

**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.

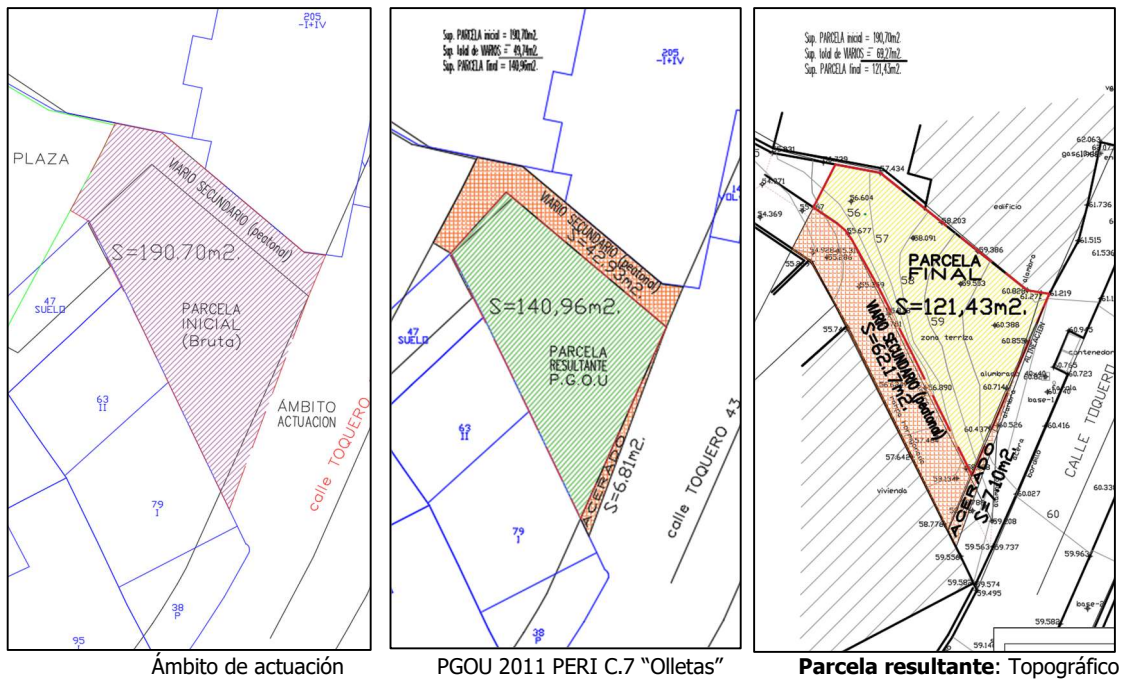
**A1.A.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.**

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](#)