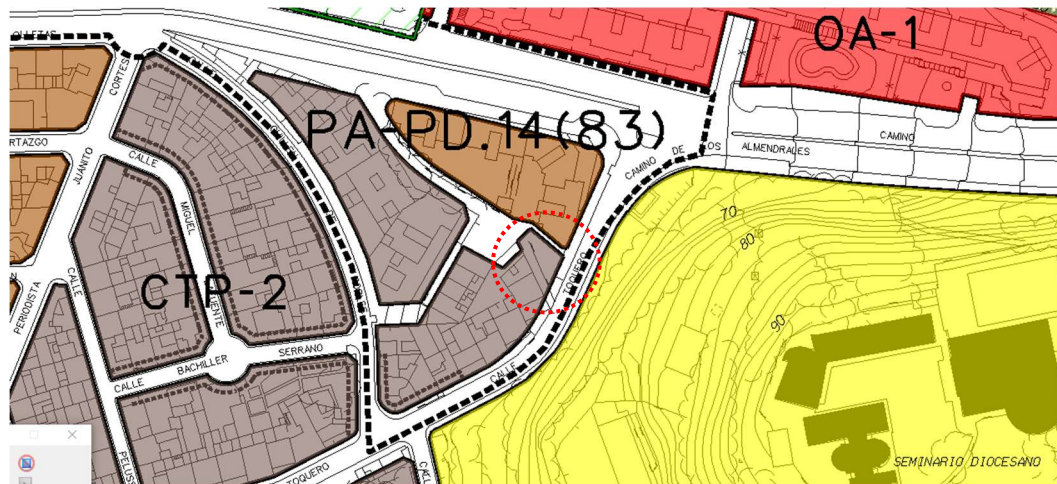
imagen nº 8



imagen nº 9

**1.E.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

El solar se encuentra entre Fuente Olletas y el Seminario Diocesano de la ciudad, en un entorno que el Plan General **PGOU 2011** y su planeamiento de desarrollo establecen como sujeto a ordenanza Colonia Tradicional Popular 2 (**CTP-2**) clasificado para uso residencial, incluido en el **PERI C.7** "Olletas".



**1.- Parámetros Tipológicos.** Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta:

- Parcela mínima = 100 m<sup>2</sup>
- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza

**2.- Parámetros de uso:**

- Uso cualificado: Residencial.
- Uso compatible: Industria de primera categoría en edificio exclusivo, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical (apartado 2.2. del artículo 12.4.9), equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

**3.- Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad.****- Ocupación:**

- P. Baja = 100%
- P. Altas  $\leq 80\%$  → Podrá ser 100% por profundidad  $\leq 10\text{m.}$  a calle transversal

**- Coeficiente de Edificabilidad:**

- Edif  $\leq 2,6 \text{ m}^2\text{techo} / \text{m}^2\text{suelo.}$

**- Profundida máxima edificable:**

- prof.  $< 15 \text{ m.}$

*No obstante, en caso de parcelas de profundidad superior, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación*

**- Altura máxima de edificación:**

- P. Baja + 2  $\leq 10 \text{ m.}$

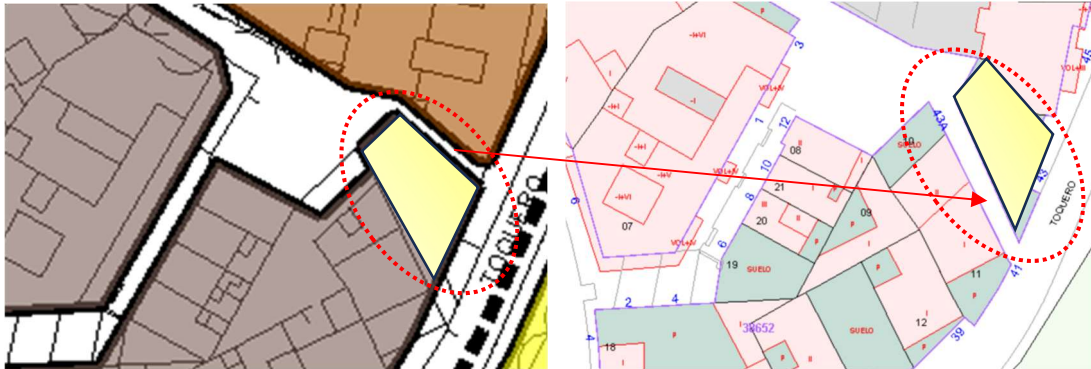
**PERI C7- Olletas Manzana R<sub>2</sub>.**

La parcela se encuentra ubicada en la manzana R.2 del PERI C.7 "Olletas" en el que se recogen como un entorno consolidado que no era objeto de ordenación específica, como tampoco lo era la manzana R.3 del mismo. Dentro de los objetivos de dicho PERI, que inició su tramitación en 1986 obteniendo aprobación definitiva el 24 de junio de 1994, se encontraba la definición volumétrica de la manzana R.1 que, tal y como se comprueba en el fragmento adjunto, sí tenía ordenación detallada en el documento del Plan Especial.



Fragmento del Plano de Parcelación y Ordenación de Volúmenes de la Manzana R.1 del PERI C7- Olletas. Fuente. Documentación gráfica del PERI C7

El solar ha sufrido la reubicación del viario previsto en el planeamiento de desarrollo, el PERI C.7 "Olletas" pasándolo de la linde norte a la linde sur de la misma, y por resolución judicial ampliado a una anchura de 3m., de forma que cambia su posición del norte al suroeste de la parcela, originando una morfología y superficie diferente a la determinada en el PGOU vigente, transformado el lindero mayor a vial en lugar de medianero a privado.



### 1.F.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

Se trata de una parcela sin edificar, con pendiente superior al 25%, presenta medianera con lindero privado y rodeada perimetralmente por tres calles:

- Calle Toquero, con acceso peatonal y tráfico rodado. Situada en el nivel superior de la parcela rodada.
- Futura plaza contemplada en el PERI "Olletas", tal como se recoge en la documentación grafica que se aporta. La cual no se especifica si será solo peatonal o dispondrá de acceso rodado también.
- Calle perpendicular peatonal que une calle Toquero con la futura plaza.



Esta parcela tendrá la posibilidad de acceso peatonal desde las tres vías públicas, siendo mediante tráfico rodado (público y privado) desde calle Toquero, la cual facilita el acceso por los servicios urbanos municipales y asistenciales, tanto sanitarios como de bomberos.

A efectos de accesibilidad son de exigencia el cumplimiento de la Ordenanza Accesibilidad de Málaga, así como el 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; y lo preceptivo en el Código Técnico de la Edificación (CTE) en vigor, en su documento básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad; no siendo necesario aportar fichas de accesibilidad en cumplimiento de dichas normativas relativas al espacio público.

Posteriormente, y durante el proceso de tramitación de la licencia de obras, se deberá cumplir con la normativa de accesibilidad correspondiente al proyecto de edificación y su comprobación será a cargo del Dpto. de Disciplina, siendo factible desarrollar sobre este solar una edificación de uso residencial, tanto privado como público, que observe la normativa exigida en materia de accesibilidad

### 1.G.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO.

El solar se encuentra en suelo urbano consolidado, en la barriada de Fuente Olletas, clasificado para uso residencial con aplicación de las ordenanzas CTP-2, y se ha considerado las siguientes afecciones:

#### a.- Acústica:

Se ha considerado la afección acústica de la parcela, la cual se clasifica como uso residencial, en el plano con la Zonificación Acústica, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a clasificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Plano adjunto nº 4 ZA, hoja correspondiente del Plano de "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.

#### b.- Energías renovables:

La edificación que se proyecte, podrá considerar la instalación de energías renovables en cubierta, de forma que se permitirán elementos de generación de energías renovables, conforme establece el PGOU en su artículo 12.2.24 los elementos que se permiten sobre la altura reguladora del edificio. En el punto 2.4 incluye entre ellos "Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas los siguientes términos:

*Por lo tanto, para el cumplimiento del Artículo 6. Normas de aplicación directa, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía se permitirán instalaciones de producción renovables sobre las cubiertas de los castilletes de acceso a cubierta siempre que no se supere la altura máxima del antepecho permitido para estas construcciones, y en estructuras auxiliares destinadas para ello, con la misma limitación de altura máxima.*

Por tanto para la futura edificación que se proyecte, se plantea proponer instalaciones de producción de energías renovables sobre las cubiertas de los castilletes sin sobrepasar la altura máxima de los castilletes y en estructuras auxiliares destinadas para ello, se considera que el artículo mencionado solo avala la ubicación de estas instalaciones de modo integrado y coplanario con el forjado del castillete, es decir directamente sobre el mismo de modo que no sobresalga en ningún punto ni genere impacto sobre el entorno formando parte unitaria con el propio castillete.

#### c.- Servidumbres Aeronáuticas

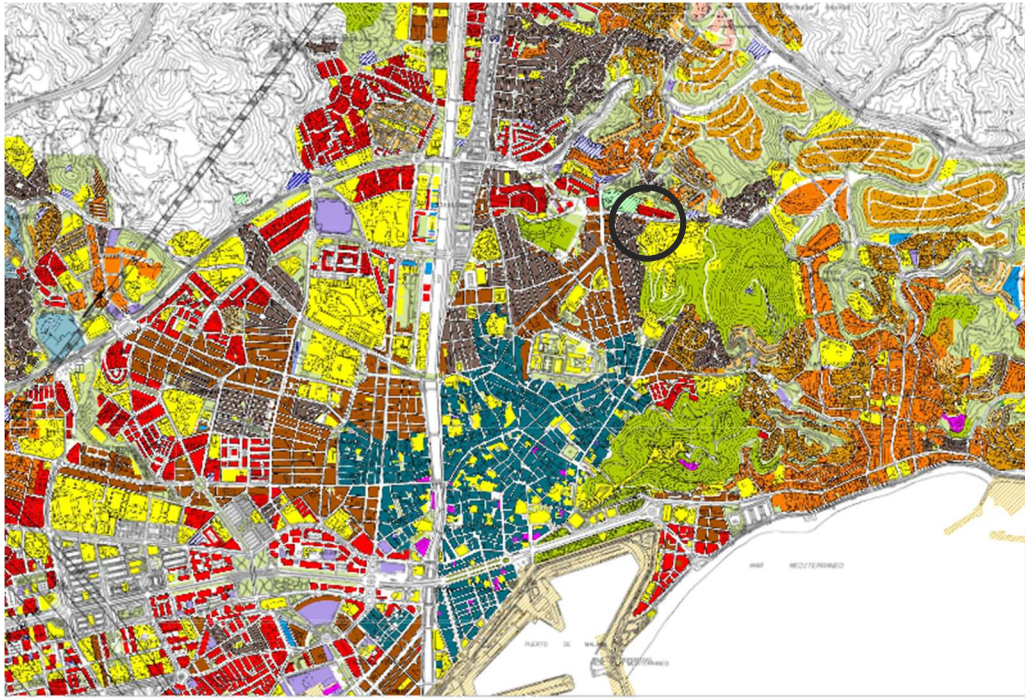
Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, por lo que tras la aprobación inicial se recabará por tanto informe de la Dirección General de Aviación Civil.

Se incorpora a la documentación el plano del PGOU Vigente correspondiente a las Servidumbres Aeronáuticas, así como el siguiente párrafo relativo a las servidumbres aeronáuticas que la DG Av. Civil exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento:

*La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo I a 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.



ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

Ayuntamiento de Málaga Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias Corregidas <b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> Planos de Información		<b>1.5</b> Afecciones y Protecciones 1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable
Fecha: JUNIO 2011 Escala: 1:10.000 Hoja: 1123	Edición:	

gestión municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

La parcela resultante se dispone en nivel inferior al edificio colindante con el que comparte medianería, de forma que este supera al futuro edificio que se proyecte en al menos dos plantas de altura (limitado por las ordenanzas CTP-2 con Baja+2 plantas), por lo que la futura propuesta no superará en altura al existente, ni los límites de la parcela, estando incluida La totalidad del Estudio de Detalle en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas (real decreto 297/2013 de 26 de abril) correspondientes al Aeropuerto Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito. Las líneas limitadoras no serán superadas ni por construcción ni equipos u objetos fijos, así como gálibo de viario o vía férrea; por lo que no se vulneran las servidumbres aeronáuticas, ni compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

Málaga, marzo de 2.026

José Francisco García Delgado  
Arquitecto

## 2.: MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.A- OBJETO:

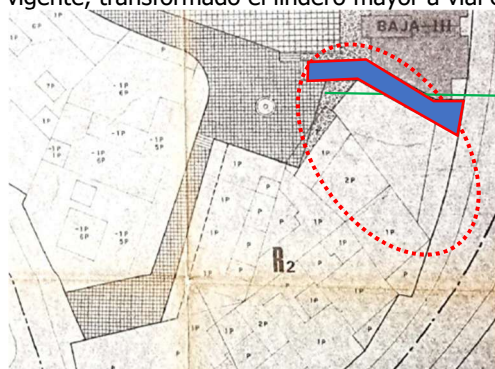
La finalidad de presente ESTUDIO DE DETALLE es la definición de la parcela resultante sito en calle Toquero nº 43, por reubicación del viario previsto en el planeamiento de desarrollo, el **PERI C.7 "Olletas"** en la **manzana R<sub>2</sub>**, pasándolo de la linde norte a la linde sur de la misma, afecto por el **PGOU 2011** en vigor, como vial de conexión con calle Bachiller Sansón Carrasco donde se prevé una futura plaza.

Se procede a analizar la evolución de la franja de terreno contenida entre los linderos que conforman el área donde se ubica la citada parcela y el viario secundario que cambia de ubicación, a fin de determinar la morfología resultante y las superficies finales tras esa modificación; así como proponer la ordenación de la volumetría resultante de la aplicación de las ordenanzas municipales que afectan, CTP-2 sobre la parcela final, permitiendo dar cumplimiento a la ampliación del viario fruto de la sentencia judicial que reconoce los huecos, así como reducir considerablemente la medianera con la edificación norte, respetando los huecos existentes del edificio calificado como MC correspondiente a la parcela R-1 del PERI.

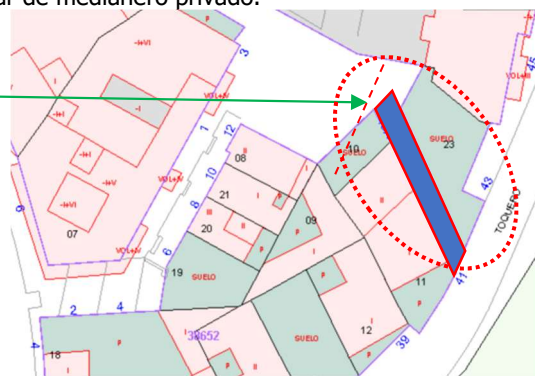
### 2.B.- ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y EXTENSION SUPERFICIAL: EVOLUCION

La morfología de partida es la recogida en el PGOU 2011 y reflejada en el PERI C.7 "Olletas" para la manzana R<sub>2</sub>, que posiciona un tramo de calle entre la parcela en estudio y la nº 45 de calle Toquero, como conexión con la calle Bachiller Sansón Carrasco mediante una futura plaza en la zona inferior del solar.

Dicho viario secundario, peatonal transversal a calle Toquero, ha sido objeto de reubicación y ampliación, fruto de la sentencia judicial que reconoce los huecos del edificio colindante, reduciendo considerablemente la parcela calificada en esa linde, de forma que cambia su posición del norte al suroeste de la parcela, originando una morfología y superficie diferente a la determinada en el PGOU vigente, transformado el lindero mayor a vial en lugar de medianero privado.



PERI C.7 "Olletas"

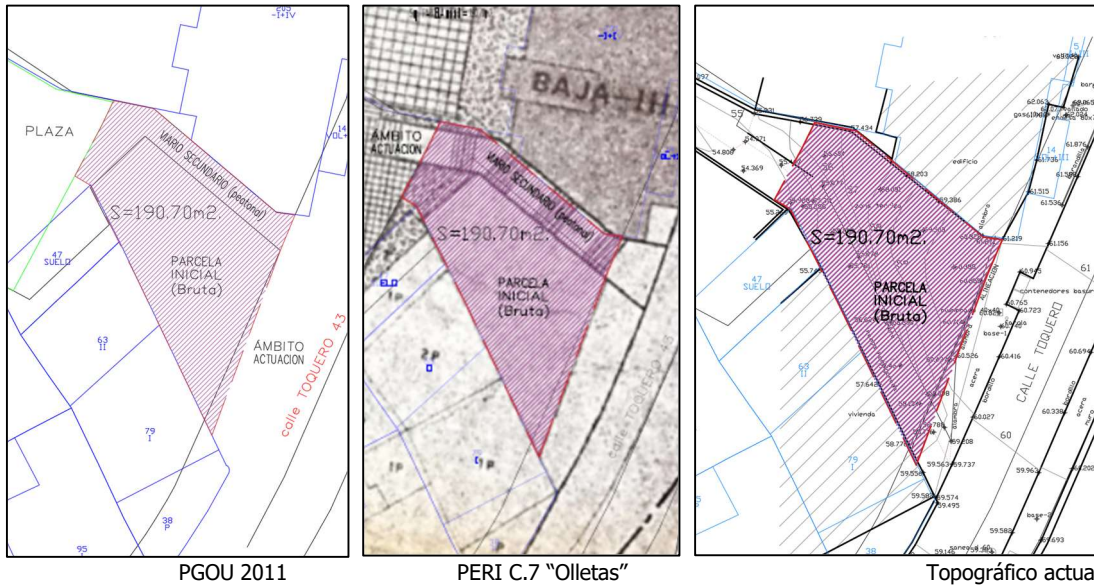


Catastro

#### Morfología y extensión de partida:

Según recoge la ordenación del PGOU 2011 y desarrollada en el PERI C.7 "Olletas", para la manzana R<sub>2</sub> se delimita una plaza entre la calle Bachiller Sansón Carrasco y la conexión con calle Toquero en la zona inferior del solar, entre las cuales se delimita una franja de terreno donde se producen las modificaciones, dado que los linderos privados de calle Toquero 41 y 45 se encuentran consolidados con edificación.

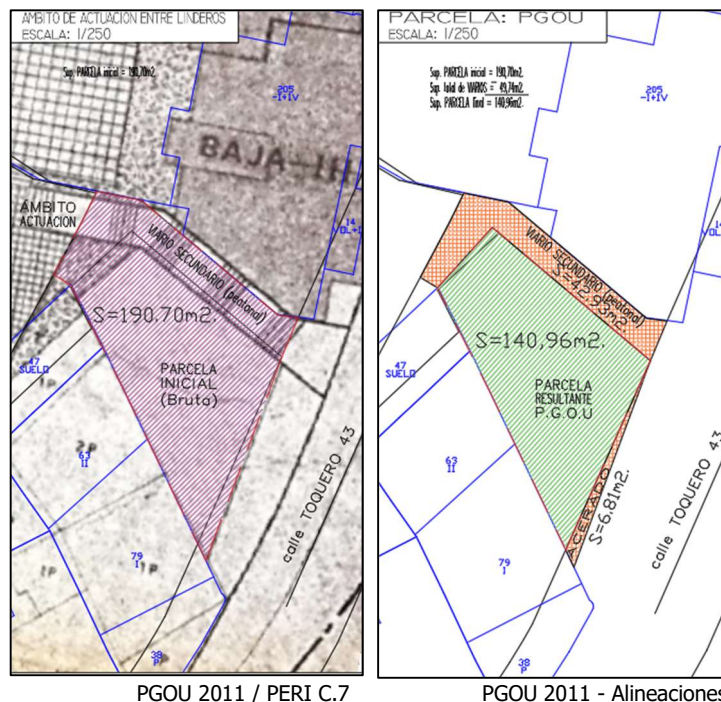
Es posible dibujar y calcular el ámbito de actuación, correctamente delimitada entre los linderos consolidados y el planeamiento, en vigor. Se ha superpuesto la cartografía catastral en azul para dar homogeneidad a la imagen, (no ha sido posible obtener digitalmente el plano del PERI, por lo que la precisión no es rigurosa).



El resultado obtenido es un área con la extensión superficial de 190,70 m<sup>2</sup> acorde a la parcela inicial en bruto, enclavada entre los linderos privados de las edificaciones calle Toquero 41 y 45 y la delimitación de la plaza prevista en el PERI C.7.

**Morfología inicial del Planeamiento en vigor: PGOU 2011 y PERI C.7:**

El PGOU 2011 y el PERI C.7 "Olletas", para la manzana R<sub>2</sub> que delimita una plaza al final de la calle Bachiller Sansón Carrasco en la zona inferior del solar, posiciona un vial peatonal de conexión con la calle Toquero, cuyo ancho previsto es de 2m., paralelo al lindero con la parcela nº 45, de forma que el lindero privado del solar en estudio se sitúa en medianería con la nº 41 de dicha calle.

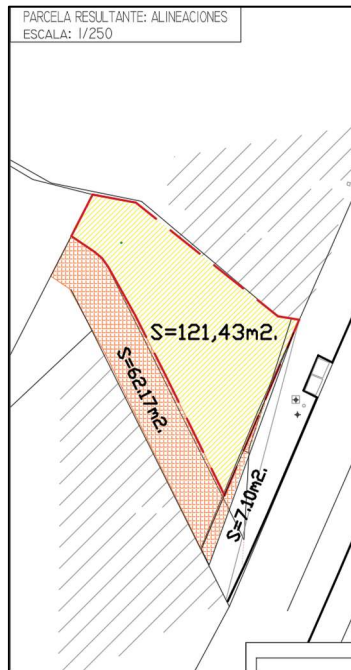


El resultado obtenido dentro del ámbito de actuación es:

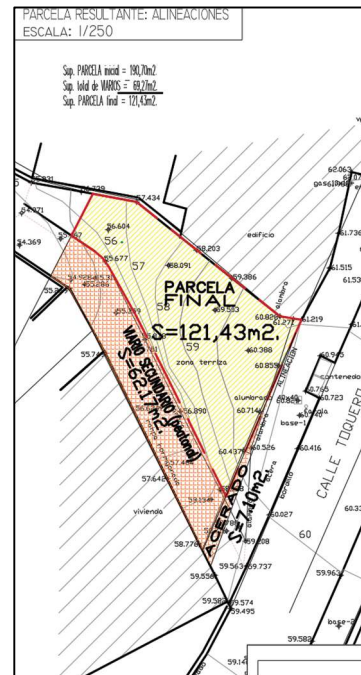
- Superficie del viario según PGOU y PERI C.7 ..... = 49,74 m<sup>2</sup>
  - Viario secundario ..... = 42,93 m<sup>2</sup>
  - Calle Toquero, acerado por alineaciones ..... = 6,81 m<sup>2</sup>
- Superficie de la parcela resultante PGOU ..... = 140,96 m<sup>2</sup>
- Suma de las áreas repartidas = Sup. parcela inicial en bruto .. = **190,70 m<sup>2</sup>**

**Morfología y extensión resultante:**

Por resolución judicial es exigido un vial paralelo al lindero con calle Toquero 41 con un ancho de 3m., de forma que se elimina el previsto en el PGOU 2011 y el PERI C.7 "Olletas" cuyo ancho inicial es de 2m., lo cual origina una modificación morfológica y superficial en el solar objeto de este Estudio de Detalle, de forma que el lindero privado ahora estará con la parcela nº 45 de dicha calle, tal como sigue:



Aplicación R.Judicial sobre PGOU 2011 y Catastro



Topográfico actual

El resultado obtenido dentro del ámbito de actuación es:

- Superficie del viario según PGOY y PERI C.7 ..... = 69,27 m<sup>2</sup>
  - Viario secundario ..... = 62,17 m<sup>2</sup>
  - Calle Toquero, acerado por alineaciones ..... = 7,10 m<sup>2</sup>
- Superficie de la parcela resultante PGOU ..... = 121,43 m<sup>2</sup>
- Suma de las áreas repartidas = Sup. parcela inicial en bruto .. = **190,70 m<sup>2</sup>**

**2.C.- CUADRO DE SUPERFICIES**

Se indica a través de un cuadro comparativo, las superficies de las parcelas y el viario en su evolución, así como los parámetros urbanísticos de aplicación de las ordenanzas CTP-2 en vigor.

COMPARATIVO de SUPERFICIES				
PLANEAMIENTO		Sup. PARCELA INICIAL / ÁMBITO	Sup. VIARIOS	Sup. PARCELA
INICIAL	PGOU-PERI	190,70 m <sup>2</sup> .	49,74 m <sup>2</sup> .	140,96 m <sup>2</sup> .
FINAL	ESTUDIO DETALLE	190,70 m <sup>2</sup> .	69,27 m <sup>2</sup> .	121,43 m <sup>2</sup> .
	RESULTADO=	0,00 m <sup>2</sup> .	19,53 m <sup>2</sup> .	-19,53m <sup>2</sup> .

Tras aplicación de las ordenanzas municipales CTP-2 sobre las parcelas inicial y final se observan los siguientes datos:

parcela inicial PGOU-PERI					parcela RESULTANTE				
S. PARCELA		EDIFICABILIDAD=2,6			S. PARCELA		EDIFICABILIDAD=2,6		
140,96 m2.		366,50 m2.			121,43 m2.		315,72 m2.		
OCUPACIÓN					OCUPACIÓN				
PLANTAS	SOBRE RASANTE		BAJO RASANTE		SOBRE RASANTE		BAJO RASANTE		
NIVEL -2	50%	70,48 m2.	50%	70,48 m2.	50%	60,72 m2.	50%	60,72 m2.	
NIVEL -1	70%	98,67 m2.	30%	42,29 m2.	70%	85,00 m2.	30%	36,43 m2.	
PLANTA BAJA	100%	140,96 m2.	0%	0,00 m2.	100%	121,43 m2.	0%	0,00 m2.	
PLANTA PRIMERA	80%	112,77 m2.	0%	0,00 m2.	80%	97,14 m2.	0%	0,00 m2.	
PLANTA SEGUNDA	80%	112,77 m2.	0%	0,00 m2.	80%	97,14 m2.	0%	0,00 m2.	
P. CASETON	10%	14,10 m2.	0%	0,00 m2.	10%	12,14 m2.	0%	0,00 m2.	
		549,74 m2.		112,77 m2.		473,58 m2.		97,14 m2.	

Finalmente, tras comparación de ambos cuadros, se comprueba una reducción significativa de la edificabilidad y ocupación debido a la merma en extensión superficial del solar en estudio provocado por el cambio de ubicación del vial transversal, lo que provoca una menor volumetría edificatoria final.

	ORDENANZAS CTP-2			
	EDIFICABILIDAD	OCUPACION total ≤		
Sup. PARCELA	2,6 m2T/m2S	Sobre Rasante	Bajo Rasante	
140,96 m2.	366,50 m2.	549,74 m2.	112,77 m2.	
121,43 m2.	315,72 m2.	473,58 m2.	97,14 m2.	
-19,53m2.	-50,78m2.	-76,17m2.	-15,62m2.	

**2.D.- ALINEACION FINAL PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA:**

Como se ha expuesto anteriormente y dado que el objeto de redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE, está impulsado por la necesidad de la promotora de redefinir las alineaciones del solar de su propiedad sito en calle Toquero nº 43, afecto por el **PGOU 2011** en vigor y reflejada en el **PERI C.7** "Olletas" en la **manzana R<sub>2</sub>**, que debido al actual cambio de posición del viario secundario, transversal que une con calle Bachiller Sansón Carrasco, resulta en morfología y extensión alterada con respecto a la original, se procede a proponer la ubicación final del solar en estudio:

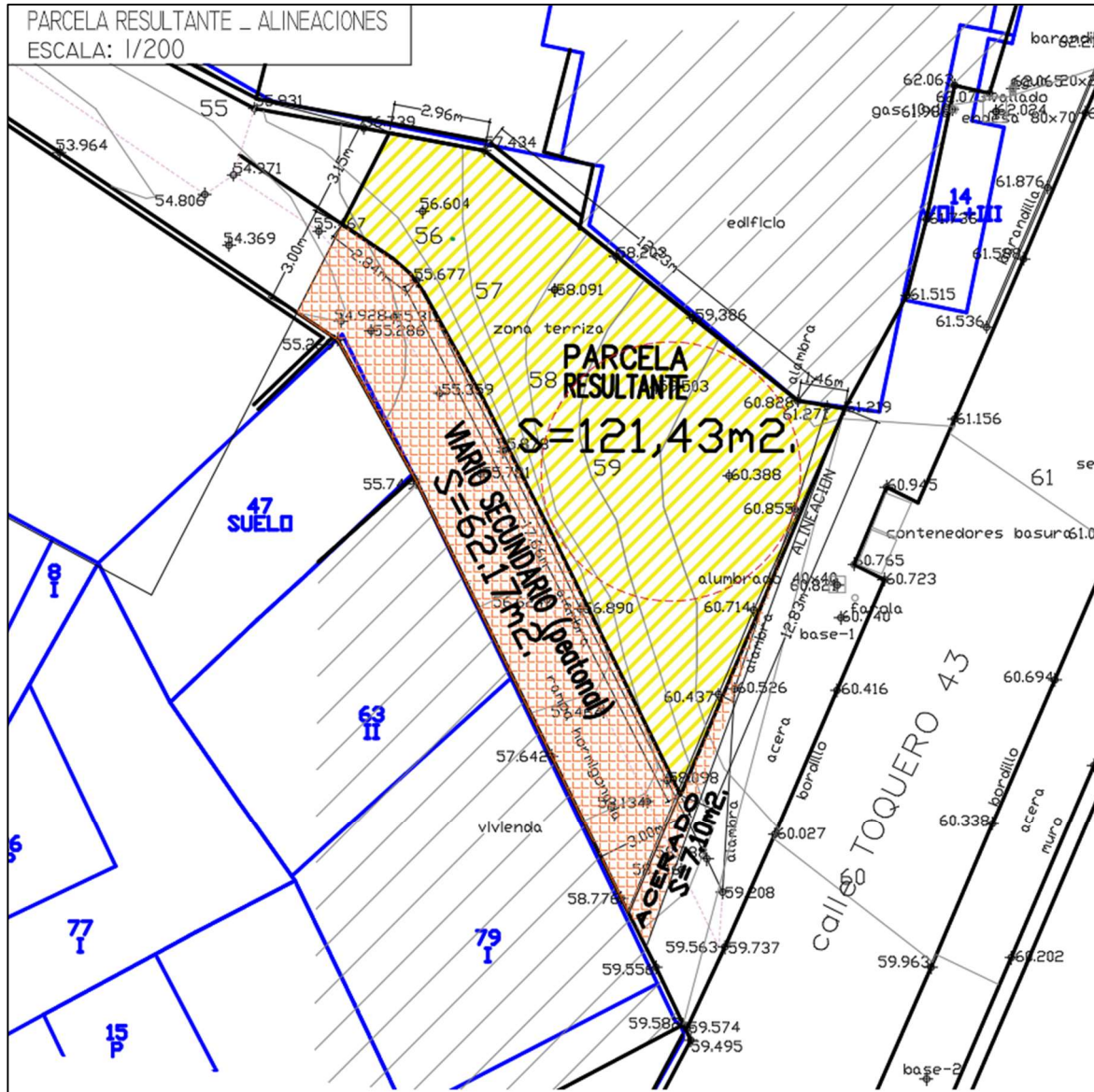
**Morfología, delimitación y extensión superficial:**

Mediante la superposición sobre la planimetría del PGOU 2011 en vigor, la cartografía catastral actual y el levantamiento topográfico aportado, se comprueba la concordancia de todos estos, de forma que producen una planta perfectamente delimitada entre los linderos privados de las edificaciones en calle Toquero nº 41 y nº 45, aplicando la calle exigida de 3m. de anchura paralela al lindero con calle Toquero nº 41 y como fondo de la parcela el limite de la plaza determinada por el PERI C.7 "Olletas"; obteniéndose el viario secundario definitivo, definiendo la delimitación final del solar en estudio, denominada como calle **Toquero nº 43**, con una extensión final superficial de **121,43 m<sup>2</sup>**, que presenta 3 linderos públicos a vial (2 calles y la plaza) y un lindero privado en medianería con la edificación de calle Toquero nº 45.

La morfología resultante, su topografía, dimensiones y superficies, así como las coordenadas georreferenciadas se encuentra recogida en la documentación gráfica aportada.

PLANEAMIENTO	Sup. PARCELA INICIAL / ÁMBITO	Sup. VIARIOS	Sup. PARCELA
FINAL ESTUDIO DETALLE	190,70 m2.	69,27 m2.	121,43 m2.

Plano resultante sobre topográfico, PGOU 2011 y Catastro:



- Longitud de lindero de fachada a calle Toquero: 12,83m.
- Longitud de lindero de fachada a viario secundario: 17,66m. + 2,84m. =20,50m.
- Longitud de lindero a la plaza = 3,15 m.
- Longitud de lindero privado en medianería: 12,23m. + 2,96m. =15,19m.
- Diámetro inscrito  $\leq$  8,20m.
- Desnivel máximo: 61.29m - 55,27m. = 6,02m.

**Ordenanza de aplicación:**

La ordenanza de aplicación es de Colonia Tradicional Popular tipo 2 (CTP-2), tal como se ha especificado en la memoria informativa de este Estudio de Detalle, en el apartado 1.E, los cuales siguen siendo aplicables para la parcela resultante tras la alineación final, con el determinado **USO RESIDENCIAL**.

**Parámetros volumétricos:** Condiciones de ocupación y edificabilidad.

**- Ocupación:**

- P. Baja = 100%
- P. Altas ≤ 80% → Podrá ser 100% por profundidad ≤ 10m. a calle transversal

**- Coeficiente de Edificabilidad:**

- Edif ≤ 2,6 m<sup>2</sup>techo / m<sup>2</sup>suelo.

**- Profundidad máxima edificable:**

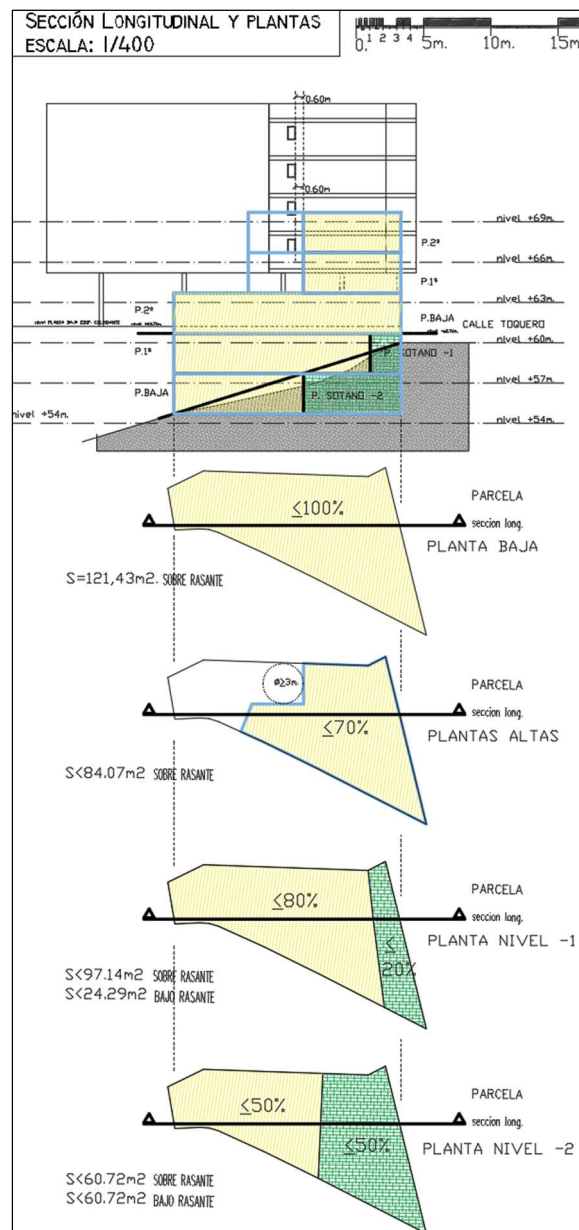
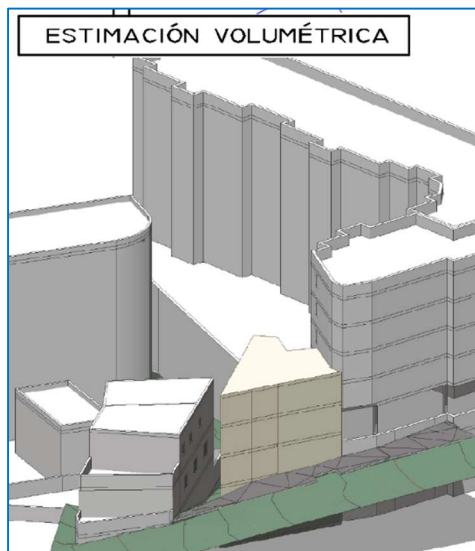
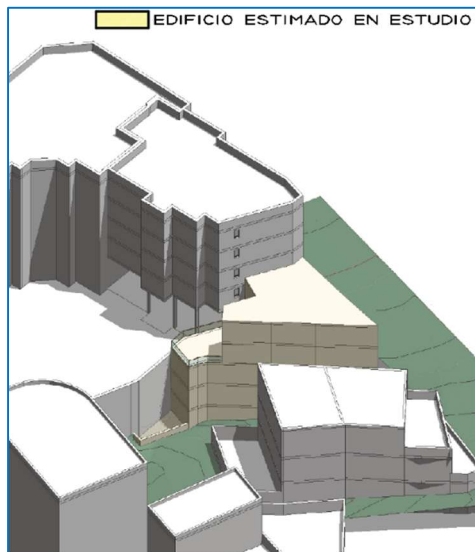
- prof. < 15 m. → 16,31m. (excede ligeramente de 15m)

*No obstante, en caso de parcelas de profundidad superior, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación*

**- Altura máxima de edificación:**

- P. Baja + 2 ≤ 10 m.

Se aporta una volumetría estimada con la aplicación de los parámetros del CTP-2 como "volumen capaz"



Sin embargo, si hacemos el comparativo entre las posibilidades edificatorias del solar inicial, podemos comprobar que es menor en el resultante dada la merma en extensión que ha sufrido a favor del viario secundario y alineaciones, puesto que este no solo ha variado su ubicación, sino que también ha aumentado la anchura en 1m más. Siendo muy inferior el posible volumen edificado total resultante.

Sup. PARCELA	ORDENANZAS CTP-2		
	EDIFICABILIDAD	OCUPACION total ≤	
	2,6 m2T/m2S	Sobre Rasante	Bajo Rasante
140,96 m2.	366,50 m2.	549,74 m2.	112,77 m2.
<b>121,43 m2.</b>	<b>315,72 m2.</b>	<b>473,58 m2.</b>	<b>97,14 m2.</b>
-19,53m2.	-50,78m2.	-76,17m2.	-15,62m2.

Se produce una **merma de superficie de parcela de 19,53 m<sup>2</sup>** con respecto a la parcela neta inicial del PGOU, en favor del viario, y en consecuencia, **la edificabilidad se reduce** de 366,50m<sup>2</sup> a 315,72m<sup>2</sup>, lo que supone una pérdida de **50,78m<sup>2</sup>** edificables, muy significativo dada la reducida dimensión de la parcela.

En aplicación de los parámetros de **ocupación**, sería posible obtener un total de superficie superior incluso a la de la edificabilidad de la parcela inicial, por lo que sería factible aplicar una edificabilidad mayor a esta parcela resultante que ha de soportar la reducción morfológica con pérdida de superficie, a fin de no resultar tan perjudicial para la propiedad.

## PROPUESTA: CONCLUSIÓN.

- I. El Uso Residencial** es compatible con la **morfología de la parcela** resultante y es técnicamente aplicable la ordenanza CTP-2 que le corresponde, por lo que es viable a nivel de edificación y uso, en la configuración final que se determina en este ESTUDIO DE DETALLE, observándose la dimensión mínima de parcela superior a 100m<sup>2</sup> y demás parámetros exigidos.

- **Superficie de parcela = 121,43 m<sup>2</sup>** > 100m<sup>2</sup>

- II. Profundidad máxima:** La longitud máxima entre fachadas opuestas es de 16,31m. excede ligeramente de 15m, si bien dada la morfología estrecha del solar y el hecho de estar rodeada por viales en tres de sus cuatro lados, es razonable superar la profundidad máxima para mantener la alineación tanto a la plaza como a los viales.

*... parcelas de profundidad superior, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado. ...teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación*

- **Se propone superar la profundidad máxima.**

- III. Ocupación:** La aplicación del porcentaje de superficie ocupada por plantas calculado, da como resultado un valor superior al de edificabilidad, incluso de la parcela inicial, por tanto, se propone:

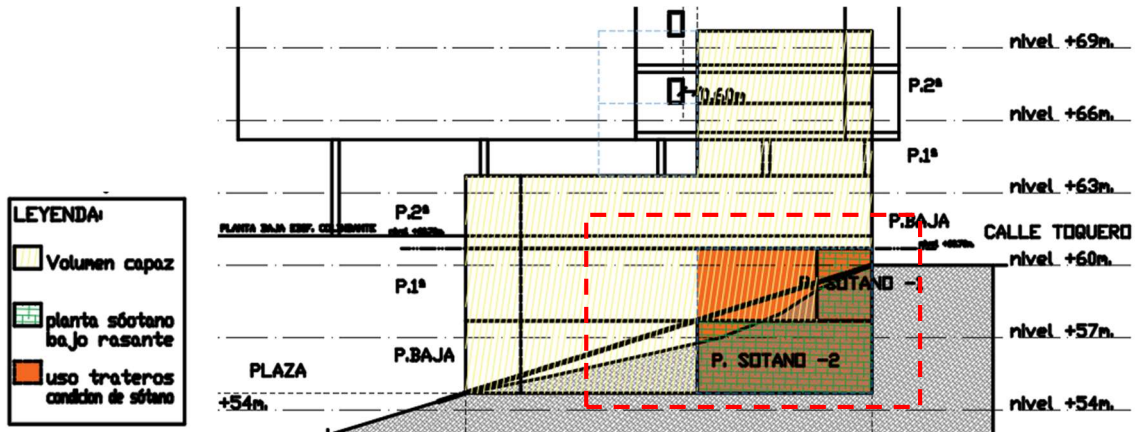
- **Planta baja = 100%**
- **Plantas altas ≤ 80%**
- **Plantas bajo rasante = 100%** ( entre 50% y 20 % de ellas será en sótano o semisótano)

- IV. Edificabilidad:** Dado que la parcela sufre una reducción de superficie que significa una merma importante en el volumen inicial edificatorio, se propone respetar la edificabilidad resultante de la parcela inicial sobre la parcela final resultante, esto es:

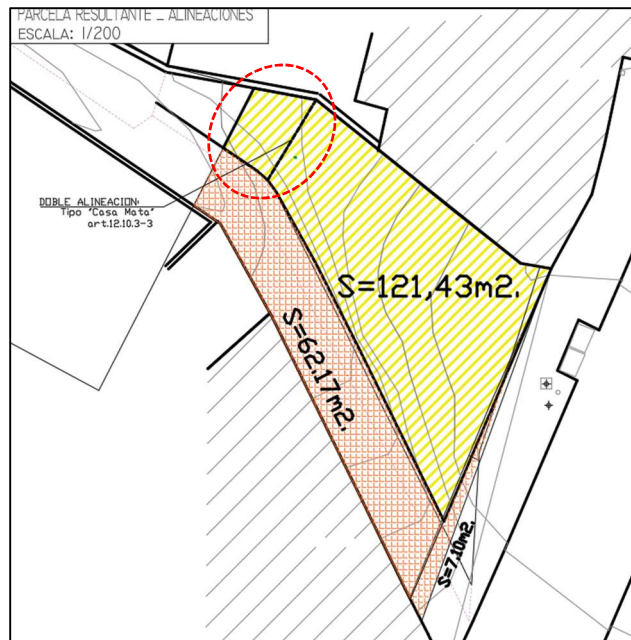
- Sup. Parcela inicial = 140,96 m<sup>2</sup> => Edif ≤ 366,50 m<sup>2</sup>
- Sup. Parcela final = 121,43 m<sup>2</sup> => Edif ≤ 315,72 m<sup>2</sup>

- **Se propone aplicar la edificabilidad inicial, Edif. ≤ 366,50 m<sup>2</sup>**

- Se propone utilizar parte de la superficie de las plantas bajo rasante de calle Toquero, con uso Trasteros vinculados al uso residencial plurifamiliar en condición de sótano, de forma que no computen como superficie edificable las unidades que se proyecten en esas plantas, en una extensión menor al 50% desde calle Toquero.



- Se propone la doble alineación a la plaza interior, tipo "casa mata" según art. PGOU 12.10.3-3. A fin de obtener una alineación a plaza a nivel de planta baja y el resto en altura retranqueadas a la alineación interior; posibilitando la creación de terrazas a dicha plaza en los niveles de planta sobre rasante 1 y 2.



- Con objeto de adaptarse en altura al terreno en pendiente del viario secundario, se podrán realizar terrazas retranqueadas.

Tras la fase aprobación inicial e información pública y como respuesta a la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios "Conjunto Residencial Almendrales Olletas 3 fase2", que solicita tener en consideración los desagües de jardineras comunitarias ubicadas en planta baja de su edificio que vierten a la medianera con la parcela de este Estudio de Detalle, el proyecto de obras que se presente deberá proyectar una solución técnica viable, según normativa, del drenaje y conexión de estos desagües con la red municipal de saneamiento.

## 2.E.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

El objeto de este Estudio de Detalle es la delimitación del solar urbano en esquina, situado en calle Toquero nº 43 en la barriada de "Fuente Olletas" de Málaga; el cual se encuentra rodeado por viario en tres de sus cuatro lados, y que ha sido alterada su morfología y extensión superficial por la variación de uno de los viarios que la circundan en posición y anchura, por razones urbanísticas y jurídicas, tal como se recoge en el presente trabajo.

Dado que el reparto de superficies se halla compensado dentro del mismo área y que la parcela resultante, a pesar de reducir su superficie, se halla delimitada por los viarios y lindero privado medianera consolidados existentes; propone mantener la edificabilidad de la parcela inicial como compensación por la merma superficial; no siendo necesario ejecutar medidas adicionales o infraestructura para el desarrollo de esta, quedando la gestión y promoción correspondiente del futuro edificio a la iniciativa privada.

El uso previsto será de residencial con los usos compatibles y demás parámetros exigidos en las ordenanzas de aplicación CTP-2 del vigente PGOU 2011 Y PERI C.7.

A este respecto, indicar que toda la actuación propuesta se delimita en el interior del solar, dado que la calle peatonal que ha cambiado su posición se halla ejecutada, sin que resulten afectadas infraestructuras o elementos urbanos externos a dicha parcela, siendo toda ella gestionada y administrada económicamente por iniciativa privada de la mercantil peticionaria del presente Estudio de Detalle.

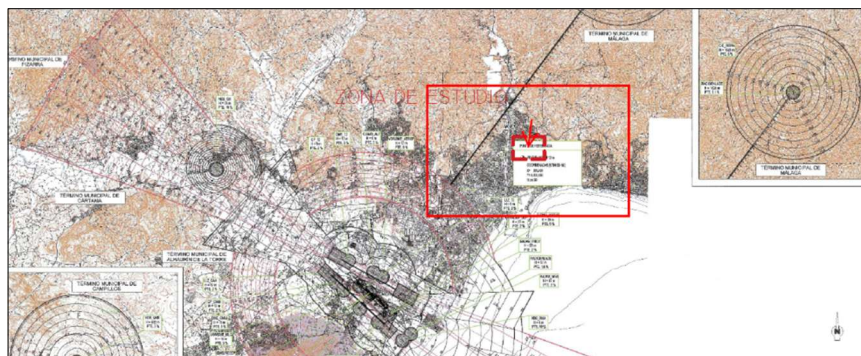
Para el caso que nos ocupa, no se producen nuevas aperturas viarias con respecto a las actualmente existentes, ni se produce afección a las haciendas públicas no es necesaria su inclusión.

No estaríamos tampoco entre los supuestos que recoge el artículo 85º-3 también del RG que solo sería de aplicación para los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística, ni sería en consecuencia de aplicación el apartado 4º del artº 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

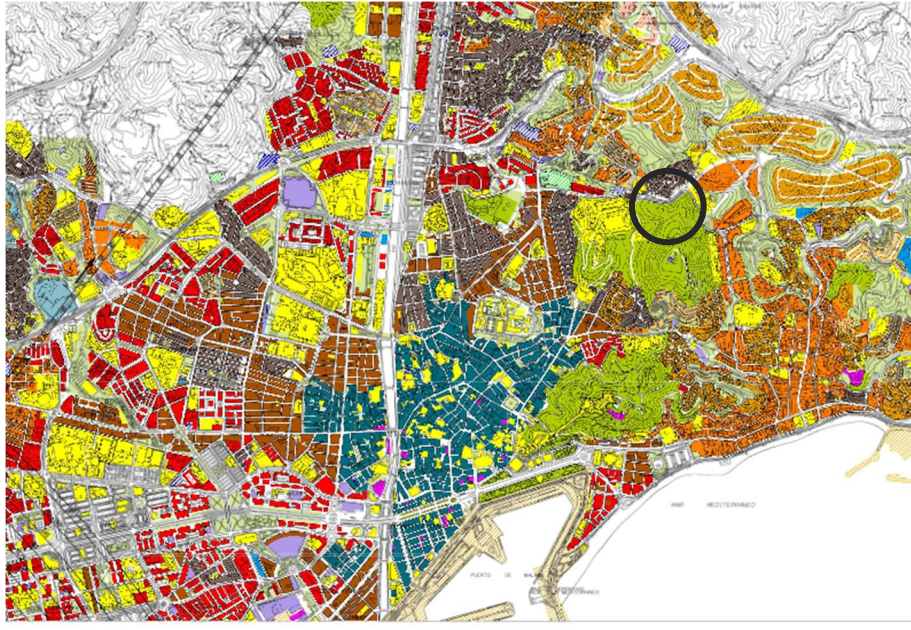
## 2.F.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Con respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, por lo que tras la aprobación inicial se recabará por tanto informe de la Dirección General de Aviación Civil.

Se incorpora a la documentación el plano del PGOU Vigente correspondiente a las Servidumbres Aeronáuticas, así como el siguiente párrafo relativo a las servidumbres aeronáuticas que la DG Av. Civil exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento:



La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo I a 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.



ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

	Ayuntamiento de Málaga Ayuntamiento de Málaga Documento de Subsección de Delimitación Corregida <b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>
	Planos de Información Afecciones y Protecciones 1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable Fecha: JUNIO 2011 Escala: 1:1.000.000 Hoja: 1034

La parcela resultante se dispone en nivel inferior al edificio colindante con el que comparte medianería, de forma que éste supera al futuro edificio que se proyecte en la parcela en estudio, con al menos dos plantas de altura (limitado por las ordenanzas CTP-2 con Baja+2 plantas), por lo que la futura propuesta no superará en altura al existente, ni los límites de la parcela, estando incluida La totalidad del Estudio de Detalle en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas (real decreto 297/2013 de 26 de abril) correspondientes al Aeropuerto Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito. Las líneas limitadoras no serán superadas ni por construcción ni equipos u objetos fijos, así como gálibo de viario o vía férrea; por lo que no se vulneran las servidumbres aeronáuticas, ni compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

Málaga, marzo de 2.026

José Francisco García Delgado  
Arquitecto

V.b.-La promotora: [TRAMA XIX S.L.](#)  
En representación: [D. Antonio Mérida](#)

### 3.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

#### 3.A- ANTECEDENTES Y TRÁMITE:

El 08/08/2025 se adoptó Acuerdo por la Junta de Gobierno Local, relativo a la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la parcela sita en la calle Toquero nº 43 de la manzana R.2 del Planeamiento Aprobado PA-PD.14 (83) "PERI C.7 Olletas":

*El documento tiene por objeto reubicar la apertura de un viario local secundario previsto en el PERI pasándolo de la linde norte de la parcela a la linde sur, haciéndolo coincidir con el viario público reconocido actualmente tanto por catastro como por la realidad física existente y, en consecuencia, reordenar el volumen de la parcela.*

*La finalidad de presente ESTUDIO DE DETALLE es la definición de la parcela resultante sito en calle Toquero nº 43, por reubicación del viario previsto en el planeamiento de desarrollo, el PERI C.7 "Olletas"*

Según lo previsto en la legislación vigente se somete el expediente al trámite de información pública durante 20 días hábiles mediante la publicación en el BOP de la provincia, que se produjo 22/10/2025; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo, en el que ha estado expuesto desde el 25 de septiembre de 2025 al 23 de octubre de 2025, así como publicación en página web de este organismo, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito.

#### 3.B- PARTICIPACION CIUDADANA:

El 03/11/2025 se presenta alegación por parte de la Comunidad de Propietarios "Conjunto Residencial Almendrales Olletas 3 fase2. Solicitando se tenga en consideración unos desagües de jardineras comunitarias ubicadas en planta baja de su edificio que vierten a la medianera con la parcela en cuestión.

- ➔ Se propone tener en consideración esta instalación comunitaria, incorporando en el edificio que se proyecte una solución técnica viable, según normativa, del drenaje y conexión de estos desagües con la red municipal de saneamiento.

#### 3.C- INFORME DE PATRIMONIO:

Se recibe informe del Servicio de Patrimonio de esta Gerencia sobre la viabilidad jurídica de compensar los espacios que deben pasar a constituir vía pública conforme a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, ascendentes a 69,27 m<sup>2</sup>, con los que se cedieron con ocasión de la licencia de obras OM 444/06, ascendentes a 57,25 m<sup>2</sup> (expediente Z- 2015).

Dicho informe concluye:

*Se deberán presentar nuevas escrituras de segregación y cesión de los 68,27 m<sup>2</sup> que pasan a constituir vía pública, en el momento procedimental que corresponda, dejando sin efecto las anteriores cesiones de los 57,25 m<sup>2</sup>s.*

#### 3.D- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Remitido por la Dirección General de Aviación Civil emite Informe Favorable sectorial preceptivo.

- ➔ Se incorpora en la documentación gráfica el plano que adjunta dicho informe.

Málaga, 03 marzo de 2.026

José Francisco García Delgado  
Arquitecto

V.b.-La promotora: [TRAMA XIX S.L.](#)  
En representación: [D. Antonio Mérida](#)

4.-	DOCUMENTACION GRÁFICA
-----	-----------------------

**4.A.- INDICE DE PLANOS.**

Relación de los planos que conforman el presente Estudio de Detalle.

- |  |         |        |
|--|---------|--------|
| • Localización y urbanístico: .....                    | nº r00. | LU     |
| • Levantamiento topográfico de la parcela .....        | nº r01. | TP     |
| • Plano de situación con respecto PGOU .....           | nº r02. | S·PGOU |
| ○ Calificaciones, Uso y Sistemas                       |         |        |
| ○ Alineaciones y Rasantes                              |         |        |
| • Plano de situación con respecto PERI C.7 .....       | nº r03. | S·PERI |
| ○ Zonificación y parcelario                            |         |        |
| ○ Parcelación y Alineación de volúmenes                |         |        |
| • Plano de zonificación acústica. ....                 | nº r04. | ZA     |
| • Análisis morfológico y superficial: Planta. ....     | nº r05. | A·MS   |
| • Propuesta de Planta: Sección y Volumetrías. ....     | nº r06. | P·SV   |
| • Plano de Servidumbres aeronáuticas. ....             | nº r07. | SA     |
| • Parcela Resultante: Topográfico georreferenciado.... | nº r08. | PR-TG  |

Málaga, marzo de 2.026

José Francisco García Delgado  
Arquitecto

V.b.-La promotora: [TRAMA XIX S.L.](#)  
En representación: [D. Antonio Mérida](#)

**ANEXO 1.: RESUMEN EJECUTIVO**

El objeto de este Estudio de Detalle es la delimitación del solar urbano en esquina, situado en calle Toquero nº 43 en la barriada de "Fuente Olletas" de Málaga; el cual se encuentra rodeado por viario en tres de sus cuatro lados, y que ha sido alterada su morfología y extensión superficial por la variación de uno de los viarios que la circundan en posición y anchura, por razones urbanísticas y jurídicas, tal como se recoge en el presente trabajo.

Dado que el reparto de superficies se halla compensado dentro del mismo área y que la parcela resultante, a pesar de reducir su superficie, se halla delimitada por los viarios y lindero privado medianera consolidados existentes; propone mantener la edificabilidad de la parcela inicial como compensación por la merma superficial; no siendo necesario ejecutar medidas adicionales o infraestructura para el desarrollo de esta, quedando la gestión y promoción correspondiente del futuro edificio a la iniciativa privada.

El uso previsto será de residencial con los usos compatibles y demás parámetros exigidos en las ordenanzas de aplicación CTP-2 del vigente PGOU 2011 Y PERI C.7.

A este respecto, indicar que toda la actuación propuesta se delimita en el interior del solar, dado que la calle peatonal que ha cambiado su posición se halla ejecutada, sin que resulten afectadas infraestructuras o elementos urbanos externos a dicha parcela, siendo toda ella gestionada y administrada económicamente por iniciativa privada de la mercantil peticionaria del presente Estudio de Detalle.

Para el caso que nos ocupa, no se producen nuevas aperturas viarias con respecto a las actualmente existentes, ni se produce afección a las haciendas públicas, por lo que no es necesaria su inclusión

No estaríamos tampoco entre los supuestos que recoge el artículo 85º-3 también del RG que solo sería de aplicación para los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística, ni sería en consecuencia de aplicación el apartado 4º del artº 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR):

Esta propuesta no se necesita estudio económico-financiero, pues la propuesta se limita a una redistribución de las superficies de las que se compone el ámbito de actuación, de forma que las superficies se han trasladado de una zona a otra.

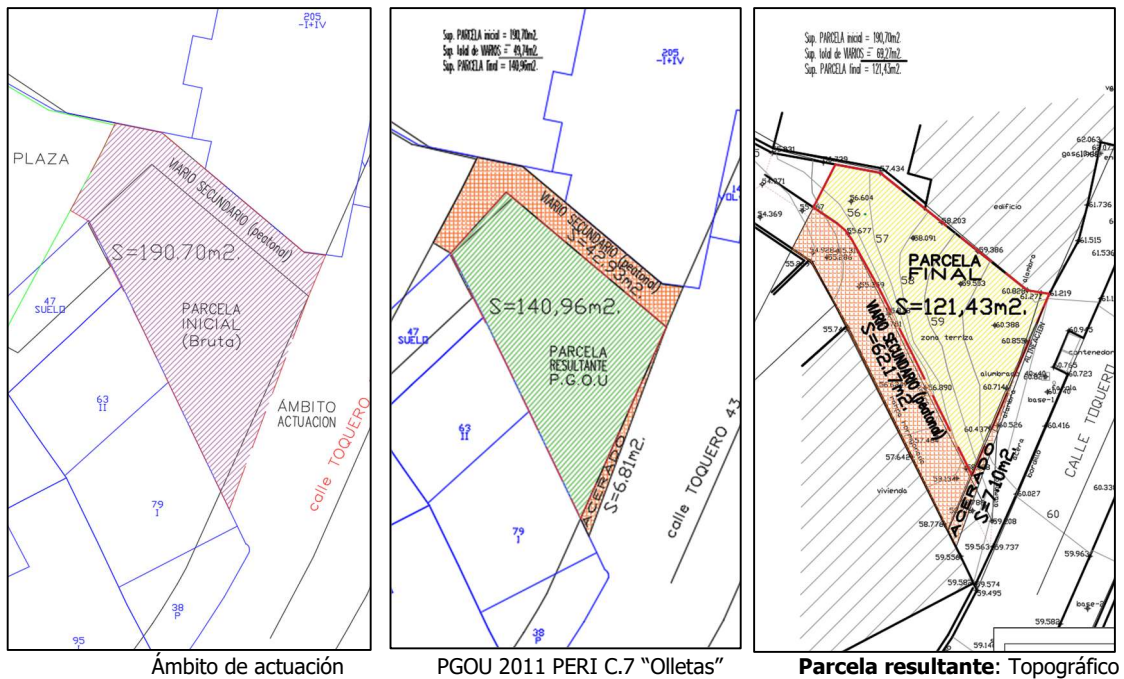
**A1.A.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.**

La parcela se encuentra ubicada en la manzana R.2 del PERI C.7 "Olletas" en el que se recogen como un entorno consolidado que no era objeto de ordenación específica, como tampoco lo era la manzana R.3 del mismo. Dentro de los objetivos de dicho PERI, que inició su tramitación en 1986 obteniendo aprobación definitiva el 24 de junio de 1994, se encontraba la definición volumétrica de la manzana R.1 que, tal y como se comprueba en el fragmento adjunto, sí tenía ordenación detallada en el documento del Plan Especial.

Posteriormente y fruto de resolución judicial, se cambia la ubicación del trazado y anchura de la calle transversal hacia calle Toquero y conexión con Bachiller Sansón a través de la plaza prevista, lo que implica un ajuste en la parcela en estudio pues el resto de lindero se hallan edificados y consolidados.

La morfología y extensión de la parcela resultante es la que finalmente se adopta como solar urbano, a fin que sea desarrollado convenientemente según lo previsto en el PGOU vigente, con la aceptación la puntualización de los parámetros propuestos en este ESTUDIO DE DETALLE, que se solicitan.

La evolución de la morfológica de la parcela tal como queda recogida en este trabajo es la que sigue:



**PROPUESTA**

**I. El Uso Residencial** es compatible con la **morfología de la parcela** resultante y es técnicamente aplicable la ordenanza CTP-2 que le corresponde, por lo que es viable a nivel de edificación y uso, en la configuración final que se determina en este ESTUDIO DE DETALLE, observándose la dimensión mínima de parcela superior a 100m<sup>2</sup> y demás parámetros exigidos.

- **Superficie de parcela = 121,43 m<sup>2</sup>** > 100m<sup>2</sup>

**II. Profundidad máxima:** La longitud máxima entre fachadas opuestas es de 16,31m. excede ligeramente de 15m, si bien dada la morfología estrecha del solar y el hecho de estar rodeada por viales en tres de sus cuatro lados, es razonable superar la profundidad máxima para mantener la alineación tanto a la plaza como a los viales.

*... parcelas de profundidad superior, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado. ...teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación*

- **Se propone superar la profundidad máxima.**

**III. Ocupación:** La aplicación del porcentaje de superficie ocupada por plantas calculado, da como resultado un valor superior al de edificabilidad, incluso de la parcela inicial, por tanto, se propone:

- **Planta baja = 100%**
- **Plantas altas ≤ 80%**
- **Plantas bajo rasante = 100%** (entre 50% y 20 % en sótano o semisótano)

**IV. Edificabilidad:** Dado que la parcela sufre una reducción de superficie que significa una merma importante en el volumen inicial edificable, se propone respetar la edificabilidad resultante de la parcela inicial del PGOU sobre la parcela final resultante, esto es:

- Sup. Parcela inicial = 140,96 m<sup>2</sup> => Edif ≤ 366,50 m<sup>2</sup>
- Sup. Parcela final = 121,43 m<sup>2</sup> => Edif ≤ 315,72 m<sup>2</sup>

- **Se propone aplicar la edificabilidad de la parcela inicial PGOU, Edif. ≤ 366,50 m<sup>2</sup>**

- No computará a efectos de edificabilidad la superficie de las plantas bajo rasante de calle Toquero con uso "Trasteros" vinculados al uso residencial plurifamiliar, adquiriendo la condición de sótano, en una extensión  $\leq 50\%$  de la ocupación de planta.
- Se propone la doble alineación a la plaza interior, tipo "casa mata" según art. PGOU 12.10.3-3. A fin de obtener una alineación a plaza a nivel de planta baja y para el resto en altura, retranqueadas a la alineación interior; posibilitando la creación de terrazas a dicha plaza en los niveles de planta sobre rasante 1 y 2.
- Con objeto de adaptarse en altura al terreno en pendiente del viario secundario, se podrán realizar terrazas retranqueadas.

### A1.B.- CONCLUSIONES.

Con la propuesta posicional, morfológica y superficial final de parcela se consolida la manzana R2 del PERI C.7 "Olletas" que permitirá el desarrollo edificatorio previsto, siendo económica y técnicamente viable.:

#### Beneficios de la propuesta:

1. Se reubica finalmente el viario secundario y se delimita la parcela en estudio definiendo sus linderos público y privado, su morfología y extensión superficial.
2. Se permitirá el desarrollo de la parcela edificándola, previa concesión de la licencia municipal de obras correspondiente. Eliminándose el vacío urbano actual.
3. El uso residencial asignado por el PGOU a la parcela se conserva, así como la aplicación de las ordenanzas CTP-2
4. La aplicación de la edificabilidad resultante de la parcela inicial no supone perjuicio para el bien común ni para el entorno urbano.
5. El volumen resultante de la aplicación de CTP-2 para la edificación generará un edificio que homogenice la composición volumétrica de la manzana R<sub>2</sub> del PERI C.7 "Olletas", en consonancia con las colindantes, dando continuidad a la calle Toquero.
6. Se reduce el impacto visual de la medianería con el edificio de calle Toquero 45, al adosarse la edificación a ese lindero privado en las plantas bajo rasante y baja + 2, respetándose los huecos existentes de dicha medianera.
7. Se consolida la calle peatonal junto a la viv. de Toquero 41 y se dota de la anchura de 3m. exigida por resolución jurídica.
8. Aplicando la alineación del PERI C7. en la zona inferior del solar, se consolida la futura plaza y formaliza ésta con la fachada alineada al viario previsto.
9. Se mejora la accesibilidad a la calle Bachiller Sansón Carrasco, al comunicarla a través de la plaza y la calle transversal hacia calle Toquero.

Málaga, marzo de 2026

José Francisco García Delgado  
Arquitecto

V.b.-La promotora: [TRAMA XIX S.L.](#)  
En representación: [D. Antonio Mérida](#)

## ANEXO 2.:

## DOCUMENTACION

Relación de documentos anexos al presente Estudio de Detalle:

- a) Datos de los agentes intervinientes.
- b) Ficha descriptiva y gráfica del catastro.
- c) Levantamiento topográfico georreferenciado y Certificado.
- d) Documentos de propiedad.
- e) Certificado de colegiación de Arquitecto redactor

**ANEXO 2. A - DATOS DE LOS AGENTES INTERVINIENTES.**

Se redacta el presente trabajo por encargo de la sociedad mercantil:

**Promotor:**

La mercantil: TRAMA XIX S.L.

C.I.F. B-93249977

Domicilio: c/ Conde de Olózaga nº 7, 3º Dcha. 29005-Málaga . Tlf: 639 15 20 78

Representado por: Antonio Mérida Sánchez con NIF. 25315243-V  
en calidad de administrador

Autor del presente trabajo:

**Arquitecto:**

*D. José Francisco García Delgado*

NIF. 25.579.675-H

nº de colegiado: 564. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.


c/ Juan de Padilla nº 11, Ático Izq. 29008 Málaga.

Teléfono-Fax. 952 21 21 51.

correo-e: info@as5arquitectura.es

**ANEXO 2. B - FICHA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DEL CATASTRO.**

Se aporta la ficha del catastro de Málaga.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

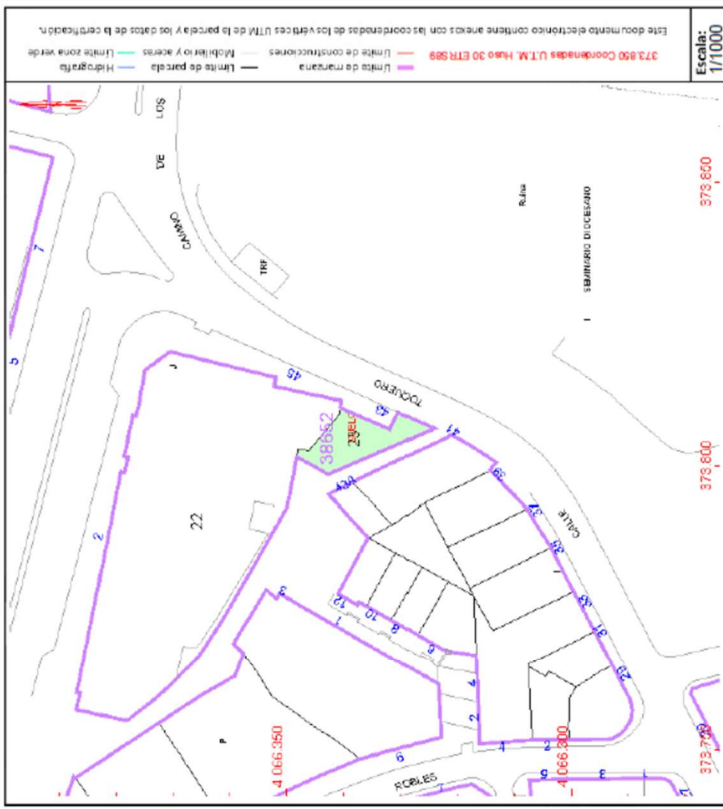
SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3865223UF7636N0001RK

**PARCELA**

Superficie gráfica: 126 m2  
Participación del inmueble: 100.00 %  
Tipo:



Este documento electrónico contiene anexo con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.  
373.850 Coordenadas UTM. H466 30 ETR 589  
Límite de construcciones  
Límite de parcela  
Límite de manzana  
Móvil y aéreo  
Hidrografía  
Límite zona verde

Escala: 1/1000

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL TOQUERO 43 Suelo  
29013 MALAGA [MÁLAGA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 10 de Noviembre de 2023

**ANEXO 2. C – CERTIFICADO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA AFECTADA.**

Se aporta anexa a esta memoria el certificado de levantamiento topográfico y plano con coordenadas georreferenciadas de la zona afectada, elaborado por D. Octavio Alejandro Rojas Moyano, con DNI 77198530L, Arquitecto Colegiado nº 418 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

- A2.C CERTIFICADO DE SUP Y COORD CL TOQUERO 43\_F

**ANEXO 2. D – DOCUMENTO REGISTRAL DE PROPIEDAD.**

Se aporta anexa a esta memoria escritura de compra y certificado del Registro de la propiedad nº 2 de Málaga, de la parcela propiedad de la mercantil por la mercantil TRAMA XIX SL.

Documentos:

- A2.D.1 ESCRITURA Compraventa Toquero 43
- A2.D.2 certificado REGISTRAL.pdf

**ANEXO 2. E – CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN DEL AUTOR DEL ESTUDIO.**

Se aporta anexa a esta memoria el certificado de colegiación de D. José Francisco García Delgado, con DNI 25579675H, Arquitecto Colegiado nº 564 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, redactor del presente ESTUDIO DE DETALLE.

- A2.E CerColegiacion\_signed

Málaga, marzo de 2.026

*José Francisco García Delgado*  
Arquitecto