
RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL N° 5994128UF6559S0001WX

CALLE LA VEGA N° 5
MÁLAGA

PROPIETARIA
MACARENA CABALLERO TORRES

MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA
ARQUITECTO

INGENIERO INDUSTRIAL

ÁLORA a 10 de marzo de 2025

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:48
Observaciones		Página	1/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Contenido

1. CONTENIDO Y ALCANCE	3
1.1. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2. OBJETO Y FINALIDAD	5
2.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIPiXb8wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:48
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIPiXb8wQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. CONTENIDO Y ALCANCE

En el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre se establece que:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

... 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo...”

Y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también se hace referencia a dicho contenido en la documentación:

“Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

... e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”

Para dar cumplimiento a la normativa citada anteriormente se formula el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle para el reajuste de la alineación y rasantes de viario y la ordenación de las parcelas adscritas del Sector SUP- S11 RT (OT) Buenavista, 29650 Mijas (Málaga).

Por otro lado, es de aplicación en todo el ámbito y a las determinaciones no compatibles con el ED que se tramita, el Artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en lo que determina con respecto al procedimiento de tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística:

“Artículo 78. Procedimiento.

... 2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística...”

2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos afectados por el Estudio de Detalle tienen una extensión superficial de 750,00 m², 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.

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIPiXb8wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:48
Observaciones		Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIPiXb8wQ==		
Normativa	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

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:48
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



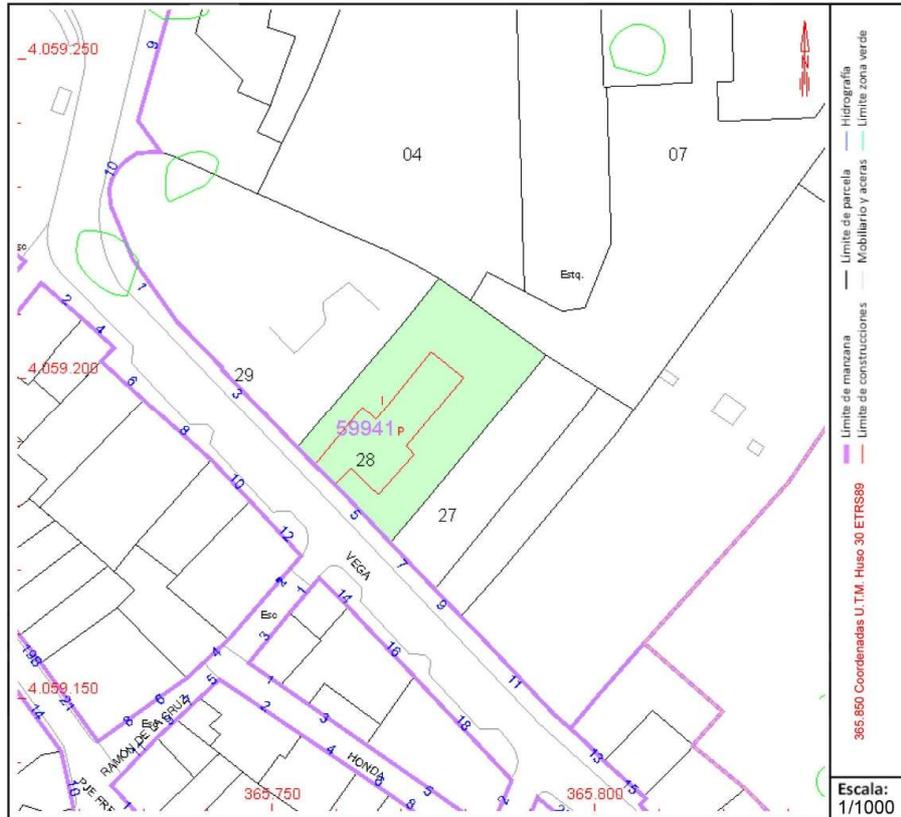


Fig. 2. Plano catastral

3. OBJETO Y FINALIDAD

El objeto de este Estudio de Detalle es, 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

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:48
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 m²/m²s para CTP 1 y 2,6 m²/m²s 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 m²/m²s 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 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.

4. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

ORDENANZA	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70 m ²	750 m ²
Alineaciones	Alineada a vial	Alineada
Ocupación máxima:		
Planta sótano	100%	41,50% (311,32 m ²)
Planta baja	100%	59,81% (448,63 m ²)

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIP1xb8wQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno		Firmado	27/05/2025 13:38:48
Observaciones			Página	6/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIP1xb8wQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Planta alta	80%	41,46% (311,32 m ²)
Altura máxima	PB + 1 / 7m.	PB + 1 / 7m.
Edificabilidad:		
Hasta profundidad 15 m.	1,8 m ² /m ² s (560,38m ²)	
Resto de parcela	0,6 m ² /m ² s (263,21m ²)	
Resultante	1,098 m ² /m ² s (823,29m ²)	1,013 m ² /m ² s (759,95m ²)
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 ²	1 sola vivienda

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

Málaga, a 10 de marzo de 2025

El Arquitecto

FERNANDEZ GARCIA MANUEL
 Firmado digitalmente por FERNANDEZ GARCIA MANUEL - 25673781P
 Fecha: 2025.03.25 16:22:47 +01'00'

Manuel Fernández García
 Colegiado 2049 COA Málaga

Código Seguro De Verificación	oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	27/05/2025 13:38:48	
Observaciones		Página	7/7	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/oqrDOVx1Z0UNeRIPixb8wQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			