

---

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL Nº 5994128UF6559S0001WX

CALLE LA VEGA Nº 5  
MÁLAGA

---

PETICIONARIA  
MACARENA CABALLERO TORRES

---

---

MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA  
ARQUITECTO

INGENIERO INDUSTRIAL

---

ÁLORA a 10 de marzo de 2025

---

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/22
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## Contenido

<b>1. MEMORIA</b> .....	3
1.1. AGENTES .....	3
1.1.1. PROPIETARIA .....	3
1.1.2. ARQUITECTO .....	3
1.1.3. OBJETO DEL TRABAJO .....	3
1.2. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS .....	3
1.3. ANTECEDENTES .....	5
<b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....	6
2.1. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	6
2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	7
2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	8
2.4. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	9
2.5. AFECCIONES SECTORIALES .....	10
2.5.1. AFECCIONES AEROPORTUARIAS .....	10
<b>3. MEMORIA ECONÓMICA</b> .....	12
EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN .....	13
COSTES DE SUELO .....	13
GESTIÓN .....	13
COSTES FINANCIEROS .....	13
CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA .....	13
RESUMEN GENERAL DE COSTES .....	13
ANÁLISIS DEL VALOR FINAL .....	14
TOTAL INGRESOS .....	14
BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA .....	14
IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS .....	14
<b>4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD</b> .....	15
<b>5. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	15
<b>6. PLANOS</b> .....	16

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/22
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 1. MEMORIA

### 1.1. AGENTES

#### 1.1.1. PROPIETARIA

Se recibe el encargo para la realización del presente Estudio de Detalle por parte de D<sup>a</sup> Macarena Caballero Torres con DNI 25733201L y domicilio en Calle Gioconda nº 2, 1º de Churriana CP 29140 en Málaga.

#### 1.1.2. ARQUITECTO

Como redactor del presente Estudio de Detalle, el arquitecto D. Manuel Fernández García colegiado nº 2049 del colegio oficial de arquitectos de Málaga con D.N.I. 25673781-P y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Albahaca nº30, 1ºC de Álora.

#### 1.1.3. OBJETO DEL TRABAJO

Consiste en la redacción de un Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle la Vega nº 5 de Churriana en Término Municipal de Málaga y referencia catastral nº 5994128UF6559S0001WX (plano 1.01); definiendo las alineaciones y fijando las rasantes de altura de la futura construcción así como los volúmenes sobre los terrenos que abarcan dicha parcela.

## 1.2. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos afectados por el Estudio de Detalle tienen una extensión superficial de 750,00 m<sup>2</sup>, con frente a vial en una longitud de 20,81 m., y fondo máximo de 38,17 m. Tiene fachada todo su frente al referido vial, Calle la Vega, siendo sus restante linderos medianeros con fincas de otras propiedades. En plano adjunto (plano 1.02) quedan representadas gráficamente sus características físicas, incluyendo esquema de las construcciones medianeras existentes.

En la actualidad no existen edificaciones dentro de la parcela.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/22
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig. 1. Fotografía aérea de la parcela

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



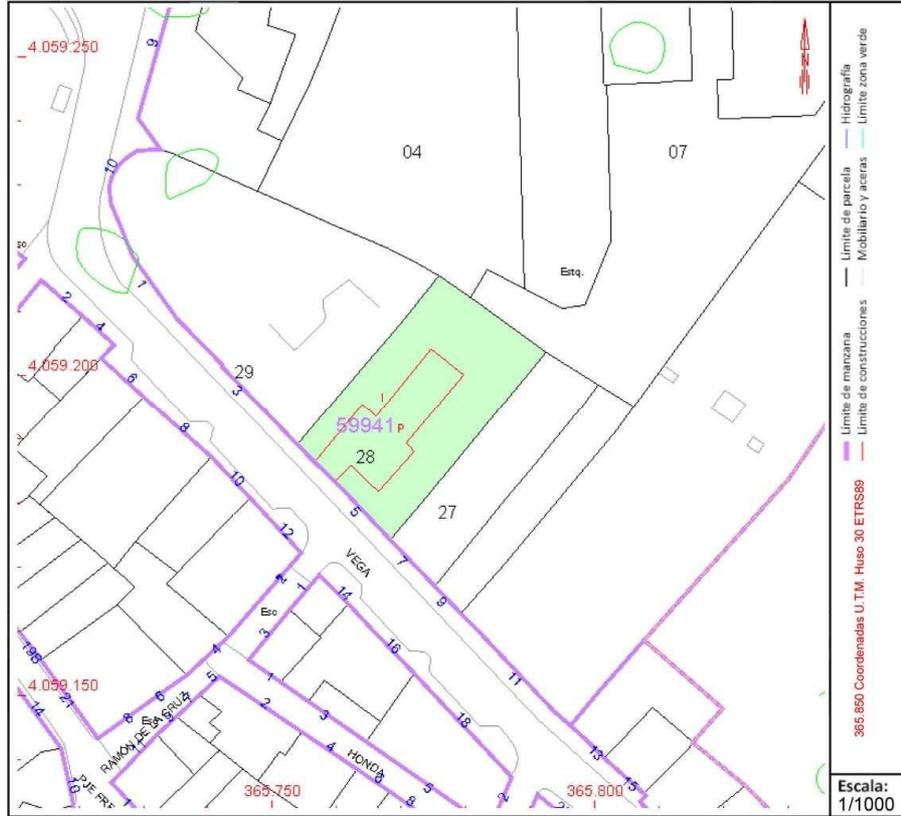


Fig. 2. Plano catastral

### 1.3. ANTECEDENTES

La presente parcela tiene aprobado por pleno de fecha 29 de marzo de 2007 un estudio de detalle redactado por los arquitectos Santos Rein y Santos Galera, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L. cuyo peticionario fue PROMOCIONES SURMER XXI S.L provista de CIF B92642495.

Dicho estudio de detalle presenta una edificabilidad neta aprobada de 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Obteniéndose posteriormente licencia de obras condicionada para la ejecución de 20 viviendas locales comerciales y aparcamientos a nombre de PROMOCIONES SENECA 96 S.L., bajo proyecto presentado igualmente por SANTOS REIN Y SANTOS GALERA ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



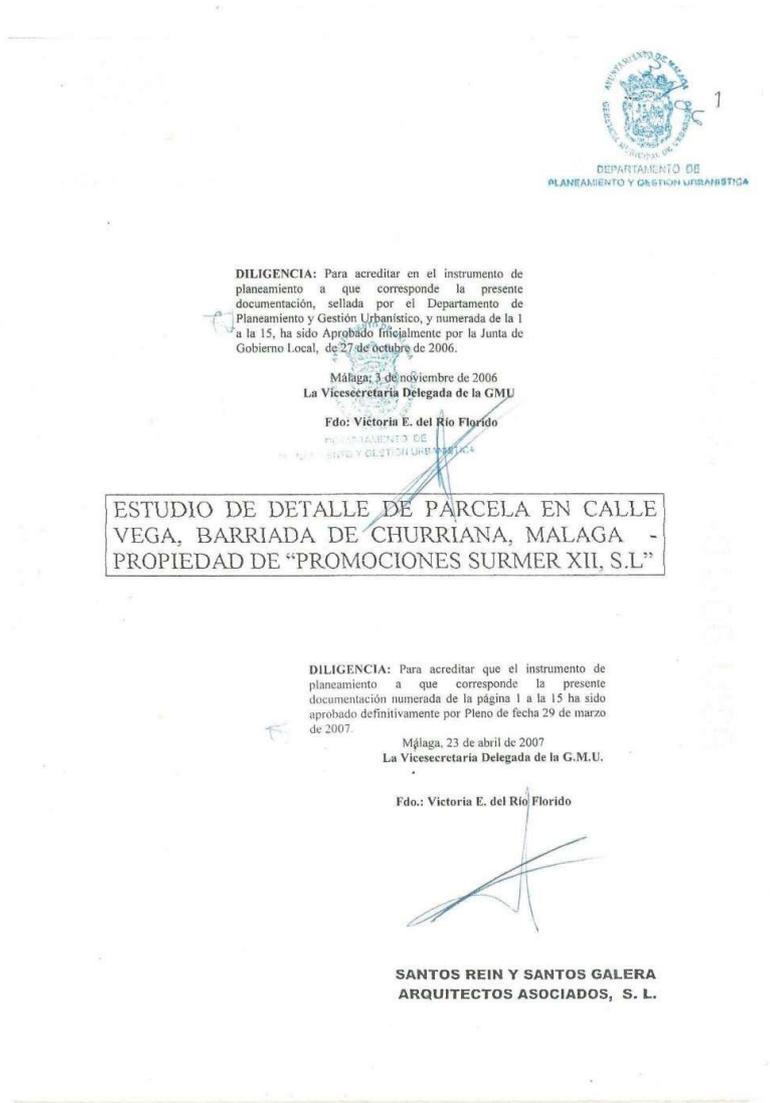


Fig. 3. Diligencia aprobación

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La parcela objeto de Estudio de Detalle está comprendida, según calificación dada en el Plan General de Ordenación de Málaga, en "Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular", correspondiéndole la sub-zona "CTP-1"; estableciendo su normativa en el Artc.12.10.3 "Condiciones de la ordenación", que **"para**

Página 6 | 16

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



*aquellas parcela menores de 800 m<sup>2</sup> en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 m. de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior."*

El párrafo anterior al que se alude, dice: "En las parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno".

La decisión de redacción de este Estudio de Detalle es consecuencia de la profundidad de solar, mayor de 15 m. El punto 4 del Art. que comentamos, fija la profundidad máxima edificable en 15 m medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial, pero previendo, que para los casos de parcelas con profundidad superior a ésta, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a este parámetro, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta a petición del interesado.

Las peculiares características del solar y su entorno inmediato, y teniendo en cuenta lo previsto por la propia ordenanza para estos casos, a lo que hemos hecho alusión en los anteriores párrafos, es lo que ha llevado a la propiedad a inclinarse por la redacción de este Estudio de Detalle sobre la parcela.

La solución que propone este Estudio de Detalle estudia la integración del edificio con su entorno, observando el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la normativa urbanística; fijando alineaciones exteriores e interiores, así como estableciendo alturas, y no alterando en absoluto la anchura del vial definido en el planeamiento superior ni los demás parámetros para la edificación establecidos por la Ordenanza.

## 2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

En líneas generales, la ordenanza de aplicación, **CTP-1**, fija los siguientes parámetros para la edificación:

- Parcela mínima edificable:  
70 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad neta  
No se fija la edificabilidad neta mediante índice, siendo ésta la resultante de la aplicación de los condicionantes y demás parámetros que si establece la normativa para esta sub-zona.
- Alineaciones  
La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.
- Ocupación máxima  
La ocupación máxima permitida en planta baja es del 100%. En plantas altas será

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	7/22
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



del 80%.

- Separación a linderos privados

En general la edificación es medianera. De separarse de linderos privados, la distancia mínima será de 2 m.

- Altura

Planta baja + una, con una altura máxima de 7 m.

- Vuelo de cuerpos salientes

Para calles de 8 m. o más de ancho se fija en 0,60 m.

## 2.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El objeto de este Estudio de Detalle es, tal como se ha dicho anteriormente, el fijar las condiciones concretas de la edificación, que dada la profundidad del solar presenta ciertos problemas de composición interna, y que mediante esta figura de planeamiento se pretende resolver, fijando para ello las alineaciones tanto exteriores como interiores de la futura edificación y estudiando su integración con el entorno; todo ello con la observancia precisa de las condiciones de edificabilidad impuesta por la ordenanza y que han quedado expuesta en el punto anterior de esta Memoria.

La manzana de la que forma parte la parcela objeto de este Estudio de Detalle, la conforma una construcción diversa, diseminada dentro del contorno de la misma, en gran medida consolidada; conformando distintas alturas, y en la que algunas edificaciones se adosan a medianerías y otras se separan de ellas; no teniendo, por consiguiente, una edificación regular alineada a vial en su perímetro y con fondo, limitado de 15 m, que permita crear un amplio patio interior de manzana (Ver foto aérea adjunta)

Por ello, dentro de este ámbito, se ha pensado como solución óptima, en una única edificación asimétrica sobre la parcela objeto de la actuación, adosada a medianerías, formada por planta sótano bajo rasante, baja y primera, evitando formar fachadas ciegas que puedan perjudicar el entorno, además, sin sobrepasar en ningún caso el índice de edificabilidad que tan solo a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo lo establece la norma según el artículo 12.10.3.2.

*“La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para CTP 1 y 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s al resto de la parcela.”*

Esta solución se ajusta a los objetivos perseguidos por la normativa para "CTP"; es decir, persistir en una edificación medianera, con rigurosa alineación a vial y en la que se suele dejar un espacio libre circundante en algunos casos y, en la mayoría de ellos, para patio trasero de ventilación y servicio. Por otro lado, si bien la Norma contempla un alto

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	8/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



porcentaje de ocupación de la parcela, propicia también en algunos casos un controlado aumento del volumen edificado. En nuestro caso, y tal como se expone en el párrafo anterior, el índice de edificabilidad es inferior al fijado a los efectos del Aprovechamiento Tipo, y tampoco se agota el porcentaje de ocupación máximo permitido.

La huella de la futura construcción sobre la rasante de la parcela, nos representa una futura edificación en "L" con dos niveles bien diferenciados, evitando en lo posible la formación de fachadas ciegas.

La base de la "L" se alinea en su totalidad al vial público, siendo medianera a linderos privados en una profundidad de 15 m. medidos desde la línea de fachada con una altura de PB+1, el resto de la "L" se adosa al lindero lateral derecho en toda su franja con una altura de PB. (Ver representación gráfica 1.03)

Este planteamiento está fundamentado además en el hecho de tener que buscar unos adecuados espacios imprescindibles para la ventilación e iluminación de futura edificación, así como crear una zona verde de esparcimiento dentro del solar; todo ello dentro de las limitaciones que imponen las dimensiones del solar disponible.

El presente estudio de detalle contempla la realización de una sola vivienda, la cual se dotará de un total de 6 plazas de aparcamiento.

Lo anterior queda recogido en la documentación gráfica que se adjunta, en la que se observa que con la solución que se propone no se altera en absoluto las determinaciones del Plan General de Ordenación, y lo único que se hace, a través del Estudio de Detalle y dentro del marco definido por el P.G.O.U., es hacer viable la construcción de una parcela en la que debido a su profundidad y en aplicación de la normativa en vigor, requiere la tramitación previa de esta figura urbanística tal como queda expuesto en el apartado 2.1 de la presente Memoria.

## 2.4. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ORDENANZA	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Alineaciones	Alineada a vial	Alineada
Ocupación máxima:		
Planta sótano	100%	41,50% (311,32 m <sup>2</sup> )
Planta baja	100%	59,81% (448,63 m <sup>2</sup> )
Planta alta	80%	41,46% (311,32 m <sup>2</sup> )
Altura máxima	PB + 1 / 7m.	PB + 1 / 7m.
Edificabilidad:		
Hasta profundidad 15 m.	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (560,38m <sup>2</sup> )	
Resto de parcela	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (263,21m <sup>2</sup> )	
Resultante	1,098 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (823,29m <sup>2</sup> )	1,013 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (759,95m <sup>2</sup> )
Separación a linderos privados	Medianera o 2 m. mínimo separación	Medianera o mayor de 2 m.
Vuelos de cuerpos salientes	0,60 m. (calles de 8 m. o más)	A definir en proyecto de edificación
Densidad de viviendas	1/cada 70 m <sup>2</sup>	1 sola vivienda

Tanto las alineaciones como edificabilidad propuestas en el presente estudio de detalle tienen carácter de máximos.

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	9/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



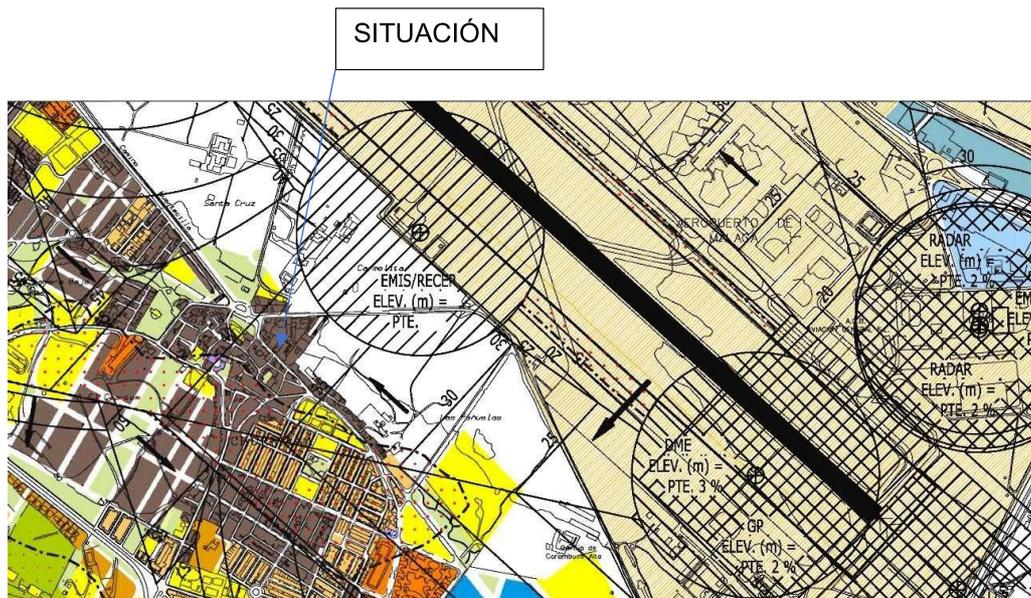
## 2.5. AFECCIONES SECTORIALES.

### 2.5.1. AFECCIONES AEROPORTUARIAS.

En base al *Decreto 548/1972 de Servidumbres Aeronáuticas*, y Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Se hace necesario la justificación del cumplimiento de las afecciones aeronáuticas del PGOU de 2011.

#### 2.5.1.1. Incidencia sobre la zona de Servicio Aeroportuaria.

La parcela que se ordena está afectada por la servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Málaga, según plano 1.5.6.1 del PGOU de 2011.



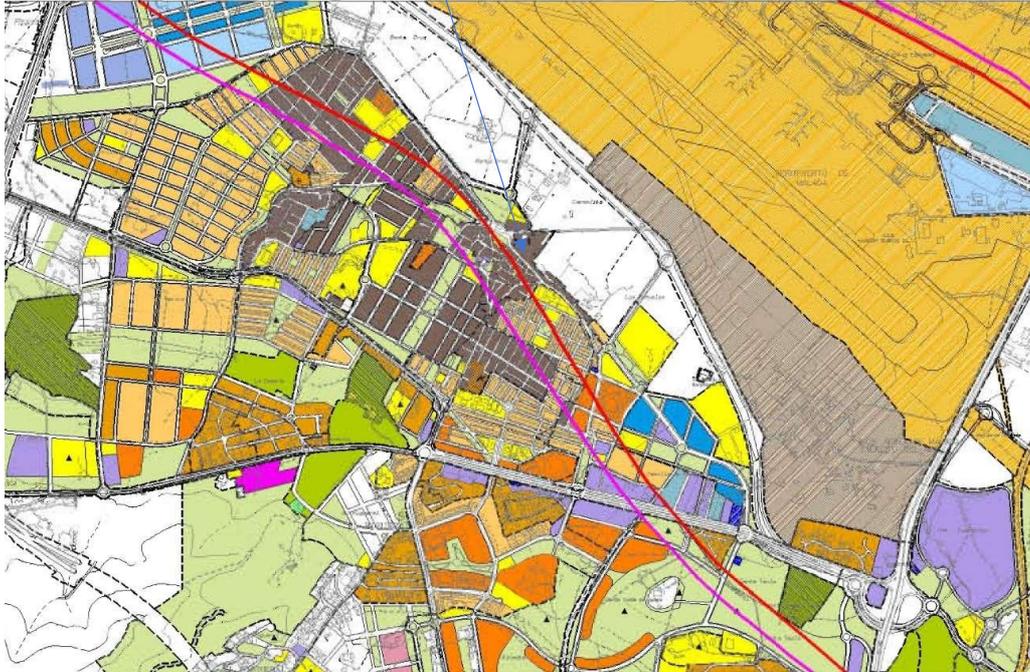
No obstante, el presente estudio de detalle no modifica la altura máxima prevista por el planeamiento vigente, el cual fue informado favorablemente por EASA durante su tramitación.

La parcela objeto del presente documento queda dentro de las curvas isofónicas (Leq día = 50 dBA y Leq noche = 50 dBA)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	<b>Firmado</b>	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SITUACIÓN



DELIMITACIÓN ZONA DE AFECCIÓN

- Leq noche - 50 dB(A), Plan Director, Situación Actual
- Leq noche - 50 dB(A), Plan Aislamiento Acústico

2.5.1.2. *Innecesidad de evaluación ambiental*

Conforme al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



### 3. MEMORIA ECONÓMICA

Al contemplar el presente estudio de detalle la realización de una sola vivienda para uso privativo, no se considera necesaria la memoria económica, puesto que se trata de un solo propietario.

Según el apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se exige la elaboración del estudio económico- financiero en relación con la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, con el fin de asegurar la viabilidad económica de las mismas, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

La finalidad de este estudio es demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un sector o ámbito concreto en atención al coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma. En concreto, la viabilidad ha de darse desde una triple perspectiva: la de su rentabilidad, la de su adecuación a los límites del deber legal de conservación y la de garantizar un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de ella. Su objeto consiste en prever el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma.

El contenido del estudio viene fijado por el artículo 22.5 del texto refundido de la ley de Suelo, del que podemos destacar las siguientes circunstancias que ha de reflejar: un análisis de las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación; las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas; el análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación; el horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación; la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas, etc.

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LISTA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 74.1.f del RP establece entre los contenidos: "Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico-financiero contendrá, además:

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio.

La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El Estudio Económico-Financiero pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad económica. Por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización.
- Costes del suelo.
- Costes de gestión.

### EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización de la parcela se estiman que son nulos, puesto que el viario exterior a la misma está totalmente urbanizado e interiormente no se proyectan obras de urbanización alguna..

-Repercusión sobre m<sup>2</sup> edificable.  
 $0,00 \text{ €} / 750,00\text{m}^2 = 0,00 \text{ €/m}^2$

### COSTES DE SUELO

Para conocer la repercusión del coste sobre el suelo, sabemos que el precio de compra de la parcela ha sido de 420.000 €.

$420.000 \text{ €} / 750,00 \text{ m}^2 = 560 \text{ €/m}^2$

### GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada, implica unos gastos de gestión que estimamos en 7.000€.

### COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores propietarios, suponemos no que será necesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste estimado del 5% equivalente a 10.000€.

### CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización interior del ámbito, que como se ha indicado es nula, habida cuenta de que la persona actuante es a su vez la propietaria del suelo.

### RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/22	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**COSTES TOTALES**

Costes de urbanización y gestión .....	7.000 €
Costes del suelo .....	420.000 €
Gastos financieros.....	10.000 €

TOTAL\_437.000€/759,95m² (máx. edificabilidad ) .....575,04 €/m²

**ANÁLISIS DEL VALOR FINAL**

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbano resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

En el marco de un mercado en julio de 2024 ya estabilizado, poner en el mercado un solar urbano con uso residencial principal ya urbanización y que forma parte del entramado urbano del municipio, un valor de 700,00 €/m² se considera a priori que puede existir beneficio con una valor residual del suelo razonable.

**TOTAL INGRESOS**

Edificabilidad de uso residencial.....	759,90 m²t
Edif. de uso residencial final.....	759,90 m²t x 700 €/m² = 531.930 €

**BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora de 94.930 € sobre la edificabilidad total que será de difícil materialización la inversión a realizar se considera dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

**IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS**

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente. En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones. Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias ya que son existentes.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

Al ser una única edificación la planteada en el estudio de detalle y de uso residencial privativo y no verse afectada infraestructuras urbanas algunas, no es necesario la justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

## 5. RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de detalle de la parcela sita en Calle la Vega nº 5 de Churriana en Málaga.

- Redactor: D. Manuel Fernández García, arquitecto colegiado 2049 COA Málaga.
- Fecha del documento: 23 de octubre de 2023
- Ámbito: Comprende la parcela situada en el nº 5 de Calle la Vega con ref. catastral 5994128UF6559S0001WX.
- Objetivos y finalidades de la ordenación:

Fijar las condiciones concretas de la edificación, que dada la profundidad del solar presenta ciertos problemas de composición interna, y que mediante esta figura de planeamiento se pretende resolver, fijando para ello las alineaciones tanto exteriores como interiores de la futura edificación y estudiando su integración con el entorno.

- Iniciativa: D<sup>a</sup> Macarena Caballero Torres con DNI 25733201L.
- Tabla comparativa de los parámetros urbanísticos

ORDENANZA	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Alineaciones	Alineada a vial	Alineada
Ocupación máxima:		
Planta sótano	100%	41,50% (311,32 m <sup>2</sup> )
Planta baja	100%	59,81% (448,63 m <sup>2</sup> )
Planta alta	80%	41,46% (311,32 m <sup>2</sup> )
Altura máxima	PB + 1 / 7m.	PB + 1 / 7m.
Edificabilidad:		
Hasta profundidad 15 m.	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (560,38m <sup>2</sup> )	
Resto de parcela	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (263,21m <sup>2</sup> )	
Resultante	1,098 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (823,29m <sup>2</sup> )	1,013 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (759,95m <sup>2</sup> )
Separación a linderos privados	Medianera o 2 m. mínimo separación	Medianera o mayor de 2 m.
Vuelos de cuerpos salientes	0,60 m. (calles de 8 m. o más)	A definir en proyecto de edificación
Densidad de viviendas	1/cada 70 m <sup>2</sup>	1 sola vivienda

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	15/22
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



## 6. PLANOS

Queda definida la documentación gráfica que forma parte del presente estudio de detalle por:

1.01	SITUACIÓN SEGÚN PGOU Y CATASTRO
1.02	TOPOGRÁFICO ACTUAL
1.03	ORDENACIÓN ALINEACIONES PROPUESTA
1.04	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
1.05	AFECCIONES AERONÁUTICAS
1.06	ORDENACIÓN VOLÚMENES PROPUESTA

Málaga, a 10 de marzo de 2025

El Arquitecto

**FERNANDEZ  
Z GARCIA  
MANUEL -  
25673781P**

Firmado digitalmente por FERNANDEZ GARCIA MANUEL - 25673781P  
Fecha: 2025.03.25 16:22:14 +01'00'

Manuel Fernández García  
Colegiado 2049 COA Málaga

<b>Código Seguro De Verificación</b>	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/22	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

# ESTUDIO DE DETALLE

Localización



Calle Abahaca nº 30, 1º C  
 29015 Málaga, España  
 mfgarquitectura@gmail.com  
 606228410

Arquitecto  
 Manuel Fernández García (nº Col. 2.049)

Colaborador

Promotor

MACARENA CABALLERO TORRES

Proyecto

## ESTUDIO DETALLE

Situación

CALLE LA VEGA Nº 5  
 REF. CATASTRAL 5894128UF6559S0001WX

Fecha

Octubre 2023

Escala

Plano nº:

# 1.01

SITUACIÓN SEGÚN PGOU Y CATASTRO



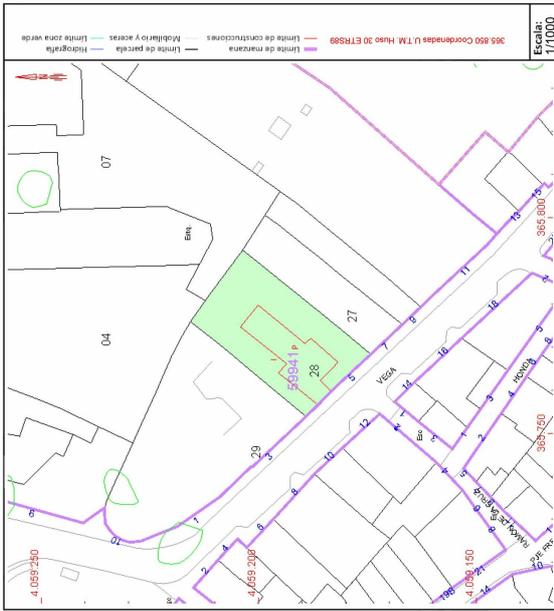
SITUACIÓN SEGÚN PGOU

SITUACIÓN

SITUACIÓN SEGÚN ORTOFOTO



SITUACIÓN



SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO



NOTA  
 En catastro aún figura la edificación que existía en la parcela, actualmente esa edificación se encuentra demolida.

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza	Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones			Página	17/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



# ESTUDIO DE DETALLE

Localización



Calle Abahaca nº 30, 1º C  
 29002 Málaga  
 mtcaballero@macaballero.es  
 606228410

Arquitecto  
 Manuel Fernández García (nº Col. 2.049)

Colaborador

Promotor

MACARENA CABALLERO TORRES

Proyecto

## ESTUDIO DETALLE

Situación

CALLE LA VEGA Nº 5  
 REF. CATASTRAL 58994128UF6559S0001WX  
 Referencia

MF-05-2022  
 Octubre 2023  
 Fecha

Escala

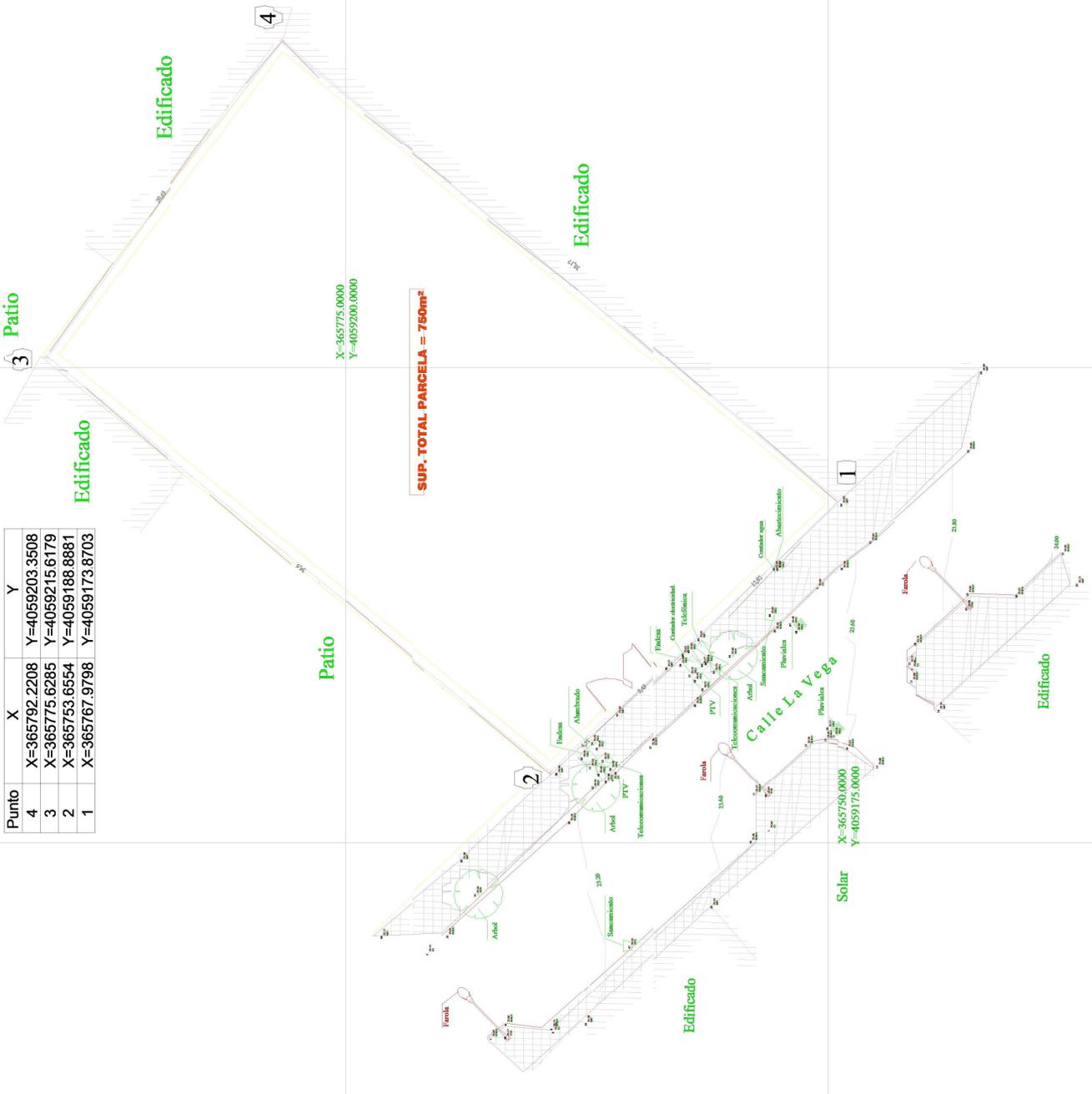
1 : 150

Plano nº:

# 1.02

TOPOGRÁFICO ACTUAL

Punto	X	Y
4	X=365792.2208	Y=4059203.3508
3	X=365775.6285	Y=4059215.6179
2	X=365753.6554	Y=4059188.8881
1	X=365767.9798	Y=4059173.8703



Código Seguro De Verificación

THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Joaquín Pedraza Bueno

Firmado

27/05/2025 13:38:50

Observaciones

Página

18/22

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



# ESTUDIO DE DETALLE

Localización
--------------



Calle Albahaca nº 30, 1º C  
 29015 Málaga  
 mfgarquitectura@gmail.com  
 606228410

Arquitecto  
 Manuel Fernández García (nº Col. 2.049)

Colaborador

Promotor

MACARENA CABALLERO TORRES

Proyecto

## ESTUDIO DETALLE

Situación

CALLE LA VEGA Nº 5  
 REF. CATASTRAL 5994128UF6559S0001WX

Fecha

Octubre 2023

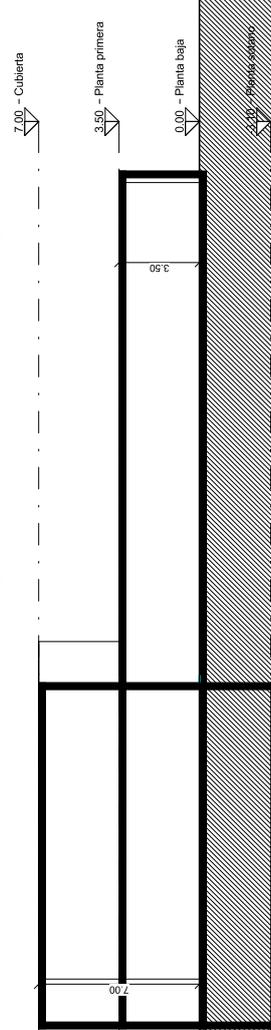
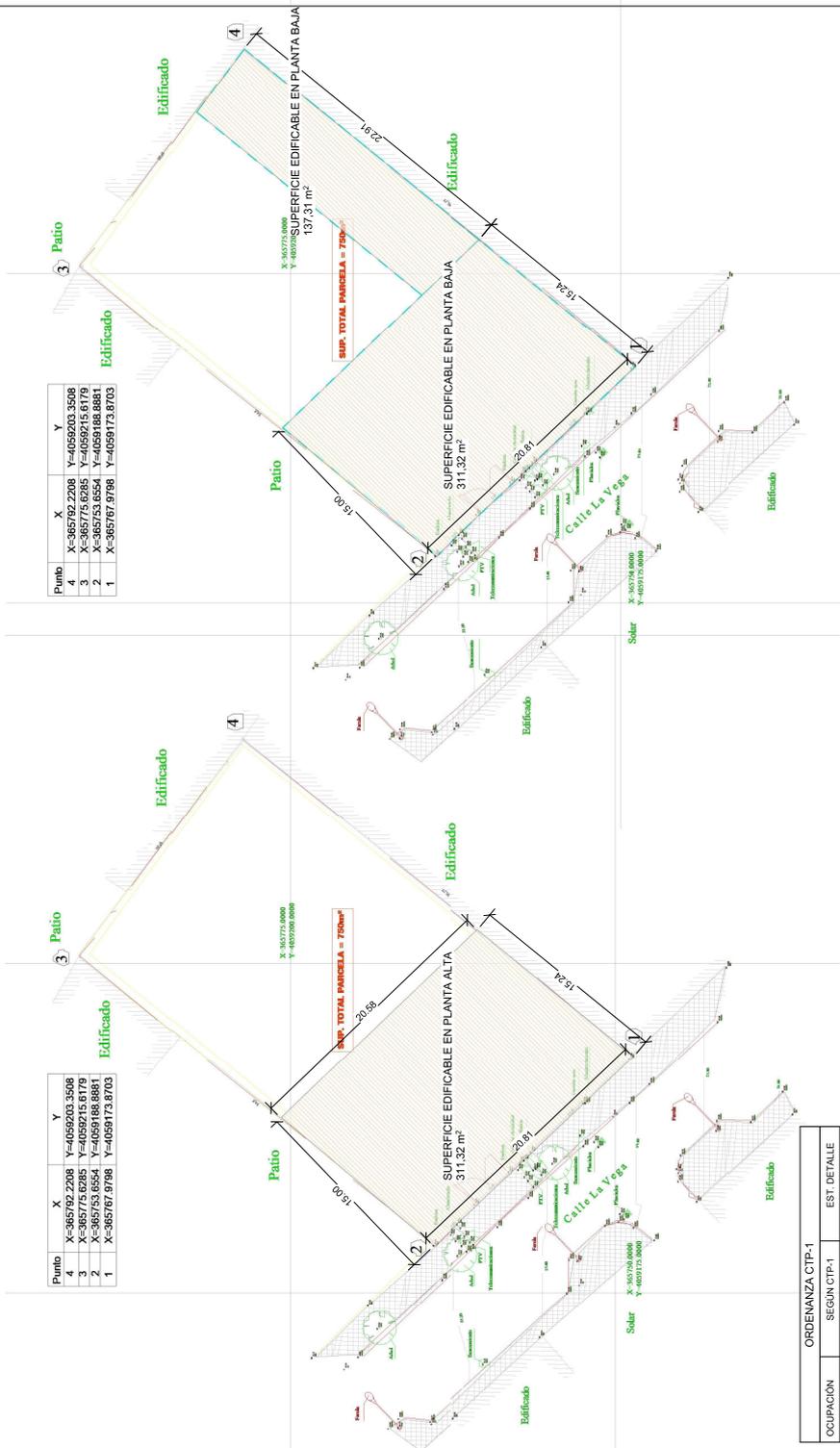
Escala

Como se indica

Plano nº:

# 1.03

## ORDENACIÓN ALINEACIONES PROPUESTA



ORDENANZA CTP-1		
OCCUPACIÓN	SEGUN CTP-1	EST. DETALLE
PLT. SÓTANO	100%	41,50% (311,32 m <sup>2</sup> )
PLT. BAJA	100%	59,87% (448,03 m <sup>2</sup> )
PLT. ALTA	80%	41,66% (311,32m <sup>2</sup> )
ALTURA	PB+1 (7,00 m), PB-1 (7,00 m)	

Valores sobre alineaciones según normativa urbanística a definir en proyecto

ORDENANZA CTP-1		
EDIFICABILIDAD	SEGUN CTP-1	EST. DETALLE
Prof. 15 m.	1,8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (660,36m <sup>2</sup> )	
Resto parcela	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (263,2m <sup>2</sup> )	
Resultante	1,08m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (823,29m <sup>2</sup> )	1,013m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (759,55m <sup>2</sup> )

Valores sobre alineaciones según normativa urbanística a definir en proyecto

**NOTA**  
 La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente, la tramitación de Estudios de Detalles, según lo establecido en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para CTP 1 en la franja de la parcela delimitada por la profundidad máxima edificable desde el eje público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s al resto de la parcela.

Tanto las alineaciones como edificabilidad propuestas en el presente estudio de detalle tienen carácter de máximos.

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# ESTUDIO DE DETALLE

Localización



Calle Alhambra nº 30, 1º C  
mfgarquitectura@gmail.com  
606228410

Arquitecto  
Ing. Téc. Industrial  
Manuel Fernández García (nº Col. 2.049)

Colaborador

Autor

Promotor

MACARENA CABALLERO TORRES

Proyecto

## ESTUDIO DETALLE

Situación

CALLE LA VEGA Nº 5  
REF. CATASTRAL 58994128UF6559S0001WX  
Referencia Fecha

MF-05-2022 Octubre 2023

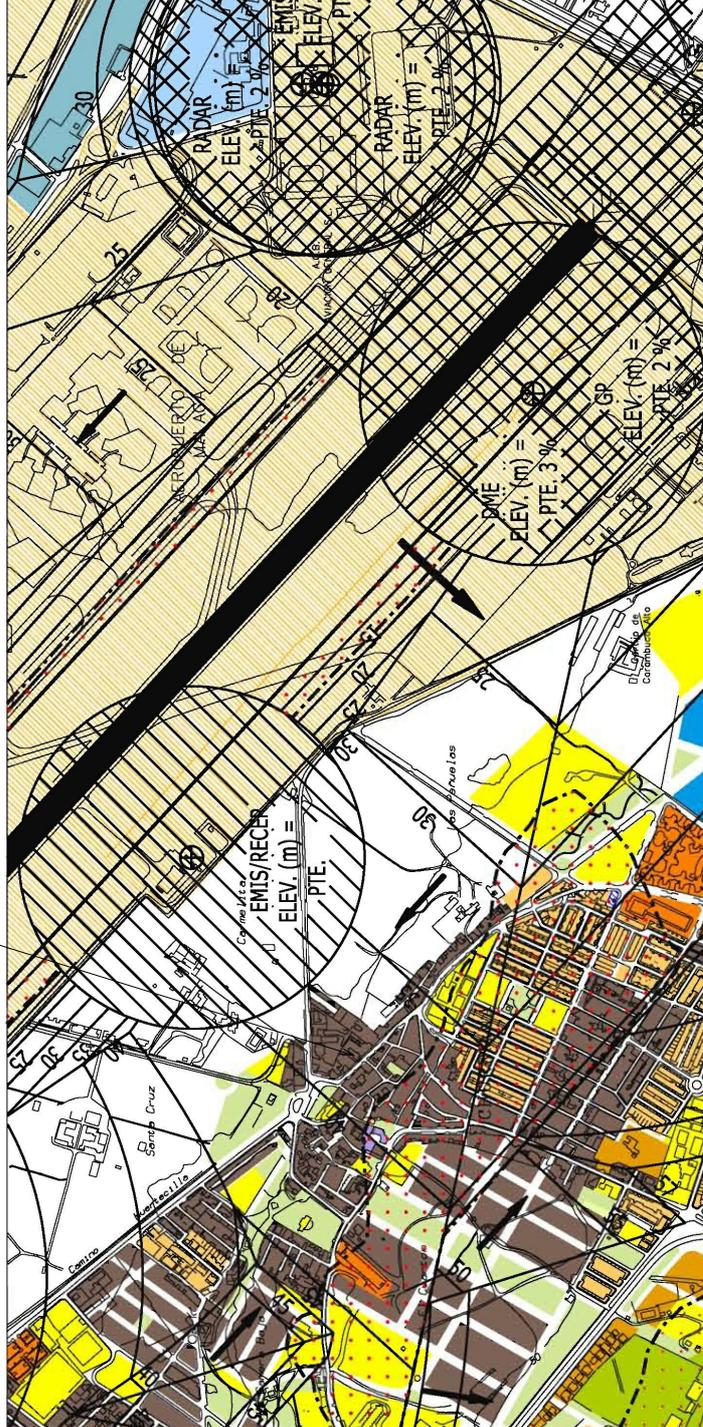
Escala

Plano nº:

# 1.04

### SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

## SITUACIÓN



Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



# ESTUDIO DE DETALLE

Localización



Calle Alhambra nº 30, 1º C  
29002 Málaga  
mfc@arquitecturamacarena.es  
606228410

Arquitecto Ing. Téc. Industrial  
Manuel Fernández García (nº Col. 2.049)

Colaborador

Autor

Promotor

MACARENA CABALLERO TORRES

Proyecto

## ESTUDIO DETALLE

Situación

CALLE LA VEGA Nº 5  
REF. CATASTRAL 58994128UF6559S0001WX  
Referencia Fecha

MF-05-2022 Octubre 2023

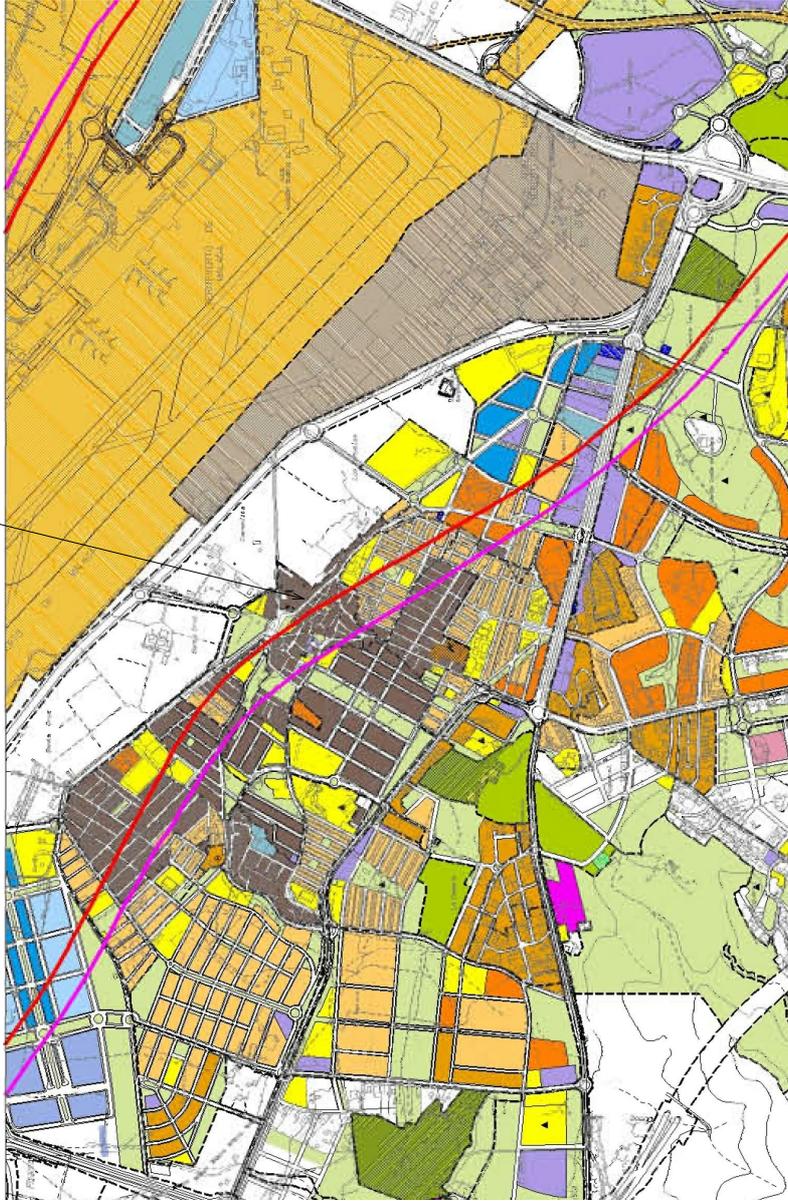
Escala

Plano nº:

# 1.05

## ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

SITUACIÓN



### DELIMITACIÓN ZONA DE AFECCIÓN

Leq noche - 50 dB(A), Plan Director, Situación Actual

Leq noche - 50 dB(A), Plan Aislamiento Acústico

Código Seguro De Verificación

THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Joaquín Pedraza Bueno

Firmado

27/05/2025 13:38:50

Observaciones

Página

21/22

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).



# ESTUDIO DE DETALLE

Localización



Calle Alhambra nº 30, 1º C  
29012 Málaga  
m@arquitecturacaballero.es  
606228410

Arquitecto  
Ing. Téc. Industrial  
Manuel Fernández García (nº Col. 2.049)

Colaborador

Promotor

MACARENA CABALLERO TORRES

Proyecto

## ESTUDIO DETALLE

Situación

CALLE LA VEGA Nº 5  
REF. CATASTRAL 5894128UF6559S0001WX  
Referencia Fecha

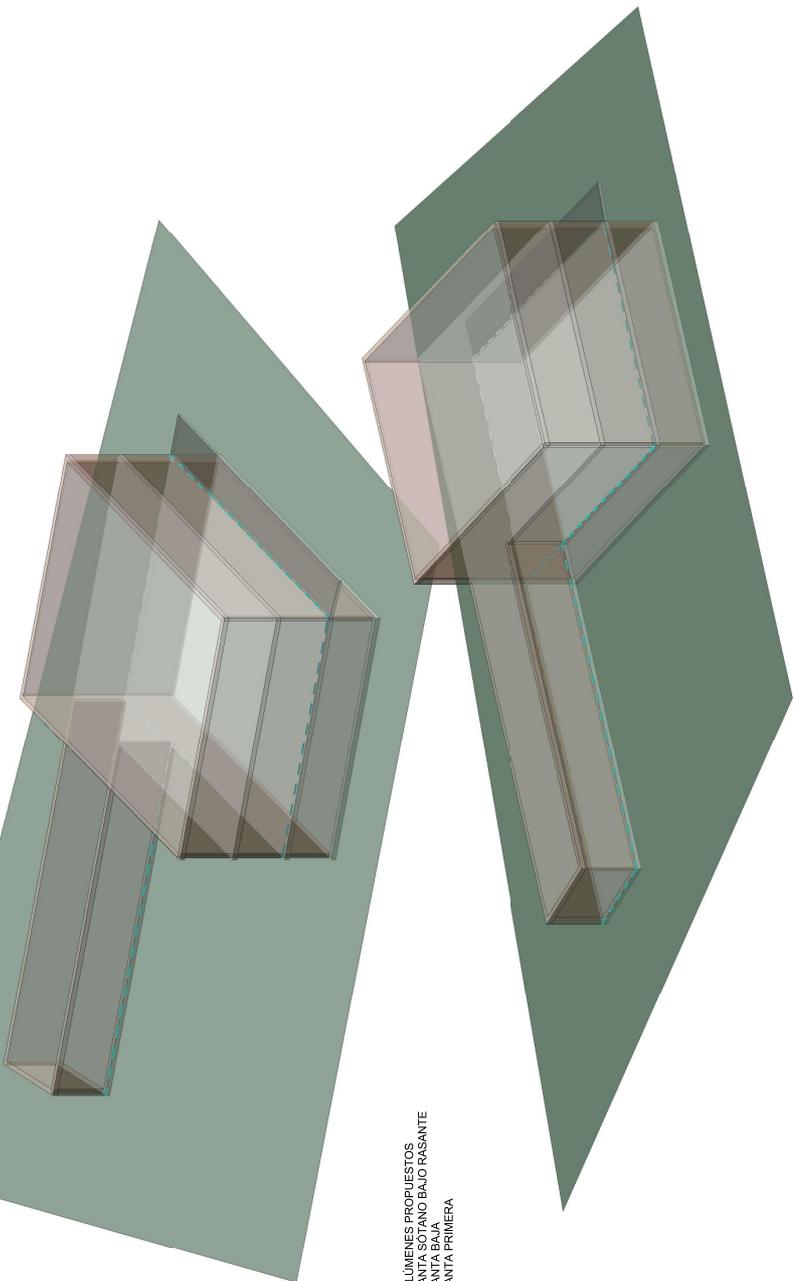
MF-05-2022 Octubre 2023

Escala

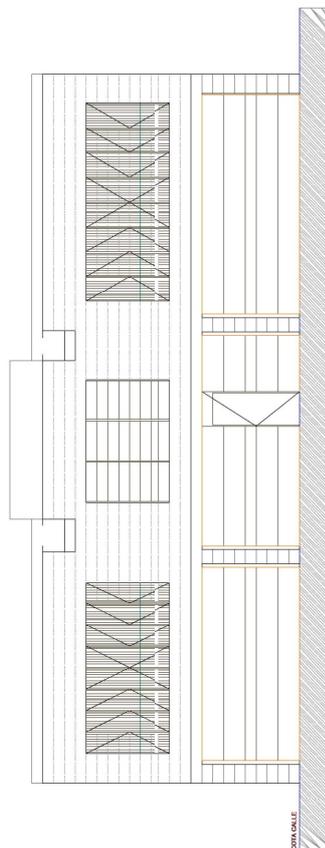
Plano nº:

# 1.07

## ORDENACIÓN VOLÚMENES PROPUESTA



VOLUMENES PROPUESTOS  
PLANTA SÓTANO BAJO RASANTE  
PLANTA BAJA  
PLANTA PRIMERA



ESQUEMA ALZADO DESDE CALLE

Código Seguro De Verificación	THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza	Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:50
Observaciones			Página	22/22
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THysqaFLzDT6TvLuzBtT8Q==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

