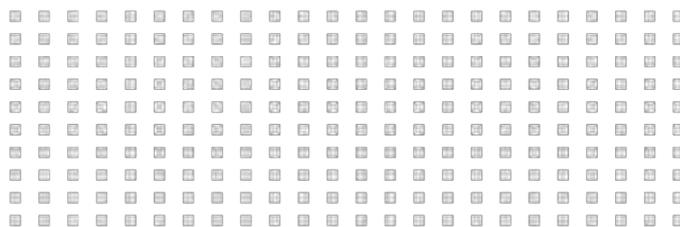


ESTUDIO DE DETALLE

Calle San Federico 5, Málaga,
29018.

Referencia Catastral:
7956101UF7675N0001IJ



Arquitectos:

José Antonio García Ruíz
José Luis López Sáez

Promotor:

ADENDIA REFORMAS Y
REHABILITACIONES S.L.

1. MEMORIA EXPOSITIVA	2
1.1. Datos identificativos del ámbito de actuación.	2
1.2. Objeto del Estudio de Detalle	4
1.3. Procedencia Conveniencia y oportunidad de su formulación.	5
1.4. Datos del Promotor.	5
2. MEMORIA INFORMATIVA	5
2.1. Usos Edificaciones Infraestructura y Vegetación existente.	5
2.2. Marco urbanístico de referencia.	6
2.3. Cumplimiento De La Legislación De Servidumbres Aeronáuticas	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	9
3.1. Descripción y justificación de la solución adoptada	9
3.2. ORDENANZA UAS-1	11
3.3. ORDENANZA UAD	12
3.4. EDIFICACION EN LADERA EXCLUSIVO ZONA A	15
3.5. NORMATIVA APLICABLE	18
4. JUSTIFICACIONES	20
4.1. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES.	20
4.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.	20
4.3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN	20
5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	21
6. PLANOS INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.	23
7. ANEXOS	
7.1. ANEXO 1 – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD (ESPACIOS USO COLECTIVO O COMUNITARIO)	
7.2. ANEXO 2 – NOTAS REGISTRALES	
7.3. ANEXO 3 – REPRESENTACIÓN ANTE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS	
7.4. ANEXO 4 - CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD	

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Datos identificativos del ámbito de actuación.

La Parcela objeto de este Estudio de Detalle que se redacta se localiza en calle San Federico 5, en Málaga capital. El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga vigente, clasifica los suelos como URBANO CONSOLIDADO, con calificación de suelo residencial.

Datos según Catastro:

La referencia catastral de la parcela es: 7956101UF7675N0001IJ

La Superficie según Catastro es de: 2405,00 m²s

Se aporta como Anexo 1 ficha catastral extraída de la OVC.

Datos según Registro de la Propiedad:

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

Finca nº: 23.460 Folio 210 Tomo 885 Libro 379

Superficie registral: 2.331,94 m²s.

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

Levantamiento topográfico realizado.

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

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

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

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

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

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

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

Es importante señalar que este cambio de Ordenanza de UAS-1 a UAD no podrá exceder los parámetros que determina la ordenanza UAS-1 en cuanto al número máximo de viviendas permitidas.

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

1.3. Procedencia Conveniencia y oportunidad de su formulación.

La formulación de éste Estudio de Detalle, responde a la iniciativa privada a instancias de la Propiedad. Esta facultad está recogida tanto en el marco legislativo de aplicación Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad de Territorio de Andalucía, y Modificaciones como en el propio Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Es la propia Normativa del PGOU de Málaga la que establece la necesidad de redacción de Estudio de Detalle al objeto de posibilitar el cambio de ordenanza de UAS1 a UAD.

1.4. Datos del Promotor.

El promotor del Estudio de Detalle es:

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

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Usos Edificaciones Infraestructura y Vegetación existente.

En la parcela, se encuentran construidas cinco viviendas unifamiliares que datan, según el Catastro, del año 1965. Estas viviendas tienen una superficie construida total de 1.100 m², destinados a usos residenciales y anexos, como estacionamiento, almacén y áreas deportivas.

Existe posibilidad de conexión a todos los servicios de infraestructuras, abastecimiento, saneamiento, electricidad etc. al ser una parcela de suelo urbano consolidado en la que existen viviendas.

Con respecto a la vegetación presente en la zona, se pueden observar almendros, cactus, eucaliptos, adelfas, yucas y limoneros, así como una palmera y pino de altura moderada en la parte oeste de la plataforma superior. Cabe destacar que el levantamiento topográfico más reciente ha cartografiado con precisión la ubicación de la vegetación en la parcela objeto de estudio.

2.2. Marco urbanístico de referencia.

El Marco Urbanístico de aplicación viene regulado por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 así como el propio Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011.

La LISTA Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía regula la figura del Estudio de Detalle en su artículo 71 con el siguiente tenor literal:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

El PGOU de Málaga en su Normativa en el **Título XII, Capítulo Octavo** regula la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada UAS.

El **art.12.8.3.** regula las Condiciones de Ordenación, estableciendo en su apartado 4.2. en relación a la disposición de la superficie edificable:

No obstante, en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

Sub-zona	Parcela
UAS-1	2.000 m2s.
UAS-2	4.000 m2s.
UAS-3	6.000 m2s.
UAS-4	8.000 m2s.
UAS-5	20.000 m2s.

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

Entre las determinaciones reguladas por la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía está el objeto del Estudio de Detalle que se redacta.

Al mismo tiempo la Normativa del PGOU de Málaga contempla el cambio de ordenanza de UAS-1 a Unifamiliar Adosada con una serie de limitaciones, cuyo cumplimiento se justifican en el Estudio de Detalle redactado.

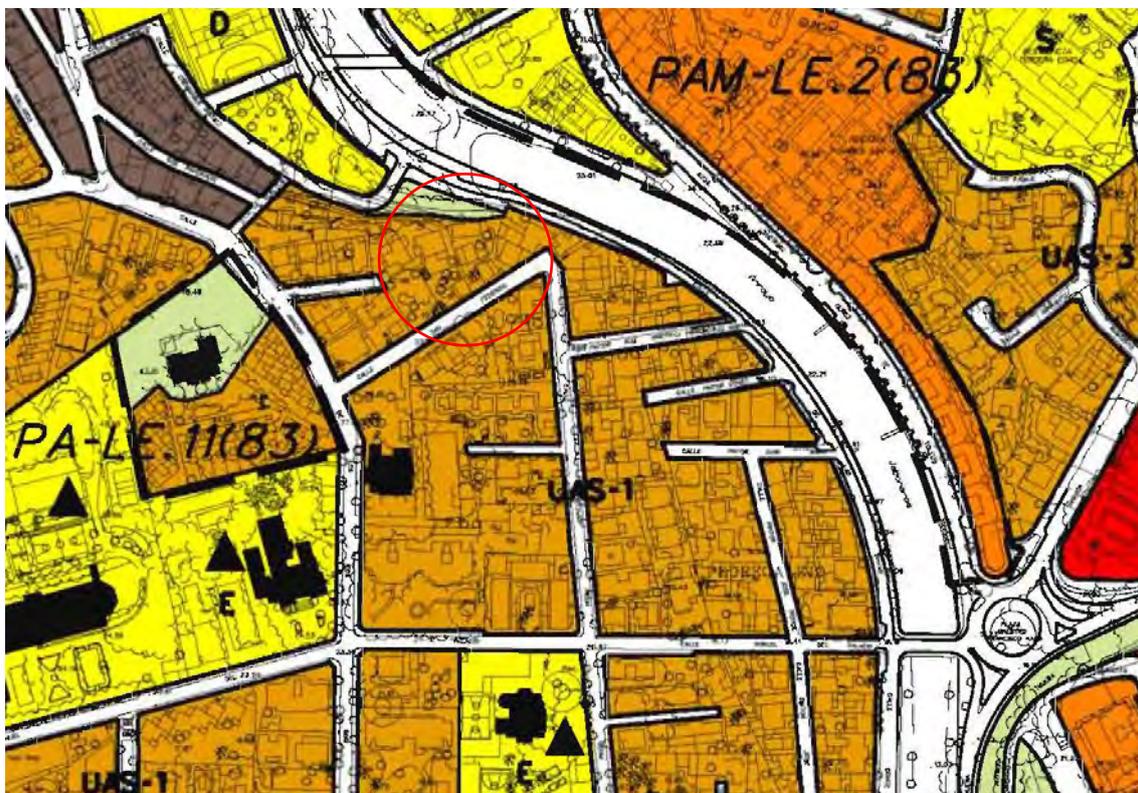


Figura 4 - PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU.

2.3. Cumplimiento De La Legislación De Servidumbres Aeronáuticas

2.3.1 Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) 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.

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento, de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

El ámbito de estudio 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 a este ED, se representan las líneas de nivel de las 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 o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

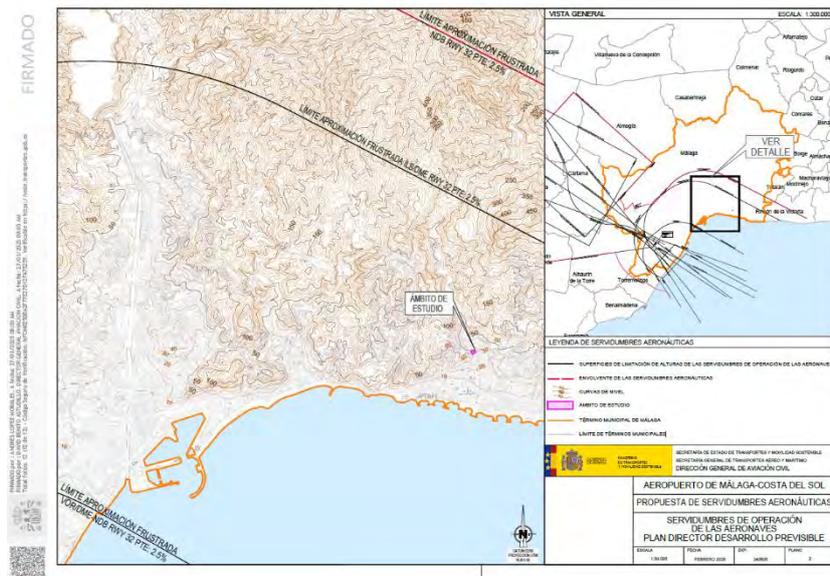


Figura 5 - PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Descripción y justificación de la solución adoptada

Según de las determinaciones contenidas en el PGOU de Málaga, que posibilitan el desarrollo de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas se propone fijar los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela. El artículo 12.8.3. del PGOU 2011 vigente de Málaga enuncia que *“en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle.”*

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

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

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

La parcela presenta un solo lindero a vial público por toda la longitud colindante con Calle San Federico, que permite acceder a la zona sur y otro secundario por Calle Abarbanell que permite un acceso puntual a la plataforma existente en la zona norte del proyecto. A los costados este y oeste se ubican parcelas en pendiente construidas con viviendas con cuerpos de garaje adosadas a vial. Por el norte la parcela delimita con un área verde de pendiente muy pronunciada que dificulta su aprovechamiento y no permite el acceso por calle Conde de las Navas.

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

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

dificultades de acceso, mejorando significativamente la accesibilidad tanto vehicular como peatonal para todos los residentes y permite un mayor aprovechamiento del terreno.

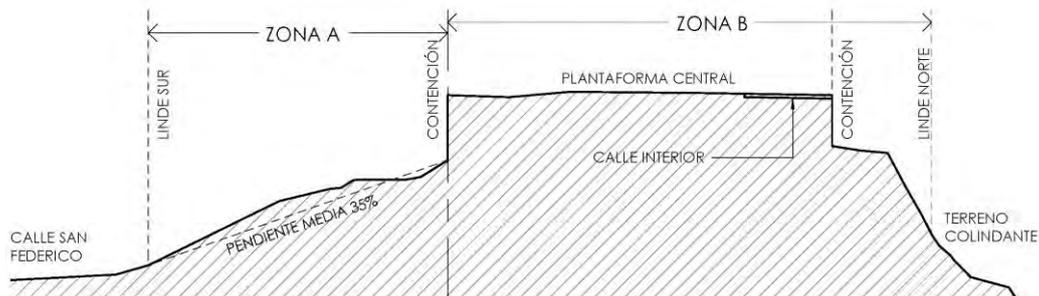


Figura 5 – Sección transversal de parcela indicando Zonas A y B

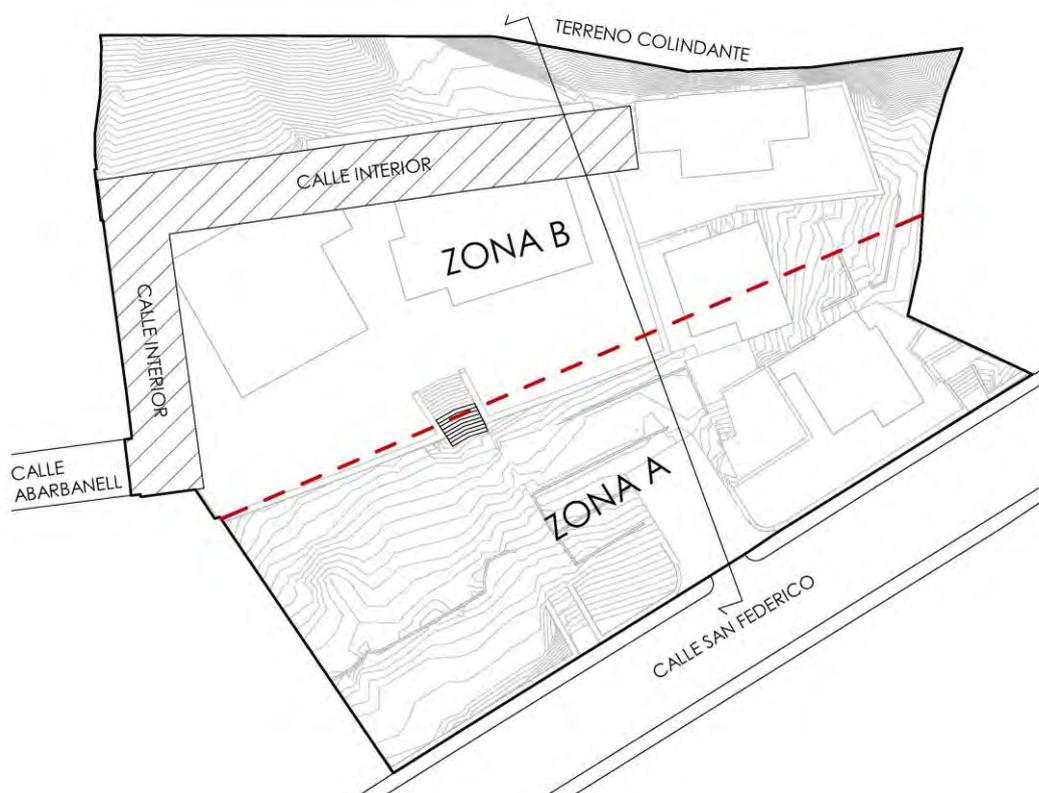


Figura 6 – Plano de Emplazamiento de parcela indicando Zonas A, B y Calle Interior

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

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

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

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

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

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

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

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

El levantamiento topográfico realizado fija las siguientes superficies:

- Superficie parcela: 2.818,20 m²s.

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

3.2. ORDENANZA UAS-1

Analizamos a continuación los parámetros de aplicación que establece la Normativa del PGOU en vigor para Unifamiliar Aislada UAS -1. Se calcula el número máximo de viviendas que se podrían desarrollar al objeto de conocer el número de viviendas resultantes para UAD.

<i>Edificabilidad</i>	0,60 m ² t./m ² s.
<i>Parcela Mínima UAS-1</i>	200 m ² s.
<i>Altura Máxima</i>	B+1 (1)*
<i>Fachada mínima</i>	8 metros

Ocupación	50%
Sótano	SI
Separación a Lindero Público	2.00 ml
Separación a Lindero Privado	(2)*

**(1) No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.*

**(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.*

Número máximo de viviendas: Se obtiene dividiendo la superficie Neta del solar, por la parcela mínima para Ordenanza UAS-1, fijada en 200 m2s.

- Superficie neta de parcela: 2.818,20 m2s.
- Parcela mínima UAS-1: 200 m2s.

Se obtiene: 2.818,20 m2s / 200 m2s x vivienda: 14.09 viviendas. **14 Viviendas máxima.**

El Estudio de Detalle fija para tipología Unifamiliar Adosada un máximo de 14 viviendas, en aplicación de lo establecido por la Normativa del PGOU de Málaga vigente.

El proyecto Básico no podrá superar la edificabilidad máxima permitida (resultado de la aplicación de la UAS) que se fija en: 1.690,92 m2t.

La huella para ubicar la Edificación en tipología UAD que establece el ED, una vez definidas las nuevas alineaciones, separaciones a lindero, y zonas ajardinadas, es de: 1.409,10 m2s. (Se fija como máxima). La implantación podrá reducirse por lo que dicha huella edificatoria podrá disminuir su superficie en la redacción del Proyecto Básico que se redacte.

3.3. ORDENANZA UAD

Se propone la Ordenanza UNIFAMILIAR ADOSADA con una serie de limitaciones en relación a la prevista por la Normativa en vigor del PGOU.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Parcela Mínima. Se fija la parcela del ámbito del ED. (Superficie: 2.818,20 m2s).

Número Máximo de Viviendas: 14 viviendas.

Fachada Mínima admisible: 5,50 ml. (A vial Público)

Se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima para la parcela que integrará el conjunto. Se fijan las resultantes de la Ordenanza UAS -1, que era la prevista inicialmente por el PGOU.

Ocupación Máxima de Parcela: Para la totalidad del ámbito del ED. 50%. La fijada en UAS -1.

Edificabilidad Neta: Para la totalidad del ámbito del ED. La fijada en UAS-1.690,92 m²c.

OTRAS CONDICIONES EDIFICACIÓN:

El proyecto Básico no podrá superar la edificabilidad máxima permitida (resultado de la aplicación de la UAS) que se fija en: 1.690,92 m²t. La huella para ubicar la Edificación en tipología UAD que establece el ED en trámite, una vez definidas las nuevas alineaciones, separaciones a lindero, y zonas ajardinadas, es de: 1.409,10 m²s. (Se fija como máxima)

La Alineación respecto a la zona comunitaria interior, puede reducirse por lo que dicha huella edificatoria podrá disminuir su superficie en la redacción del Proyecto Básico que se redacte.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

1. Ordenanza de valla.

1.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

1.2. Parcelas edificadas:

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

2.1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

2.2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Se asigna la definida para Subzona UAD -1: 3 metros a vial pública.

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas. A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

- 2.3.** En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" de las presentes Normas.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%".

- 3. Separación al lindero de fondo de parcela.** La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela, con el siguiente valor mínimo.

Se asigna la definida para Subzona UAD -1: 3 metros.

- 4. Altura máxima y número de Plantas.** La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las presentes Normas.

Sólo en ZONA B se permitirá disponer de un ático vividero:

"No obstante, dentro de una altura máxima de cumbre, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2.00 metros libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado".

- 5. Altura libre de Plantas.** La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2, 70 metros.
- 6. Sótano.** Se admite la edificación en planta de sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de estas Normas.
- 7. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros.** En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada Subzona, de separación a lindero público. Para cumplir estos

objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

8. **Vuelos de cuerpos salientes.** Sobre la alineación de fachada a vial público el vuelo máximo permitido será de 0,60 metros.
9. **Condiciones de uso.**
 - a) Uso pormenorizado: Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.
 - b) Usos compatibles: Empresarial y Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3o y 4o del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.
 - c) Usos alternativos: Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3o y 4o del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

3.4. EDIFICACION EN LADERA EXCLUSIVO ZONA A

4. **Artículo 12.2.26 PGOU. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.**

Serán de aplicación los siguientes preceptos para la Zona A (Se transcribe el texto de la Normativa PGOU):

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de la Planta Baja de la edificación.
2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior, la altura del muro no será superior a 3,5 metros Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.

3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros.
5. En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.
6. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.
7. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
8. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.
9. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.
10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

11. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación

Los parametros de éste Estudio de Detalle, serán los regulados por la Normativa del PGOU vigente para Ordenanza UAD. Definidos en el **CAPITULO NOVENO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD). Artículo 12.9.1. y siguientes. Del TITULO XII Normas generales de Edificación.**

3.5 NORMATIVA APLICABLE

NORMATIVA APLICABLE ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 2.818,20 m2s

Ordenanza UAD según normativa recogida en el Estudio de Detalle.

Número Máximo de Viviendas:	14	Viviendas (Se puede reducir)
Parcela Mínimas: (la existente)	2.818,20	m2s
Edificabilidad:	(60%) 1.690,92	m2s
Ocupación Máxima:	(50%) 1.409,10	m2s
Altura:	B+1 *(1)	
Separación Lindero Privado:	3.00 *(2)	ml
Separación Lindero Público:	3.00	ml
Sótano:	SI	

Huella máxima edificación en P. Baja 1.409,10 m2s (Puede reducirse)

(1) No obstante, En **ZONA B dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado según las condiciones del artículo 12.9.4 apartado 5 del PGOU Málaga.*

*En **ZONA A** no se permitirán superar la altura máxima regulada con casetones de acceso de a cubierta especificados en el artículo 12.2.24 y no se permiten áticos vivideros establecidos en el artículo 12.9.4 del PGOU de Málaga.*

**(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.*

Nota 1: La normativa de aplicación es la establecida en el Plan General de Málaga siendo el presente estudio de detalle objeto de determinación de rasantes, alineaciones y volúmenes.

Nota 2: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.

Nota 3: En caso de tener más de un volumen de edificación, la separación entre edificaciones mínima será de 4 metros.

Nota 4: Como medida de integración del Estudio de detalle con el entorno, para el pequeño tramo de 43m de Calle Abarbanell que servirá de acceso a las viviendas pareadas de la Zona B, el proyecto planteado debe contemplar a lo menos la mejora del pavimento actual.

NORMATIVA APLICABLE
ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 2.818,20 m2s

Superficie ZONA A	1.119,04	m2s
Superficie ZONA B	1.699,16	m2s
Ocupación Máxima Sótano**	(50%) 1.409,10	m2s
Ocupación adicional Bajo cota de nivelación aplicable sólo en Zona A	(15%) 167,86	Respecto a superficie Zona A*

**Para el cálculo de ocupación máxima de sótano se considera la ocupación máxima de la parcela total y un adicional del 15% de la superficie de Zona A según se establece en el artículo 12.2.26 apartado 8. Esta ocupación adicional sólo podrá implementarse dentro de Zona A.*

Huella máxima Sótano + Huella bajo cota de nivelación 1.576,96 m2s (Puede reducirse)

***La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.*

Con respecto al cálculo de edificabilidad en planta sótano se utilizarán los criterios definidos en el artículo 12.2.28. del PGOU Málaga en su apartado 3º.

- **Reservas de aparcamiento por usos:** Se establece la obligación de realizar aparcamiento en el interior según los criterios establecidos en el artículo 6.7.4 del PGOU de Málaga
- **Muros sótano a la vista:** Como medida de integración con el entorno, el muro que delimita la calle privada en la Zona B, considerado también como sótano de la edificación, deberá ser acabado con un revestimiento de piedra natural o similar que permita integrar este alzado con el entorno natural existente en la ladera.

Nota: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.

4. JUSTIFICACIONES

4.1. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES.

El Estudio de detalle se limita a un cambio de Tipología edificatoria, regulado por el vigente PGOU, pasando de UAS -1 a UAD, al ser la superficie de parcela superior a 2.000 m²s, no afectando a ninguna otra determinación del vigente PGOU.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.

El Estudio de detalle mantiene la edificabilidad inicialmente para la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada. UAS -1. El PGOU asigna un índice de: 0,60 m²t/m²s.

Aplicando dicho índice de edificabilidad sobre la superficie neta del Sector, se obtiene:

Techo máximo edificable UAS-1: 2.818,20 m²s x 0,60 m²t/m²s: 1.690,92 m²c.

Techo máximo edificable UAD: 1.690,92 m²c.

4.3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

- Superficie Neta: 2.818,20 m²s
- Número Máximo de viviendas: 14 viviendas.

(Resultante de la parcela mínima por vivienda UAS -1)

- Techo máximo edificable: 1.690,92 m²c.

(Resultante de la aplicación UAS -1)

- Número de Plantas: Según Normativa UAD del ED.
- Ocupación: 50% (1.409,10 m²s)

(resultante de la aplicación UAS -1)

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

Resto de parámetros según Ordenanza UAD del ED.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El objeto del Informe de Sostenibilidad económica tal y como se describe en el artículo 15.4 de la Ley 2/2008 del Suelo, es determinar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha de prestación de servicios resultantes.

Al mismo tiempo, se regula su procedencia y contenido en el desarrollo de la Ley 2/2008 regulada por:

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. BOE» núm. 270, de 9 de noviembre de 2011.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

- i. *De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio- económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

- ii. *En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.*

El presente Estudio de detalle, no es un instrumento de ordenación para una actuación de transformación urbanística, al no contemplar la necesidad de nuevas infraestructuras y servicios que difieran de las existentes que sirven al suelo consolidado, y previstas ya por el planeamiento aprobado.

El objeto del Estudio de Detalle es únicamente establecer la ordenanza UAD en la parcela calificada como UAS-1, siendo el número de viviendas el resultado de aplicación de la ordenanza actual, no incrementa la edificabilidad resultante de la ordenanza UAS -1 prevista en el P G OU.

Por tanto, el Estudio de Detalle no supone impacto alguno en la hacienda pública Local, por lo que no es necesario incorporar Informe de Sostenibilidad Económica, cuyo objeto sería analizar un impacto económico inexistente.

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico del presente Estudio de Detalle NO generará coste alguno al Excmo. Ayto. de Málaga al ser de titularidad e iniciativa privada.

6. PLANOS INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

I01.-Plano de Situación, Ortofoto, Catastro, Calificación y Alturas PGOU.

I02.-Cartografía PGOU, Fotografías del estado actual.

I03.-Levantamiento Topográfico Actual.

O01.-Delimitación Parcela Propuesta.

O02.-Ordenación Estudio de Detalle – Parámetros urbanísticos

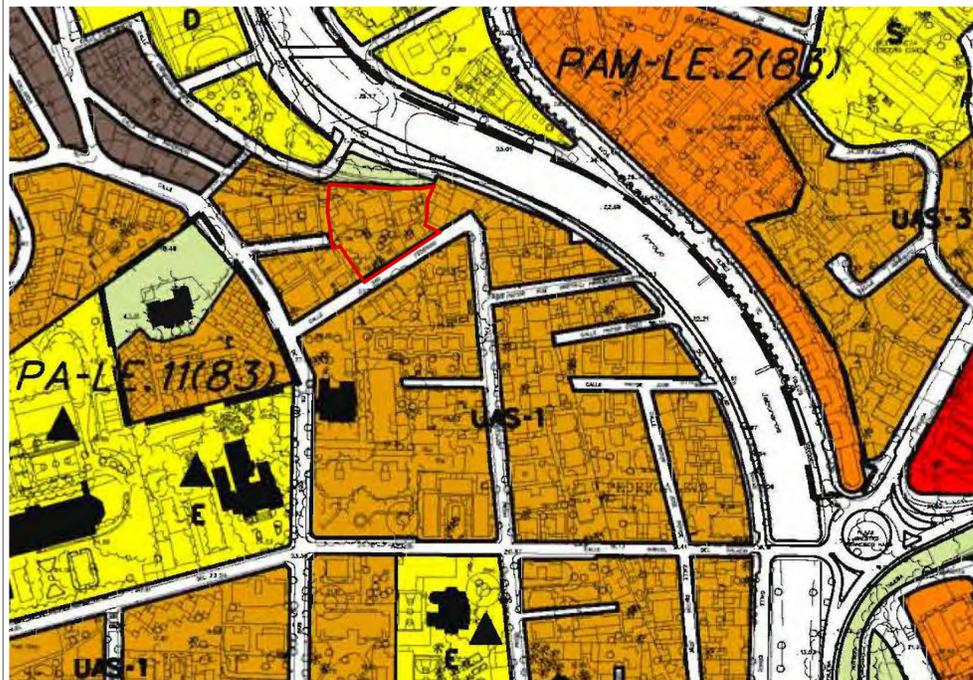
O03.-Ordenación Estudio de Detalle – Parámetros urbanísticos sótano

O02.-Vegetación

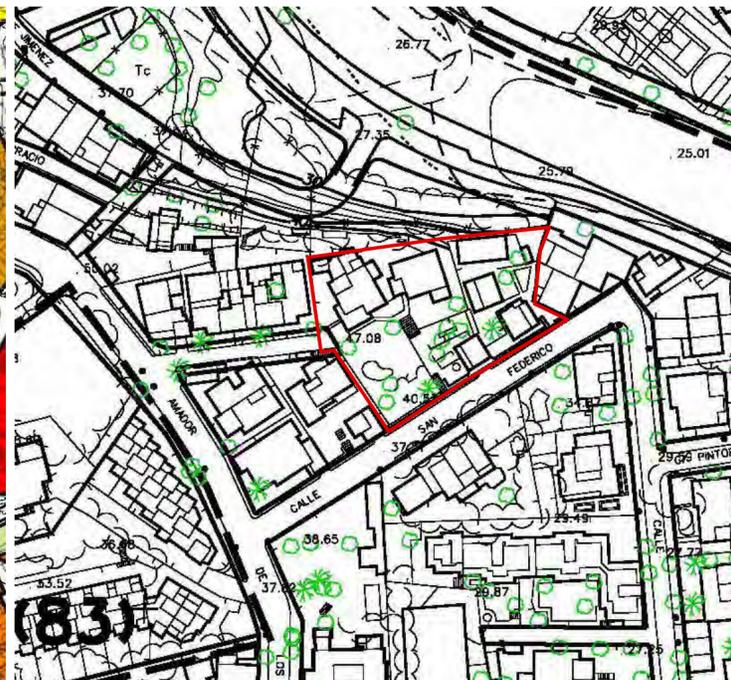
A01.-Proyecto de edificación no vinculante.



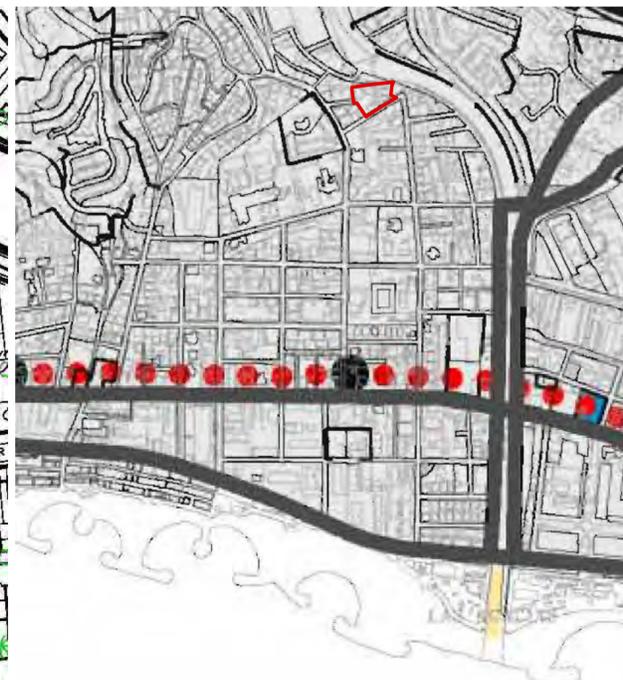
ORTOFOTO



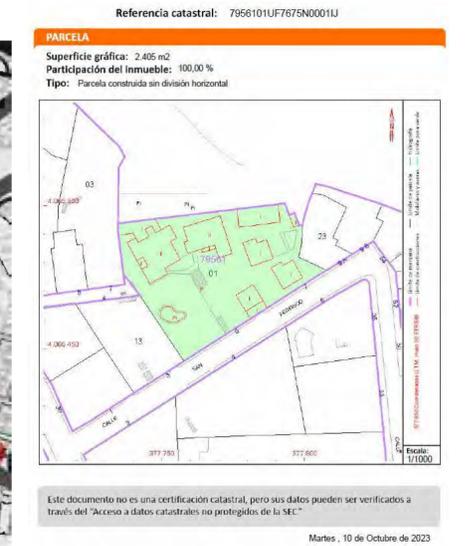
PLANO DE CALIFICACIÓN EN P.G.O.U



PLANO DE ALTURAS Y ALINEACIONES EN P.G.O.U



PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA P.G.O.U



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

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001U
 Fecha: Abril 2025

Proyectista:
 D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga

La propiedad:
 ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección:
 D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
 NIF: 49016640-Y
 Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga

Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P.29016



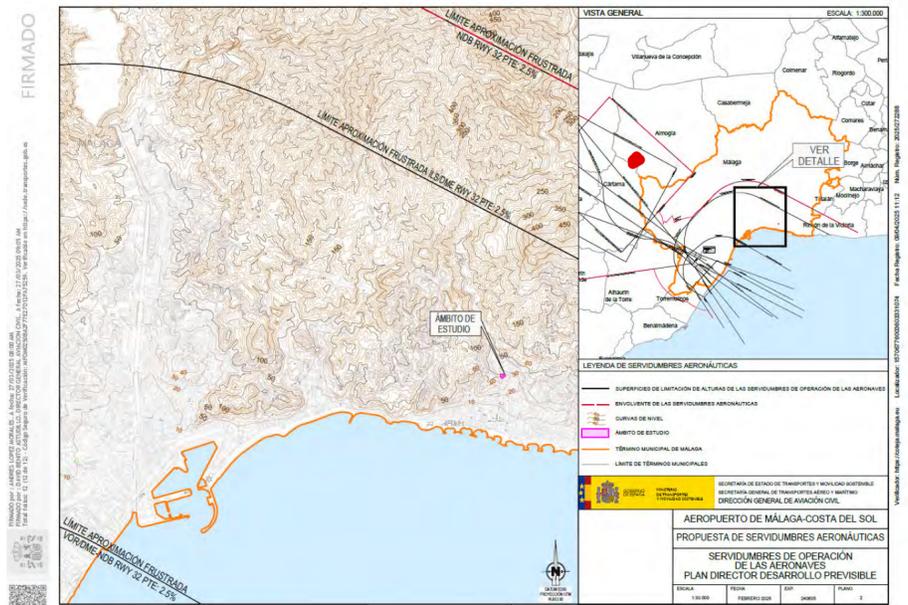
VISTA PANORÁMICA HACIA EL NORTE



SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE. *



VISTA PANORÁMICA HACIA EL SUR



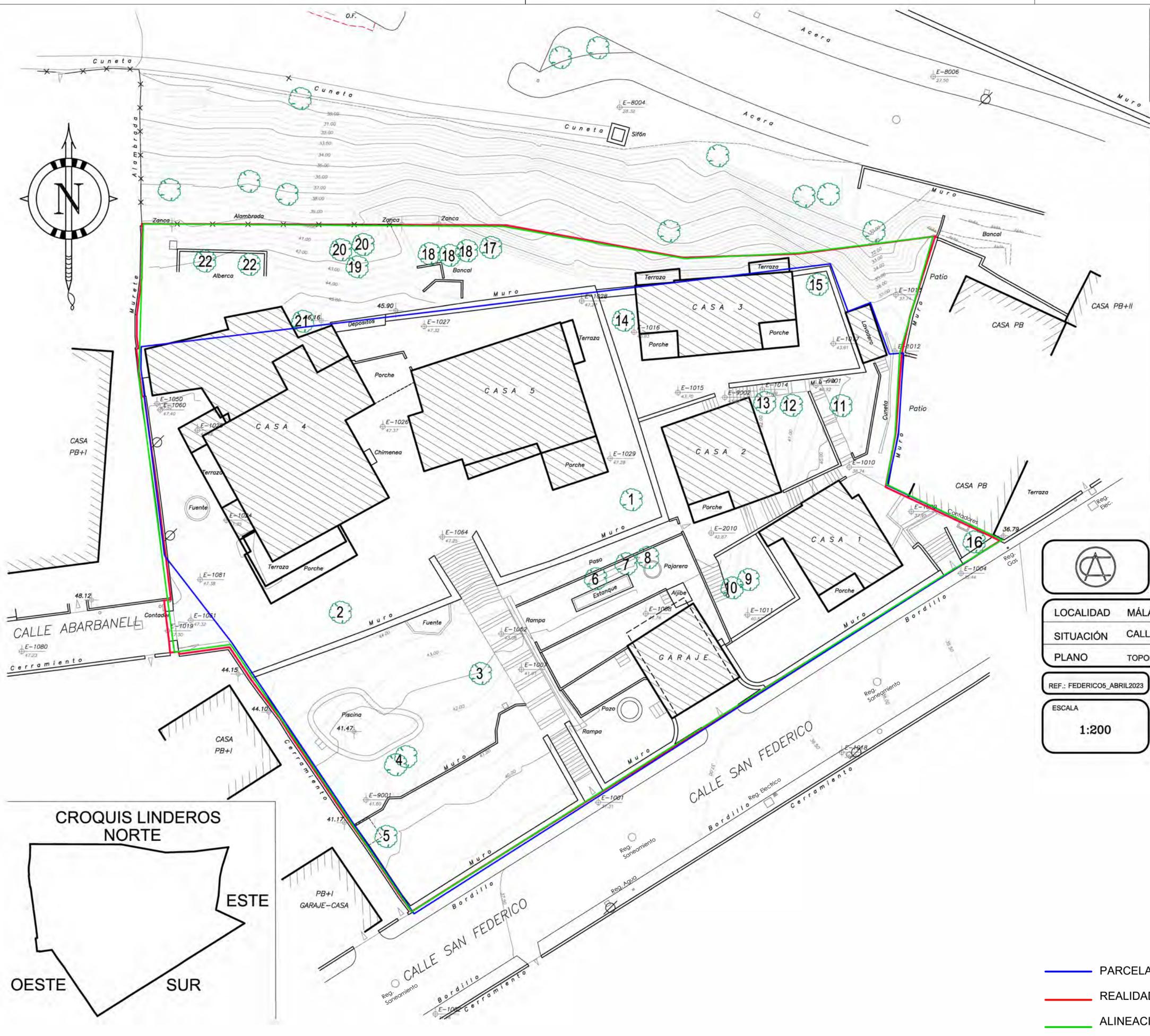
PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS TÉRMINO MUNICIPAL *

CARTOGRAFÍA PGOU MÁLAGA / FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001J
 Fecha: Abril 2025

Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga
 Dirección: D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
 NIF: 49016640-Y
 Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga

La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P. 29016



CUADRO DE SUPERFICIES

FINCA REGISTRAL 23.460
 REF. CATASTRAL: 7956101UF7675N0001IJ
 SUP. TOTAL PARCELA.....2.818,20 m²

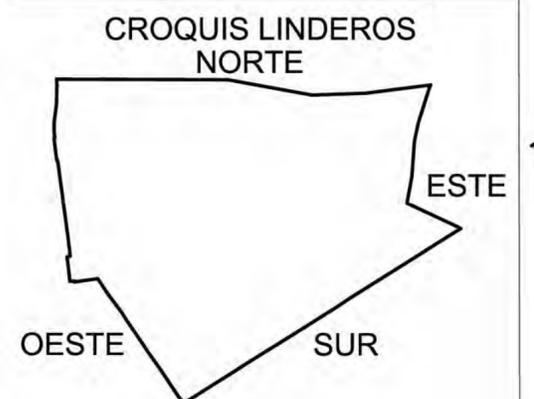
RELACIÓN DE ARBOLES

01 - Jacarandá Hinosifolia	c = 1,50 m
02 - Washingtonia Robusta	h = 14,0 m
03 - Araucaria Extelsa SPP	c = 1,40 m
04 - Grupo Yuca Elephantipes	c = 1,30 m
05 - Punica Granatum	c = 0,30 m
06 - Citrus Sinensis	c = 0,30 m
07 - Citrus Sinensis	c = 0,30 m
08 - Citrus Aurantium	c = 0,40 m
09 - Washingtonia Filefera	h = 7,00 m
10 - Citrus Sinesis	c = 0,20 m
11 - Jacarandá Mimosifolia	c = 0,64 m
12 - Grupo Yuca Elephantipes	c = 0,40 m
13 - Euphorbia Candelabrom	h = 2-3 m
14 - Morus Alba	c = 1,10 m
15 - Washington Robusta	h = 1,50 m
16 - Citrus Limón	c = 0,45 m
17 - Prunus dulcis	c = 0,50 m
18 - Prunus dulcis	c = 0,18 m
19 - Macrocarpa	h = 12,0 m
20 - Eucaliptus SPP	c = 1,50 m
21 - Prunus dulces	c = 0,40 m
22 - Eucaliptus SPP	c = 1,00 m



ESTUDIO TÉCNICO DE TOPOGRAFÍA
 C/ SAN NICOLÁS, 25 3º C-2
 TELF.: 952 216 605 - 620 661 729
 e-mail: anoraya30@hotmail.com
 29016 MÁLAGA

LOCALIDAD	MÁLAGA	
SITUACIÓN	CALLE SAN FEDERICO 5 FINCA REGISTRAL 23460	
PLANO	TOPOGRÁFICO_Y_SUPERFICIES	
REF.: FEDERICO5_ABRIL2023	PROPIETARIO	
ESCALA	FECHA	EL INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA
1:200	ABRIL_2023	FDO. ANGEL ORTUÑO ANAYA COL. Nº 5267



- PARCELA CATASTRO
- REALIDAD FÍSICA
- ALINEACIONES PGOU

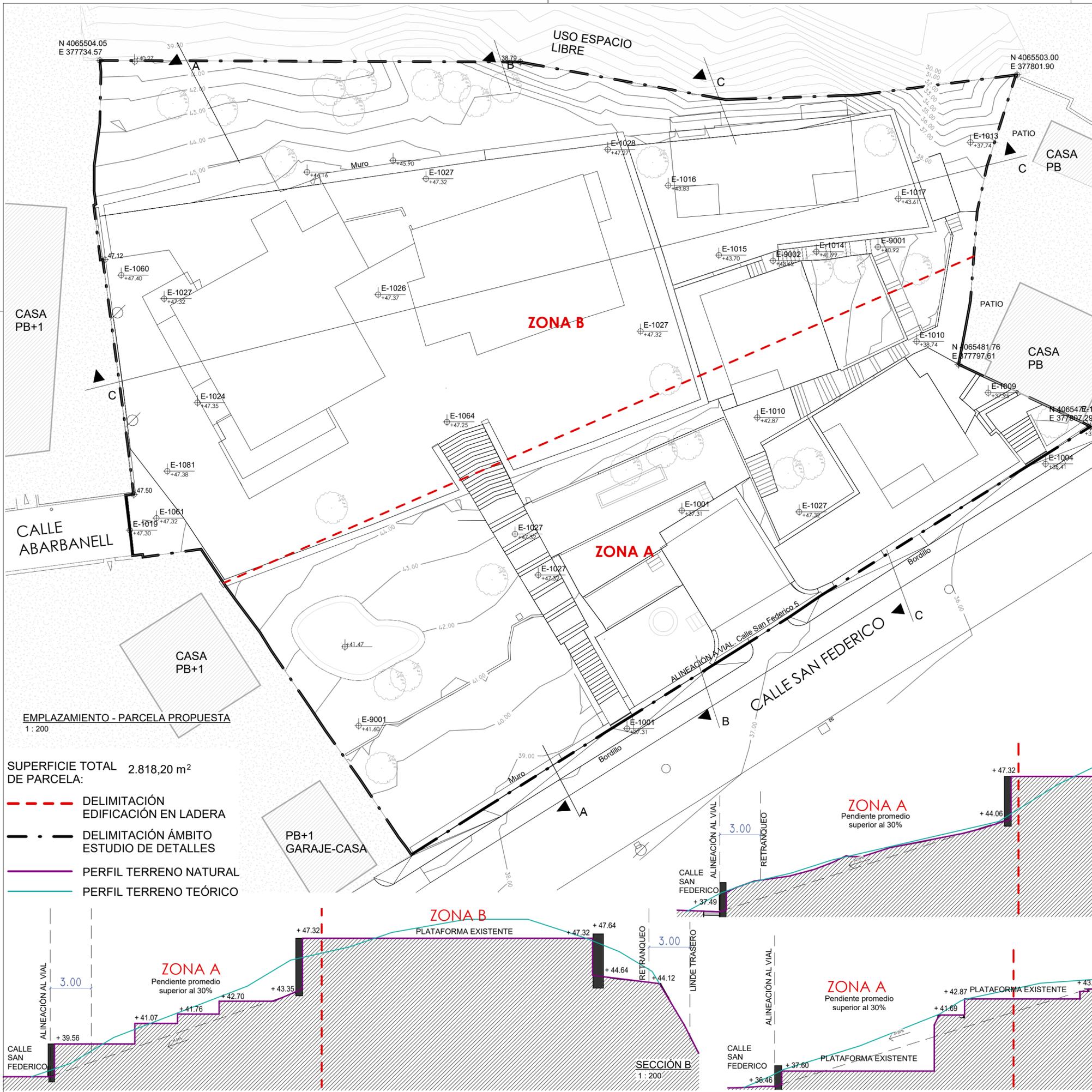
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ACTUAL

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001IJ
 Fecha: Abril 2025

Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga

La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P. 29016

Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga



ALINEACIÓN A VIAL CALLE SAN FEDERICO PARCELA ESTE



ALINEACIÓN A VIAL CALLE SAN FEDERICO PARCELA OESTE

GENERALIDADES

ZONA A: Su topografía permite la aplicación del art. 12.2.26 de Normas de Edificación en Ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas. Se aportan imágenes de parcelas colindantes edificadas con muros alineados a vial, secciones del terreno con pendiente mayor al 30% y plano topográfico como anexo.

Utiliza los siguientes criterios de proyecto:

- ORDENANZA UAD
- Aparcamiento Bajo cota de Nivelación
- Aparcamiento privado con acceso por calle San Federico independiente para cada vivienda.

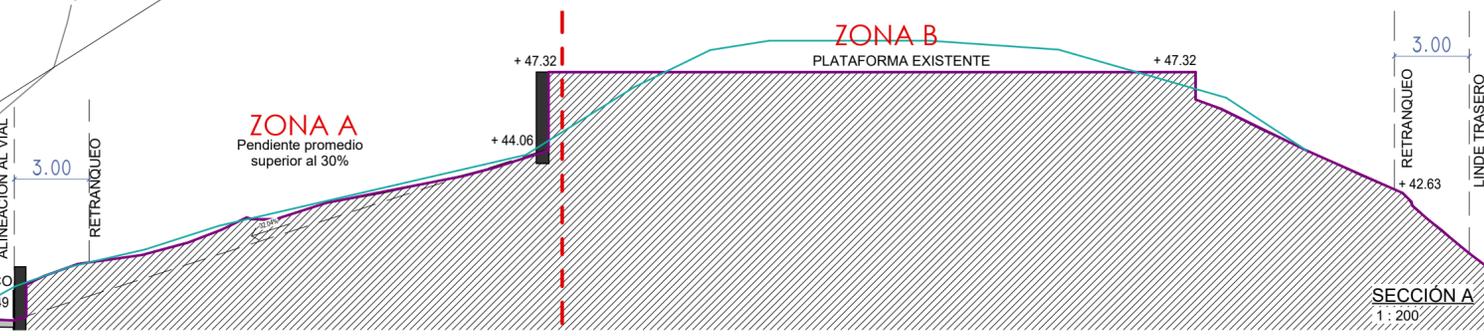
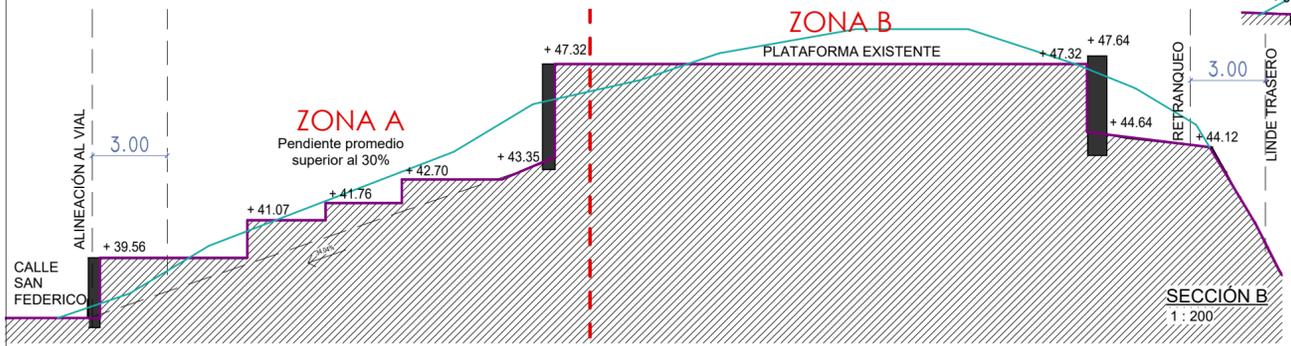
ZONA B: Aplica ordenanza de UAD según los criterios expuestos en memoria.

- ORDENANZA UAD
- Se considera plataforma existente como cota de implantación de viviendas.
- Acceso a viviendas a través de calle privada con acceso por Calle Abarbanell
- Aparcamiento privado para cada vivienda desde calle privada.

EMPLAZAMIENTO - PARCELA PROPUESTA
1 : 200

SUPERFICIE TOTAL 2.818,20 m²
DE PARCELA:

- - - DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN EN LADERA
- - - DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLES
- - - PERFIL TERRENO NATURAL
- - - PERFIL TERRENO TEÓRICO



DELIMITACIÓN PARCELA PROPUESTA

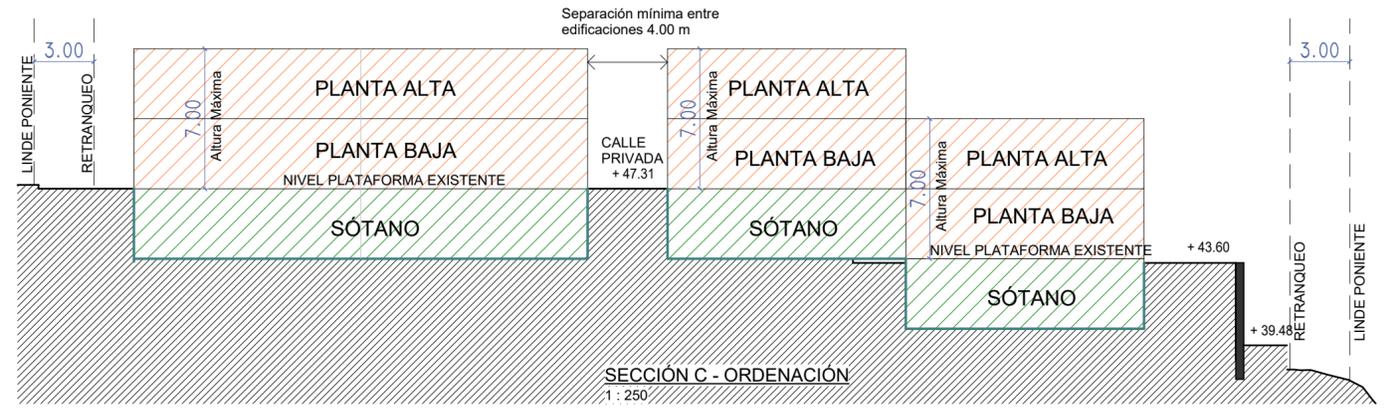
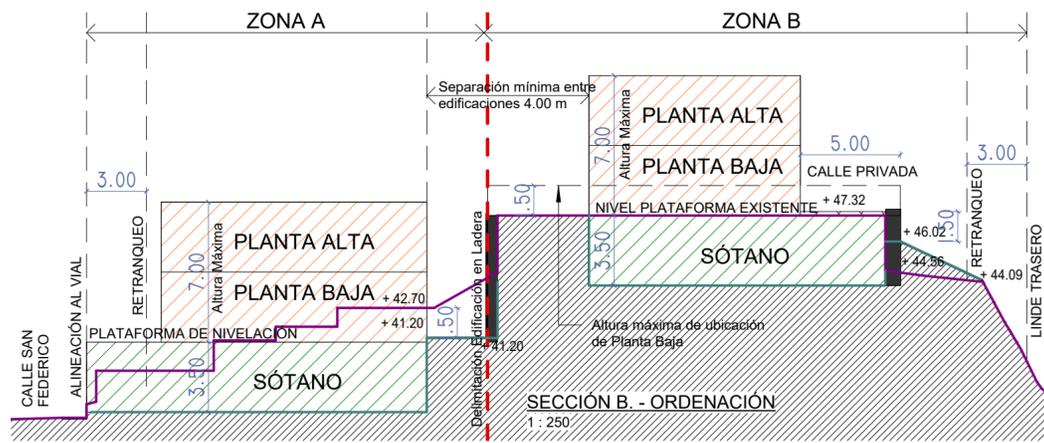
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N00011J
 Fecha: Abril 2025

Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga

La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P. 29016

Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga

001



NORMATIVA APLICABLE
ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 2.818,20 m²s

Ordenanza UAD según normativa recogida en el Estudio de Detalle.

Número Máximo de Viviendas:	14	Viviendas (Se puede reducir)
Parcela Mínimas: (la existente)	2.818,20	m ² s
Edificabilidad:	(60%) 1.690,92	m ² s
Ocupación Máxima:	(50%) 1.409,10	m ² s
Altura:	B+1 *(1)	
Separación Lindero Privado:	3.00 *(2)	ml
Separación Lindero Público:	3.00	ml
Sótano:	SI	

Huella máxima edificación en P. Baja 1.409,10 m²s (Puede reducirse)

*(1) No obstante, En ZONA B dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado según las condiciones del artículo 12.9.4 apartado 5 del PGOU Málaga.

En ZONA A no se permitirán superar la altura máxima regulada con casetones de acceso de a cubierta especificados en el artículo 12.2.24 y no se permiten áticos vivideros establecidos en el artículo 12.9.4 del PGOU de Málaga.

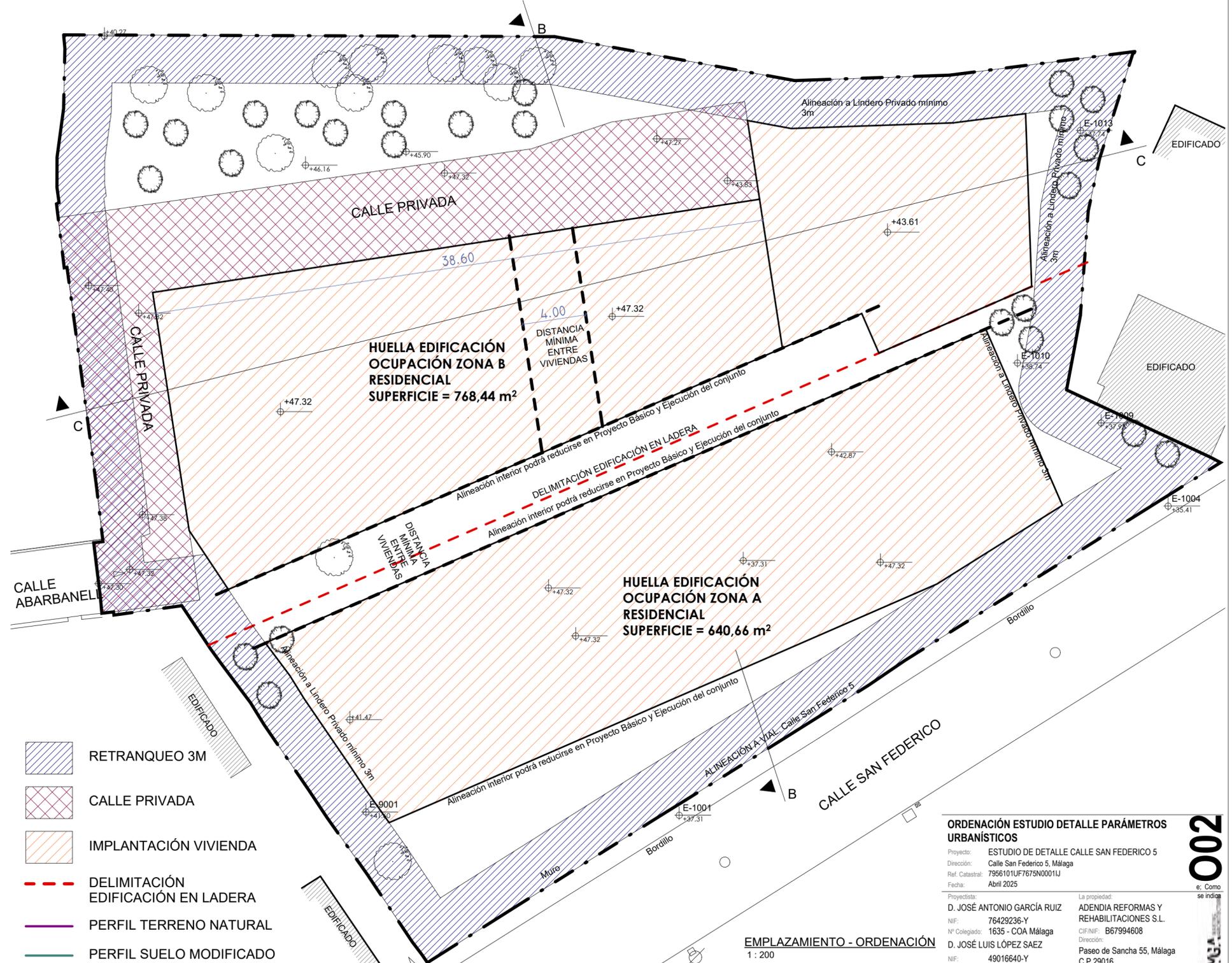
*(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

Nota 1: La normativa de aplicación es la establecida en el Plan General de Málaga siendo el presente estudio de detalle objeto de determinación de rasantes, alineaciones y volúmenes.

Nota 2: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.

Nota 3: En caso de tener más de un volumen de edificación, la separación entre edificaciones mínima será de 4 metros.

Nota 4: Como medida de integración del Estudio de detalle con el entorno, para el pequeño tramo de 43m de Calle Abarbanell que servirá de acceso a las viviendas pareadas de la Zona B, el proyecto planteado debe contemplar a lo menos la mejora del pavimento actual.



- RETRANQUEO 3M
- CALLE PRIVADA
- IMPLANTACIÓN VIVIENDA
- DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN EN LADERA
- PERFIL TERRENO NATURAL
- PERFIL SUELO MODIFICADO

HUELLA DE EDIFICACIÓN OCUPACIÓN RESIDENCIAL ZONA A	640,66 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN OCUPACIÓN RESIDENCIAL ZONA B	768,44 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN OCUPACIÓN RESIDENCIAL	1.409,10 m ²

EMPLAZAMIENTO - ORDENACIÓN
1 : 200

ORDENACIÓN ESTUDIO DETALLE PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N00011J
 Fecha: Abril 2025
 Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 N° Colegiado: 1635 - COA Málaga
 D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
 NIF: 49016640-Y
 N° Colegiado: 1563 - COA Málaga
 La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P. 29016

002
e. Como se indica

NORMATIVA APLICABLE
ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 2.818,20 m²s

Superficie ZONA A	1.119,04	m ² s
Superficie ZONA B	1.699,16	m ² s
Ocupación Máxima Sótano**	(50%) 1.409,10	m ² s
Ocupación adicional Bajo cota de nivelación aplicable	(15%) 167,86	Respecto a superficie Zona A*

*Para el cálculo de ocupación máxima de sótano se considera la ocupación máxima de la parcela total y un adicional del 15% de la superficie de Zona A según se establece en el artículo 12.2.26 apartado 8. Esta ocupación adicional sólo podrá implementarse dentro de Zona A.

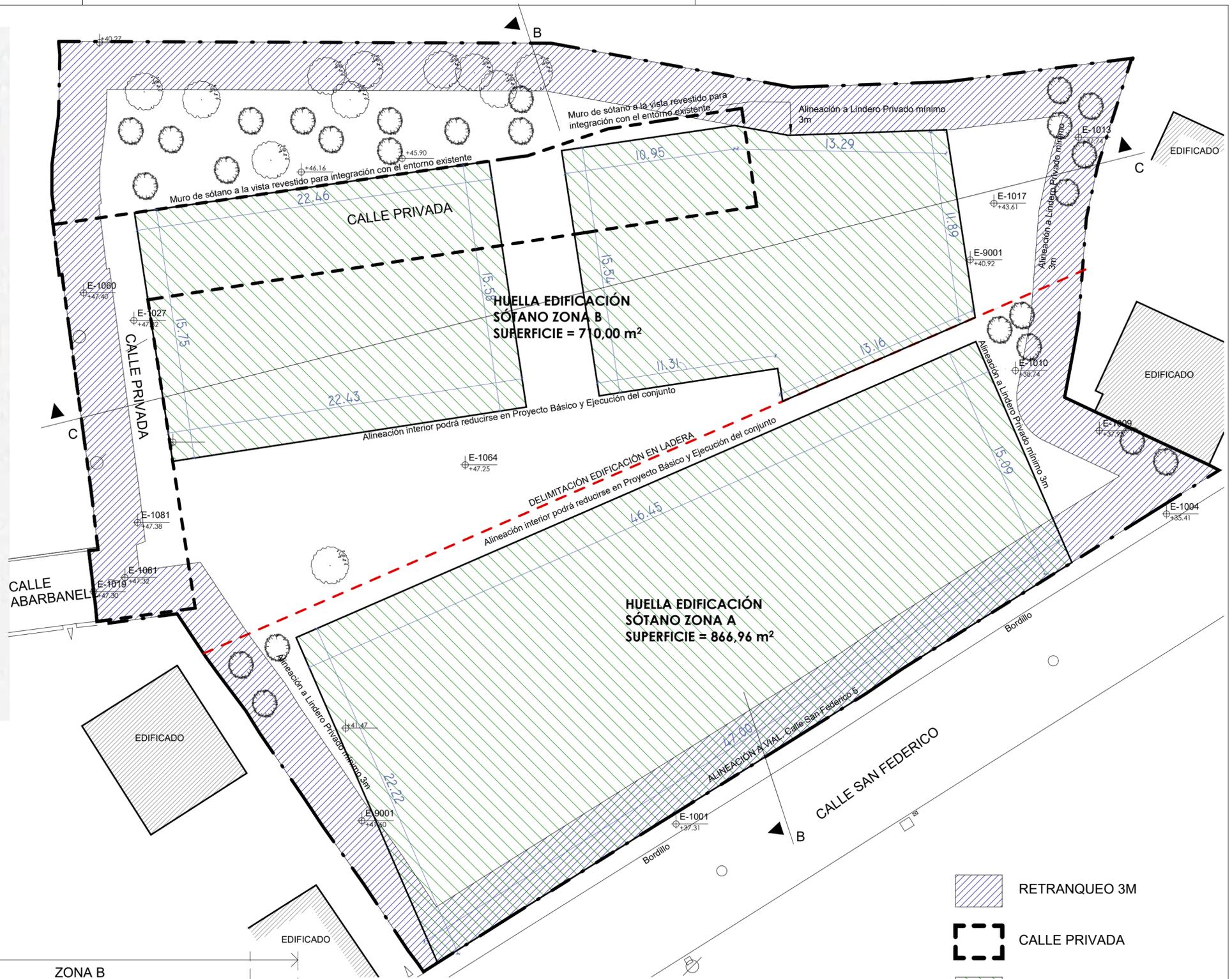
Huella máxima Sótano + Huella bajo cota de nivelación 1.576,96 m²s (Puede reducirse)

**La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.

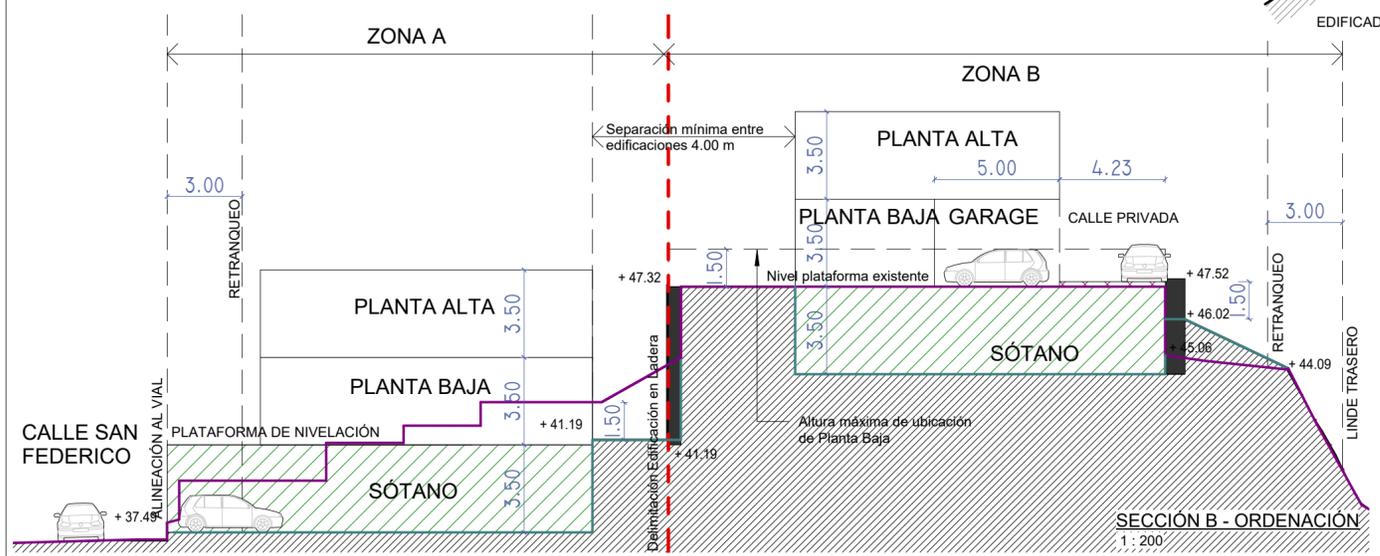
Con respecto al cálculo de edificabilidad en planta sótano se utilizarán los criterios definidos en el artículo 12.2.28. del PGOU Málaga en su apartado 3º.

- **Reservas de aparcamiento por usos:** Se establece la obligación de realizar aparcamiento en el interior según los criterios establecidos en el artículo 6.7.4 del PGOU de Málaga
- **Muros sótano a la vista:** Como medida de integración con el entorno, el muro que delimita la calle privada en la Zona B, considerado también como sótano de la edificación, deberá ser acabado con un revestimiento de piedra natural o similar que permita integrar este alzado con el entorno natural existente en la ladera.

Nota: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.



EMPLAZAMIENTO - ORDENACIÓN SÓTANO
1: 200



SECCIÓN B - ORDENACIÓN
1: 200

HUELLA DE EDIFICACIÓN SÓTANO ZONA A	866,96 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN SÓTANO ZONA B	710,00 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN TOTAL SÓTANO + BAJO PLATAFORMA	1.576,96 m²

- RETRANQUEO 3M
- CALLE PRIVADA
- IMPLANTACIÓN SÓTANO
- PERFIL TERRENO NATURAL
- PERFIL SUELO MODIFICADO

ORDENACIÓN ESTUDIO DETALLE PARÁMETROS URBANÍSTICOS SÓTANO

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001IJ
Fecha: Abril 2025

Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
NIF: 76429236-Y
Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga
Dirección: D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
NIF: 49016640-Y
Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga

La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
CIF/NIF: B67994608
Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
C.P. 29016

003
e. Como se indica



EMPLAZAMIENTO - ESTADO ACTUAL VEGETACIÓN
1 : 300



EMPLAZAMIENTO - PROPUESTA VEGETACIÓN
1 : 300

- ESTADO ACTUAL
- VEGETACIÓN A REMOVER
- NUEVA VEGETACIÓN

 01 Especie: Jacarandá Hinosifolia Calibre: 1,50 m	 02 Especie: Washingtonia Robusta Altura: 14 m	 03 Especie: Araucaria Extelsa SPP Calibre: 1,40 m	 04 Especie: Grupo Yuca Elephantipes Calibre: 1,30 m	 05 Especie: Punica Granatum Calibre: 0,30 m	 06 Especie: Citrus Sinensis Calibre: 0,30 m	 07 Especie: Citrus Sinensis Calibre: 0,30 m	 08 Especie: Citrus Aurantium Calibre: 0,40 m
 09 Especie: Washingtonia Filefera Altura: 7 m	 10 Especie: Citrus Sinensis Calibre: 0,20 m	 11 Especie: Jacarandá Mimosaifolia Calibre: 0,64 m	 12 Especie: Grupo Yuca Elephantipes Calibre: 0,40 m	 13 Especie: Euphorbia Candelabrom Altura: 2-3 m	 14 Especie: Morus Alba Calibre: 1,10 m	 15 Especie: Washington Robusta Altura: 1,50 m	 16 Especie: Citrus Limón Calibre: 0,45 m
 17 Especie: Prunus dulcis Calibre: 0,50 m	 18 Especie: Prunus dulcis Calibre: 0,18 m	 19 Especie: Macrocarpa Altura: 12 m	 20 Especie: Eucaliptus SPP Calibre: 1,50 m	 21 Especie: Prunus dulcis Calibre: 0,40 m	 22 Especie: Eucaliptus SPP Calibre: 1,00 m		

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

VEGETACIÓN

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001IJ
 Fecha: Abril 2025

Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 N° Colegiado: 1635 - COA Málaga
 Dirección: D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
 NIF: 49016640-Y
 N° Colegiado: 1563 - COA Málaga

La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P.29016

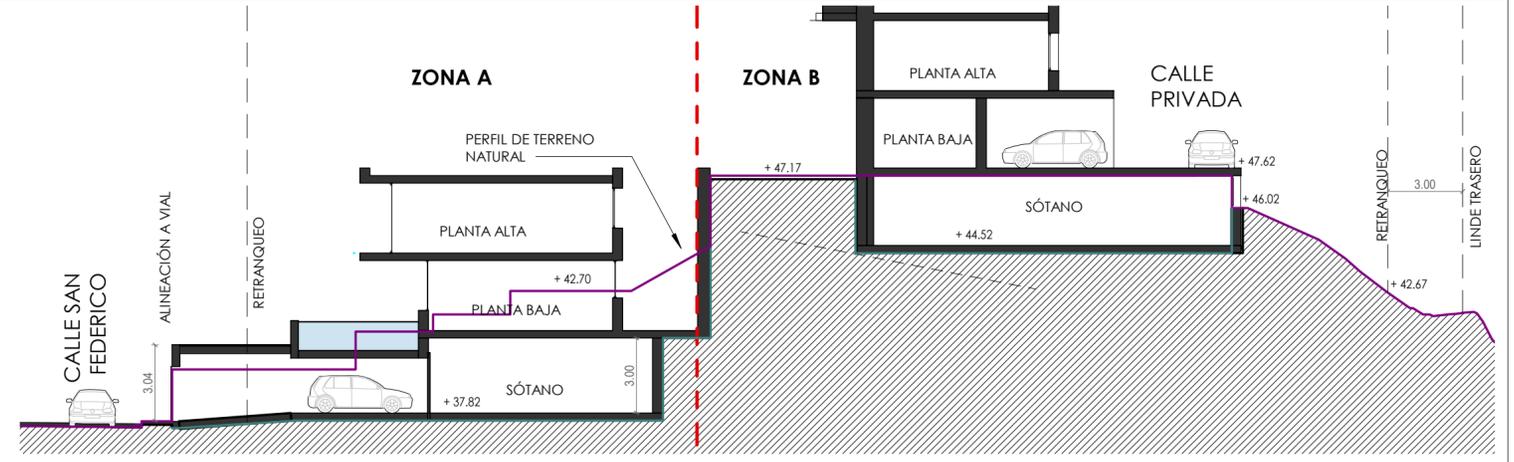
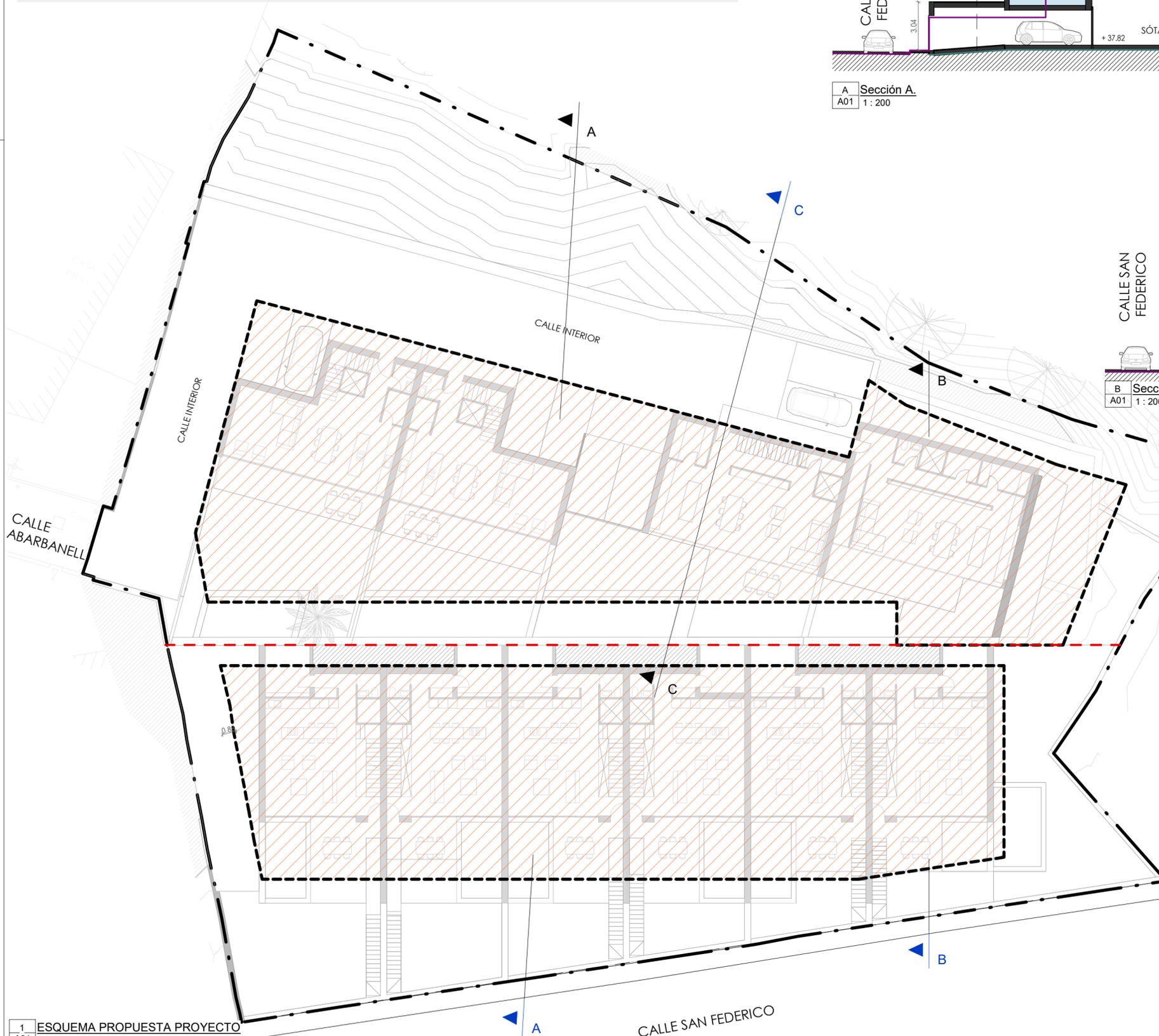
004
e. Como se indica

PROPUESTA PRELIMINAR

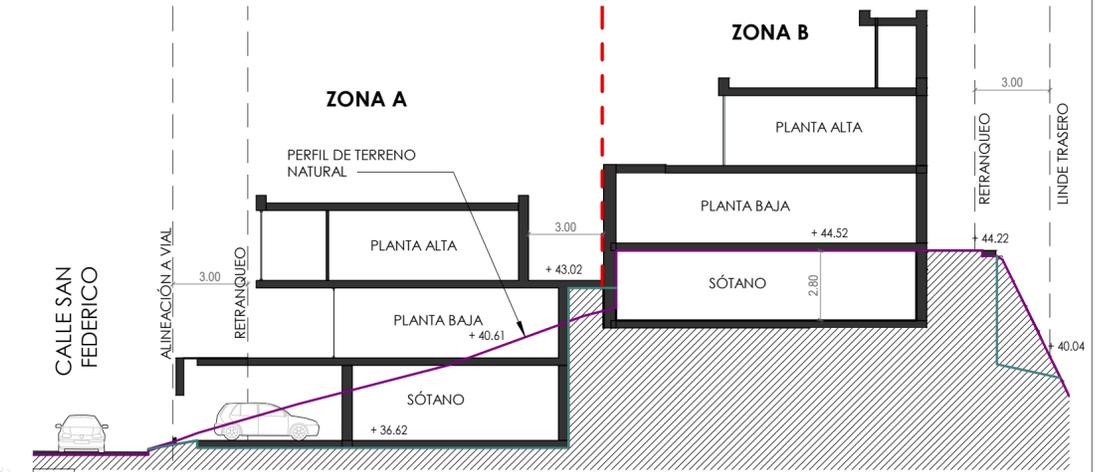
Se proyectan **10 viviendas adosadas** distribuidas de la siguiente manera:

En la **Zona A**, se plantean 6 viviendas con acceso vehicular independiente desde la calle San Federico. Cada vivienda consta de un sótano situado por debajo de la cota de referencia, una planta baja con jardín y piscina, y una planta alta.

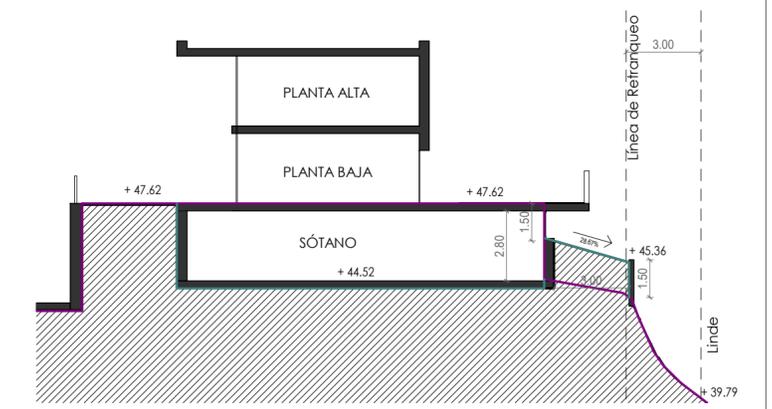
Por otro lado, en la **Zona B** se proponen 4 viviendas con acceso desde la calle Abarbanell a través de una vía privada. Cada una de estas viviendas dispone de su propio estacionamiento privado en la planta baja, así como de un jardín y una terraza. Además, cuentan con un sótano y una planta alta.



A Sección A
A01 1 : 200



B Sección B
A01 1 : 200



C Sección C
A01 1 : 200

PROYECTO DE EDIFICACIÓN REPRESENTADO NO VINCULANTE

Es importante destacar que este proyecto es de carácter no vinculante. Esto significa que la versión final puede variar considerablemente en relación con lo expuesto aquí. Se requerirá la presentación de un proyecto básico y de ejecución que puede experimentar cambios significativos con respecto al diseño preliminar presentado.

PROYECTO DE EDIFICACIÓN NO VINCULANTE

Proyecto: VIVIENDAS SAN FEDERICO
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N00011J
 Fecha: Abril 2025

Proyectista:
 D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 N° Colegiado: 3626 - COAM

La propiedad:
 ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección:
 Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P.29016

NIF: 49016640-Y
 N° Colegiado: 3658 - COAM

-  DELIMITACIÓN AMBITO DE E.D.
-  HUELLA EDIFICACIÓN E.D.
-  PERFIL TERRENO NATURAL
-  PERFIL SUELO MODIFICADO

7. ANEXOS

- 7.1. ANEXO 1 - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD (ESPACIOS USO COLECTIVO O COMUNITARIO)
- 7.2. ANEXO 2 – NOTAS REGISTRALES
- 7.3. ANEXO 3 – REPRESENTACIÓN ANTE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.
- 7.4. ANEXO 4 – CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD.

**7.1. ANEXO 1 - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y
ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD (ESPACIOS USO COLECTIVO O
COMUNITARIO)**

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: baldosas gran formato hormigón / adoquin pequeño

Color: gris

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de rampas

Material: adoquin pequeño c/ Chinchilla

Color:gris

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de escaleras

Material: adoquin

Color:gris

Resbaladicidad: 3

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:---

Color: ---

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m (O2)	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	(O3)	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.					
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m	CUMPLE
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques			1,00 m	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques			0,60 m	
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 1,00 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---	
Espacio libre		---	---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	---
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	---
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	---	CUMPLE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	CUMPLE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	CUMPLE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	CUMPLE
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	CUMPLE
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---	CUMPLE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---	CUMPLE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	CUMPLE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	CUMPLE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	CUMPLE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	CUMPLE
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	CUMPLE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	CUMPLE
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	CUMPLE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	CUMPLE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	CUMPLE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(04) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035$ m	---	---	
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00$ m	---	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m	---	CUMPLE	
Anchura libre		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,80$ m $\geq 1,20$ m si existe recorrido alternativo	CUMPLE	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	$\leq 10,00$ m	CUMPLE	
-Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	$\leq 8,00$ % (≤ 10 %) (O5)	CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ % (≤ 8 %) (O5)	CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m		$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ % (≤ 8 %) (O5)	CUMPLE
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin relanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	CUMPLE	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	CUMPLE	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	CUMPLE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	CUMPLE	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	CUMPLE	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	---	CUMPLE	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	CUMPLE	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	CUMPLE	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	CUMPLE	
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						
A ambos lados de la rampa habrá un resalte $\geq 0,10$ m En rampas de ancho $\geq 3,00$ se instalará una barandilla central con doble pasamanos						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2 % del total	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m	---	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas	---	
	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,01 m	---	---	
	Orificios en calzadas	∅ ≥ 0,025 m	---	---	
	Distancia a paso de peatones	∅ ≥ 0,50 m	---	---	

SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	---	
	Altura		≤ 0,85 m	---	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---	
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---	
	Fondo	≥ 0,50 m	---	---		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	---	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	---	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	---	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	De 0,90 m a 1,40 m	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	---	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	---	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	---	

Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	---	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	---		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	---		
	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	---		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---		
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	---		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	---		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m (O7)		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(O7) $\geq 0,85$ m si la planta del bolardo $\leq (0,50 \times 0,30)$ m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m	---		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---		
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	---		

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

7.2. ANEXO 2 – NOTAS REGISTRALES

Información Registral expedida por:

VICENTE MERINO NAZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MÁLAGA

CERROJO 17
29007 - MÁLAGA (MÁLAGA)
Teléfono: 952 10-44-38
Fax: 952611389
Correo electrónico: malaga2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ADENDIA SL.

con DNI/CIF: B84280684

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F35PQ56H9**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **San Federico 5***



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 2

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

PETICIONARIO: Adendia Sl.

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA N°: 23460

Se hace constar que el CRU (Código Registral Único) de este folio real es: 29020000530234.

URBANA: Predio urbano sito en las inmediaciones de la Torre de San Telmo, **partido rural de los Almendrales**, término de esta ciudad, lindero al Norte en línea de sesenta y cinco metros cuarenta centímetros con el arroyo de Jaboneros; por el Sur, su frente en línea de cincuenta y nueve metros veintiséis centímetros, con calle que enlaza la de Amador de los Ríos con la e Octavio Picón, llamada de Federico; al Este, con propiedad de don Fco. Romero en una línea quebrada de cuatro trazos, de once metros diez centímetros, cuatro metros ochenta centímetros, seis metros sesenta centímetros, y dos metros ochenta centímetros; y al Oeste, en línea quebrada de dos trazos, uno de veintisiete metros sesenta centímetros y otro de cuatro metros treinta y ocho centímetros, con propiedad de don Emilio Ciano Pérez y en segundo término en línea de veinticuatro metros cinco centímetros con terrenos de don Luis López Porras; y mide una extensión superficial de dos mil trescientos treinta y un metros noventa y cuatro decímetros cuadrados. Sobre este predio se han construido los cuatro apartamentos siguientes. **c) Apartamento de solo planta baja**, conteniendo porche, estar-comedor, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y terraza, con superficie útil de veintisiete decímetros cuadrados, y construida de cuarenta y nueve metros tres decímetros cuadrados. **d) Apartamento de solo planta baja**, conteniendo porche, estar-comedor, un dormitorio, cocina y cuarto de baño, con superficie útil de veintisiete metros setenta y siete decímetros cuadrados y construida de cuarenta y dos metros cuarenta y tres decímetros cuadrados. **e) Apartamento do solo planta baja**, conteniendo porche, estar-comedor, dos dormitorios, cocina y cuarto de baño, con superficie útil de cuarenta metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, y construida de cincuenta metros veintiún decímetros cuadrados. **f) Apartamento de solo planta baja**, conteniendo porche, estar-comedor, dos dormitorios, cocina y cuarto de baño, con superficie útil de cuarenta metro cincuenta y dos decímetros cuadrados y construida de cincuenta metros veintiún decímetros cuadrados.

LOCALIZACIÓN

URBANA: Casa (VPO: SI), PARAJE ALMENDRALES C.P:29018

SUPERFICIE

Terreno: m2:2331 dm2:94 Construida: 259,92



LINDEROS:

norte, ARROYO DE JABONEROS; sur, CALLE QUE ENLAZA LA DE AMADOR DE LOS RIOS CON LA DE OCTAVIO PICON; este, D. FRANCISCO ROMERO; oeste, D. EMILIO CIANO PEREZ.

REFERENCIA CATASTRAL:

NO CONSTA

PARCELA CATASTRAL:

POR SU ORIGEN DE LA REGISTRAL 7743 TIENE CONCEDIDA CALIFICACION DEFINITIVA DE VIVIENDA DE RENTA LIMITADA PRIMER GRUPO POR CEDULAS DE FECHA 19/11/62 Y 01/03/63.

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO **No coordinado con catastro**

TITULARIDADES

TITULAR	N. I. F. / N. I. P.	TOMO	LIBRO
FOLIO ALTA			
MARTIN MOLINA, ADELINA	---- / ----	885	379 210

2

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MALAGA, Don/ña JOSÉ MANUEL DE TORRES PUENTES, el día 27/09/79; inscrita el 02/09/80.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día TREINTA DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 2 a día treinta de marzo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 229020288AADC33F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 229020288AADC33F

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



**7.3. ANEXO 3 – REPRESENTACIÓN ANTE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.**



Ayuntamiento de Málaga

Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Sello REGISTRO DE ENTRADA

REPRESENTACIÓN ANTE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO,
OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

Expediente nº:

Tipo de expediente:

TITULAR: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.

(Titular del expediente)

D.N.I. o C.I.F. B67994608

(Debe adjuntarse copia del D.N.I. o C.I.F. del titular del expediente.)

Y EN SU NOMBRE SU REPRESENTANTE LEGAL: ROCÍO ALVAREZ PACAZON

D.N.I. o C.I.F. 48081713 - Y

(Sólo en caso de persona jurídica, debe aportarse documentación que acredite ser representante legal de la empresa)

AUTORIZO A: SYGA MAKING ARCHITECTURE S.L.P

D.N.I. o C.I.F. B85977098

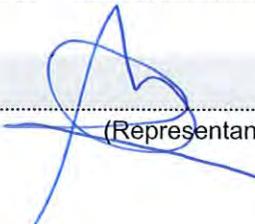
Para que actúe en mi nombre ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, en lo referente a la solicitud arriba indicada, pudiendo tramitar, retirar y gestionar la documentación necesaria en relación al procedimiento administrativo correspondiente.

Con la firma del presente escrito el representante acepta la representación conferida y responde de la autenticidad de la firma del titular del expediente, así como de la copia del DNI/CIF del mismo que acompaña a este documento.

ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES, S.L.
P.P.

Málaga 22 de NOVIEMBRE de 2.0 23

Fdo.: 
(Titular del expediente)

Fdo.: 
(Representante)

7.4. ANEXO 4 – CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.
C/ San Federico 5 – 29016 Málaga

En Málaga, a 30 de marzo del año 2023.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: DOÑA ADELINA MARTÍN MOLINA, mayor de edad, con D.N. I. número 24.566.568-S, viuda, vecina de Madrid, con domicilio en [REDACTED]
Con dirección de correo electrónico ecescritor@yahoo.es

DE OTRA PARTE: DON MARTÍN MARCOS SAYAGO, mayor de edad, con D.N.I. número 00.698.960-J, casado, con domicilio a estos efectos en 28290 Las Rozas de Madrid, calle Perú 6 - Bajo - Oficina 4, Edificio Twin Golf B. Con dirección de correo electrónico martin.marcos@adendia.com

INTERVIENEN

La primera, en su propio nombre y derecho. Será designada en el presente contrato como la parte **vendedora**.

El segundo, en nombre y representación, como Apoderado de la mercantil **ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES, S.L.**, domiciliada en 29016 Málaga, Paseo de Sancha, número 155, constituida mediante escritura autorizada en Madrid, el 11 de enero de 2022, por el Notario Don Martín González-Moral García, con el número 27 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 6.127, libro 5.034, folio 121, hoja MA-165409, inscripción 1ª. CIF B67994608. Actúa en virtud de poder autorizado por el Notario de Madrid, Don Martín González-Moral García, el día 23 de febrero de 2022, número 322 de protocolo, el cual consta inscrito en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 6127, libro 5034, folio 123, hoja MA-165409, inscripción 2ª. Será designada en el presente contrato como la parte **compradora**.

Las partes se reconocen la capacidad legal suficiente para la celebración de este contrato y, en su virtud,

EXPONEN

- I -

Que **Dª Adelina Martín Molina** es titular en pleno dominio y por el título que luego se dirá de la siguiente finca:

1.- DESCRIPCIÓN.- Predio urbano sito en la inmediaciones de la Torre de San Telmo, partido rural de los Almendrales, término de esta capital de Málaga. **Linda al Norte**, en línea de sesenta y cinco metros cuarenta centímetros, con el Arroyo de Jaboneros; **al Sur**, su frente, en línea de cincuenta y nueve metros veintiséis centímetros, con calle que enlaza la de Amador de los Ríos con la de Octavio Picón, llamada de Federico; **al Este**, con propiedad de don Francisco Romero, en una línea quebrada de cuatro trazos, de once metros diez centímetros, cuatro metros ochenta centímetros, seis metros sesenta centímetros y dos metros ochenta centímetros, **y al Oeste**, en línea quebrada de dos trazos, uno de veintisiete metros sesenta centímetros y otro de cuatro metros treinta y ocho centímetros, con propiedad de don Emilio Ciano Pérez, y en segundo término, en línea de veinticuatro metros cinco centímetros, con terrenos de don Luis López Porras; **y mide una extensión superficial de dos mil trescientos treinta y un metros noventa y cuatro decímetros cuadrados.**

Dentro de esta finca se hallan dos viviendas unifamiliares, acogidas a los beneficios de Viviendas de Renta Limitada, Primer Grupo y cuatro apartamentos, los cuales se describen del siguiente modo:

- a) Vivienda de dos plantas, componiendo cada planta una vivienda. La de planta baja se distribuye en estar-comedor, dos dormitorios, oficio, despensa, cocina y aseo, y la planta alta se compone de estar-comedor, dos dormitorios, cocina, cuarto de baño y cuarto de aseo, independientemente de este cuerpo, un garaje a rasante de la calle. La superficie edificada en planta baja es de ciento diecinueve metros veintidós decímetros cuadrados; la de la alta, ciento seis metros setenta y siete decímetros cuadrados; y la del garaje, veintiocho metros ochenta centímetros cuadrados.
- b) Vivienda de dos plantas, componiendo cada planta una vivienda, y constando cada una de ellas de pasillo, estar-comedor, tres dormitorios, cocina, despensa y cuarto de baño. El edificio posee un portal común de ambas viviendas, con escalera de acceso a la vivienda de primera planta. La superficie total construida es de doscientos cincuenta y nueve metros noventa y dos decímetros cuadrados, y las superficies útiles de las viviendas son respectivamente de noventa y cinco metros setenta decímetros cuadrados en planta baja y ciento un metros sesenta y nueve decímetros cuadrados en la planta alta.
- c) Apartamento de solo planta baja, conteniendo porche, estar-comedor, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y terraza, con superficie útil de veintisiete metros setenta y siete decímetros cuadrados, y construida de cuarenta y nueve metros tres decímetros cuadrados.
- d) Apartamento de solo planta baja conteniendo porche, estar-comedor, un dormitorio, cocina y cuarto de baño, con superficie útil de veintisiete metros setenta y siete decímetros cuadrados, y construida de cuarenta y dos metros cuarenta y tres decímetros cuadrados.
- e) Apartamento de solo planta baja, conteniendo porche, estar-comedor, dos dormitorios, cocina y cuarto de baño, con superficie útil de cuarenta metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, y construida de cincuenta metros veintiún decímetros cuadrados.
- f) Apartamento de solo planta baja, conteniendo porche, estar-comedor, dos dormitorios, cocina y cuarto de baño, con superficie útil de cuarenta metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, y construida de cincuenta metros veintiún decímetros cuadrados.

Las dos viviendas de renta limitada, reseñadas con las letras a) y b) y los cuatro apartamentos descritos bajo las letras c), d), e) y f) constituyen un solo inmueble, juntamente con el jardín y terreno libre.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número DOS de Málaga, Tomo 2439, Folio 209, Finca número 23.460 C.R.U. 29020000530234.

REFERENCIA CATASTRAL: 7956101UF7675N0001IJ.

TÍTULO.- La obra nueva de las dos viviendas fue declarada en escritura otorgada el 15 de enero de 1963, ante el Notario que fue de Málaga, Don Gonzalo de Liria y Azcoiti. La obra nueva de los apartamentos fue otorgada en escritura autorizada por el mismo Notario, Sr. de Liria, el 23 de agosto de 1965. Posterior escritura de Donación de la totalidad de la finca, otorgada por los padres de la vendedora, Don Salvador Martín Pardo y Doña Pilar Molina Valdivia, ante el Notario del Ilustre Colegio de Granada, con residencia en Málaga, Don José Manuel de Torres Puentes, 27 de septiembre de 1979, con el número 5.140 de su protocolo.

CARGAS.- Libre de cualquier carga o gravamen.



ESTADO POSESORIO.- Manifiesta la parte vendedora si bien la finca tiene algunos inquilinos, cuyos contrato se adjuntan, estará libre de inquilinos, ocupantes o precaristas a la firma de la escritura de compraventa del inmueble, PREVISTA PARA **ANTES DEL DÍA 30 DE JUNIO DE 2024.**

Para el caso de que a dicha fecha aún quedara algún inquilino en el inmueble, el comprador podrá optar por la firma de la escritura de compraventa del inmueble o retrasarla hasta que la finca quede totalmente libre de inquilinos, ocupantes o precaristas según lo indicado en el párrafo anterior, obligándose la parte vendedora a pagar una indemnización a la compradora de un importe de 500 € diarios por cada día de retraso hasta su total desalojo y, en su caso, firma de la escritura pública.

En el caso de que el comprador quisiera escriturar antes de esa fecha (30 de junio de 2024), el comprador soportará los arrendamientos – en caso de que estuvieran aún vigentes- durante el plazo que reste hasta el 30 de junio de 2024

Se adjunta al presente, como **ANEXO I**, certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble.

Se adjunta al presente, como **ANEXO II**, contratos de arrendamientos vigentes.

Se adjunta al presente, como **ANEXO III**, nota simple del inmueble objeto de compraventa.

-II-

Que la parte compradora está interesada en la adquisición del citado inmueble, y la parte vendedora, en su transmisión por el precio y condiciones que se dirán; y reconociéndose las partes capacidad legal suficiente para otorgar el presente contrato privado de promesa de compraventa, lo llevan a cabo con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- COMPRAVENTA.

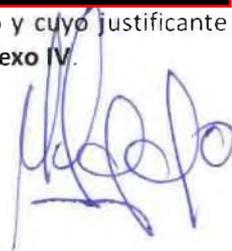
D^a **ADELINA MARTÍN MOLINA**, por medio de su representante en este acto, **VENDE** a la mercantil **ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES, S.L.** que compra la finca descrita por medio de su representante en este acto, libre de cargas, gravámenes y afecciones, al corriente en el pago de toda clase de suministros, contribuciones e impuestos, con todo cuanto le sea accesorio y dependiente.

SEGUNDA.- PRECIO.

2.1 PRECIO.

El precio de la compra que se pacta por ambas partes es de [REDACTED] más IVA, que se abonarán de la siguiente forma:

1. La parte compradora hace entrega en este acto del 5% del importe total de venta, es decir, la cantidad de [REDACTED] en concepto de IVA, lo que hace un total de [REDACTED] mediante transferencia [REDACTED] que la parte vendedora recibe, otorgando a su favor carta de pago y cuyo justificante se adjunta al presente contrato, formando parte del mismo como **Anexo IV**.



2. Entrega del 5%, es decir, la cantidad de [REDACTED] **más IVA**, antes del 30 de mayo de 2023, mediante transferencia bancaria a la cuenta antes indicada.
3. Entrega del 10%, es decir, la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] antes del 30 de diciembre de 2023, mediante transferencia bancaria a la cuenta antes indicada.
4. Entrega del 10%, es decir, la cantidad de [REDACTED] [REDACTED], antes del 30 de abril de 2024, mediante transferencia bancaria a la cuenta antes indicada.
5. Entrega del 70% restante, es decir, la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] mediante transferencia bancaria a la cuenta antes indicada, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y entrega de la posesión, antes del día 30 de junio de 2024.

2.2. Repercusión del IVA.

El Vendedor repercutirá al Comprador, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que grava las percepciones anticipadas y la entrega de las fincas objeto del presente contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.

Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega de las fincas objeto de venta, en el momento del cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte del impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta de la finca en poder y posesión del adquirente, en cuyo momento el Comprador efectuará el oportuno pago.

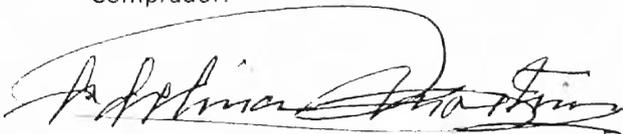
2.3. Modificaciones del precio con causa en la modificación de los tipos impositivos del IVA.

En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, el precio final, incluido IVA, pactado en el contrato será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en el momento del devengo. En ningún caso será aplicable el interés de demora por impago de las diferencias que pudieran resultar de la modificación de los tipos impositivos, si el Vendedor no ha instrumentado y notificado con antelación suficiente al Comprador el pago de tales diferencias.

TERCERA.- RELATIVO A LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca objeto de venta, tendrá lugar **ANTES DEL DÍA 30 DE JUNIO DE 2024**, en Málaga capital, en la Notaría de Don José Sánchez Aguilera, calle Marqués de Larios nº 6 – 2º - 29005 Málaga. La fecha y hora de la firma será comunicada fehacientemente por la parte compradora a la parte vendedora con una antelación mínima de cinco días naturales, siendo la falta de comparecencia y/o comunicación del comprador de fecha y hora de la firma, antes del día 30 de junio de 2024, causa de resolución de la compraventa, tal y como se establece en la Estipulación Séptima sobre resolución del presente contrato.

En tanto no se formalice la escritura pública de compraventa, el Vendedor se reserva el pleno dominio de los inmuebles objeto de este contrato, condición **que** acepta expresamente el Comprador.



CUARTA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA Y POSESIÓN.

El presente contrato queda **CONDICIONADO SUSPENSIVAMENTE** al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, momento en el cual la parte compradora adquirirá la propiedad de la finca y su posesión de hecho y de derecho. La parte vendedora entregará las llaves y la posesión de la finca a la parte compradora en el momento del otorgamiento de la citada escritura pública de compraventa.

Sin perjuicio de lo anterior lo anterior, hasta que llegue el día del otorgamiento antes señalado, la parte vendedora permitirá, previa solicitud de la parte compradora, que la misma acceda al inmueble a realizar mediciones, comprobaciones, fotografías, así como a visitar el mismo con técnicos, arquitectos, peritos y demás personal necesario para adecuar el inmueble al destino que vaya a otorgarle y a condición de que, finalizadas estas visitas, el inmueble quede en el estado previo a las mismas. Igualmente podrá colocar cartel de publicidad de la empresa.

Asimismo, la parte vendedora a requerimiento de la Compradora formalizará aquellos documentos públicos o privados necesarios para regularizar la finca en el registro de la propiedad, catastro y Ayuntamiento, todo ello siempre como mejora del inmueble en cuanto a su situación actual, siendo todos los gastos e impuestos que ello pueda conllevar a cargo de la Compradora.

Igualmente, la parte compradora se compromete, una vez adquirido el inmueble objeto de esta compraventa, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias en los distintos Organismos competentes, a los fines de cambio de titularidad del mismo.

QUINTA.- CESION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

La parte compradora se reserva el derecho de escriturar en su propio nombre o a nombre de la persona física o jurídica que determine libremente, siendo de su cuenta los gastos e impuestos que ello motive. La cesión de derechos, en su caso, podrá realizarse en cualquier momento anterior a la firma de la escritura pública con la mera comunicación de forma fehaciente a la parte vendedora.

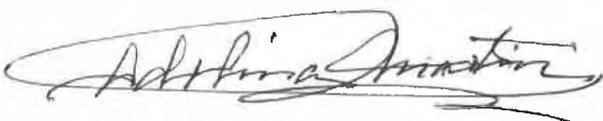
SEXTA.- GASTOS.

Todos los pagos de contribuciones, arbitrios y demás tributos (IBI, etc.) que afectan a la finca que se transmite cuyo periodo de pago sea anterior al día de la firma de escritura, será a cargo de la parte vendedora, siendo por cuenta de la parte compradora todos los gastos (incluida la parte proporcional del I.B.I del año en que se entreguen las fincas, independientemente de su período de pago), impuestos y contribuciones, etc., que graven la finca que se transmite, y cuyo periodo de pago sea posterior al día de la firma de la escritura pública La compraventa estará sometida a IVA por darse los requisitos necesarios para ambas partes.

Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán costeados por la parte compradora, a excepción del IIVTNU (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), que será a cargo de la parte vendedora.

SÉPTIMA. - RESOLUCIÓN.

1. Será causa de resolución del presente contrato, a instancias del Comprador el incumplimiento en el plazo de entrega de las fincas objeto de venta por causas imputables al Vendedor, pudiendo en este caso el Comprador optar por exigir el cumplimiento de la



obligación, concediendo al Vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato. Dicha prórroga, en su caso, deberá ser comunicada por el Comprador al Vendedor de forma fehaciente y por un plazo máximo de tres meses y podrá ser renovada por el mismo plazo siempre a solicitud del Comprador y con una nueva comunicación al Vendedor.

En el supuesto de resolución del contrato a instancias del Comprador, por la causa indicada en el párrafo anterior, el Vendedor queda obligado a devolver las cantidades recibidas del Comprador. La devolución de estas cantidades implicará la renuncia a cualquier reclamación del Comprador.

Ambas partes de común acuerdo establecen que, en caso de fallecimiento del vendedor, se prolongará el plazo establecido para la firma de la escritura pública de compraventa y entrega de la posesión, antes del día 30 de junio de 2024, por un período máximo de seis meses, sin que ello resulte ningún tipo de responsabilidad para ninguna de las partes. La parte vendedora se compromete y obliga a sus herederos a mantener el inmueble objeto del presente contrato afecto a actividad empresarial en el momento en el que se vaya a realizar la transmisión del mismo, a fin de poder transmitir la finca a la parte compradora en las condiciones fiscales (sujeción al IVA y en ningún caso como segunda transmisión sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales – ITP) pactadas en este contrato.

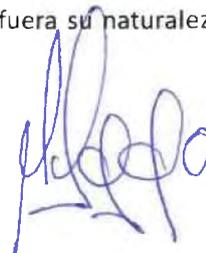
2. Serán causas de resolución del presente contrato, a instancias del Vendedor, las siguientes:
- a) El impago de cualquiera de las cantidades señaladas en este contrato, que implique el incumplimiento de la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio.
 - b) La no comparecencia del comprador al acto de la firma de la Escritura pública de compraventa conforme a lo estipulado en la cláusula tercera.

En los supuestos de resolución del contrato a instancias del Vendedor, por las causas indicadas anteriormente, el Vendedor podrá optar por exigir el abono correspondiente, en los supuestos de incumplimiento de la obligación de pago del precio, o la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido del Vendedor, notificada al Comprador, mediante requerimiento notarial, judicial o burofax. La notificación se entenderá válidamente efectuada si se dirige al domicilio que consta en el encabezamiento de este contrato, siendo indiferente que sea o no recepcionado por el Comprador, surtiendo plenos efectos desde el momento en que se intente su entrega por el funcionario competente. El domicilio señalado a efectos de notificaciones podrá ser modificado, comunicándolo previamente al Vendedor, momento a partir del cual solo surtirán efecto las notificaciones allí dirigidas, siempre que la comunicación sobre el cambio de domicilio haya sido recibida por la parte a la que se dirigió la misma.

Si optase por la resolución, el Vendedor hará suyo todos los importes que hubiera satisfecho el Comprador hasta el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

Instada la resolución en los términos previstos en la presente Estipulación, el Vendedor podrá disponer libremente de las fincas objeto de este contrato.

La parte compradora responderá solidariamente, en su caso, del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que asume y se deducen del presente contrato o sean consecuencia de su incumplimiento, cualesquiera que fuera su naturaleza. El Vendedor



podrá exigir el cumplimiento íntegro de dichas obligaciones de cualquiera de los obligados solidarios que pudieran integrar la posición contractual de parte compradora (el Comprador), quedando facultada para dirigir contra los mismos, conjunta o separadamente, cuantas acciones considere oportunas.

En todo caso, los intereses de demora en caso de impago se fijan en el interés legal del dinero, incrementado en 3 puntos, y se devengarán a partir de la fecha en que aquél se produzca.

OCTAVA.- NOTIFICACIONES ENTRE LAS PARTES.

Las Partes acuerdan que cualesquiera comunicaciones y notificaciones entre ellas, se realizarán a la dirección postal en España o, indistintamente, a la dirección de correo electrónico, respectivos, que figuran en el encabezamiento del presente contrato, surtiendo plenos efectos siempre y cuando las mismas se realicen por conducto fehaciente, y con acuse de recibo entre las partes.

A efectos de lo anterior, las Partes aceptan de forma expresa que las comunicaciones y notificaciones entre ellas podrán ser realizadas por vía electrónica a través de sistemas de terceros que permitan acreditar el momento de la realización de la comunicación, el contenido de la notificación y la identificación del remitente y destinatario, utilizando para ello sus direcciones de correo electrónico. Se tendrá como válida, a efectos del cómputo de los plazos, la fecha que conste en el sistema utilizado para la remisión de la notificación, independientemente de la fecha a la que haya accedido el destinatario, e, incluso, si no ha llegado a acceder a ella por error en la identificación u otra causa no imputable al remitente. Por ambas partes, la dirección de correo electrónico a utilizar es la que figura en el encabezamiento de este contrato.

Las Partes igualmente se obligan a mantener la dirección de correo electrónico y la dirección postal en España reflejadas en el encabezamiento de este contrato y a notificar en el plazo improrrogable de quince (15) días naturales, por conducto fehaciente a la otra parte, cualquier cambio en las mismas, en el caso de que este se efectuara.

NOVENA.- ELEVACION A PÚBLICO.

Cualquiera de las partes podrá interesar la elevación a público del presente contrato. Los costes notariales y registrales de esta elevación a público serán a cuenta de la parte que la inste.

DÉCIMA.- JURISDICCIÓN.

Las partes, con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción y competencia de Málaga capital, para resolver cualquier incidencia que pudiera surgir con motivo de la interpretación, eficacia, ejecución o resolución del presente contrato.

Y en prueba de conformidad con lo contenido en el presente documento, ambas partes lo firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

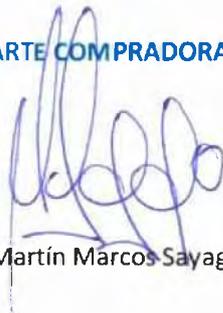
LA PARTE VENDEDORA

Fdo. D^a Adelina Martín Molina



LA PARTE COMPRADORA

Fdo. Martín Marcos Sayago



RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

Calle San Federico 5, Málaga,
29018.

Referencia Catastral:
7956101UF7675N0001IJ



Arquitectos:

José Antonio García Ruíz
José Luis López Sáez

Promotor:

ADENDIA REFORMAS Y
REHABILITACIONES S.L.

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

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

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

1. *Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*
 - a. *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
 - b. *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha sus- pensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

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

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

El promotor del Estudio de Detalle es:

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

Datos identificativos del ámbito de actuación.

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

Datos según Catastro:

La referencia catastral de la parcela es: 956101uf7675n0001IJ

La Superficie según Catastro es de: 2405,00 m2s

Se aporta como Anexo ficha catastral extraída de la OVC.

Datos según Registro de la Propiedad:

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

Finca nº: 23.460 Folio 210 Tomo 885 Libro 379

Superficie registral: 2.331,94 m2s.

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

Levantamiento topográfico realizado.

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

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

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

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

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

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

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

2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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

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

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

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

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

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El levantamiento topográfico realizado fija las siguientes superficies:

- Superficie parcela: 2.818,20 m²s.

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

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

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

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

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

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

Resto de parámetros según Ordenanza UAD del ED.

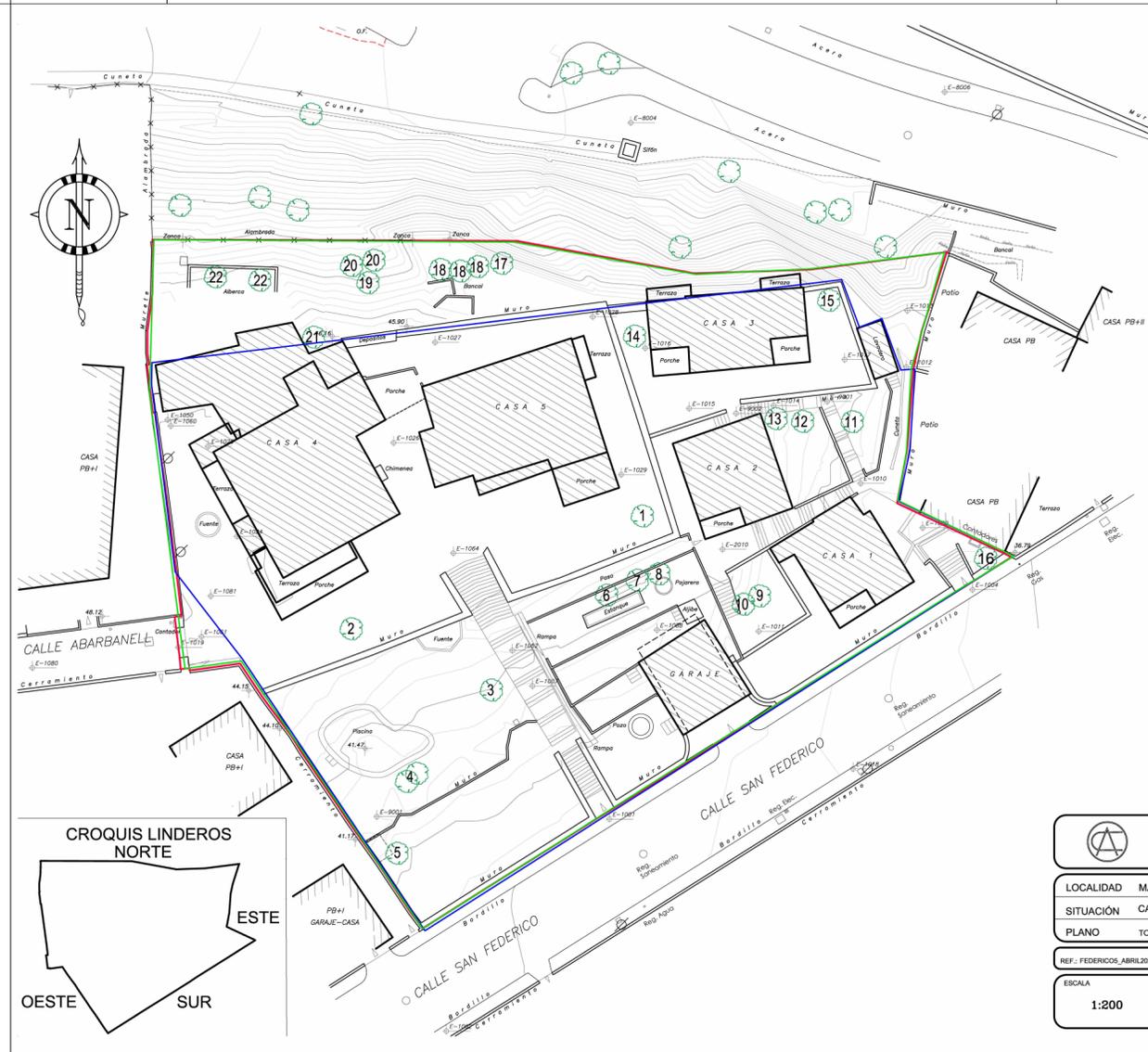
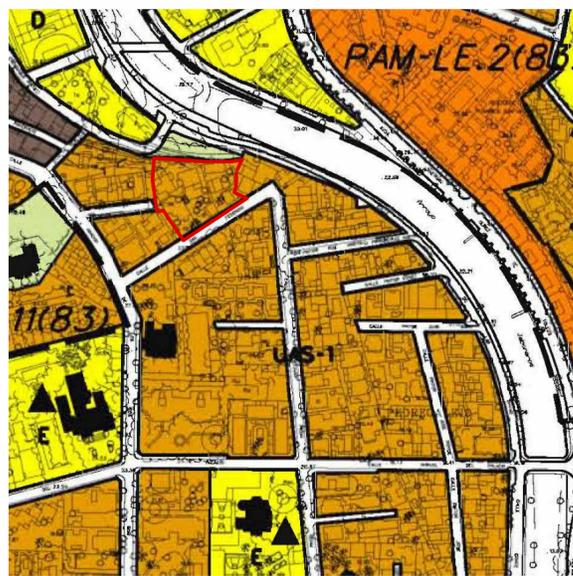
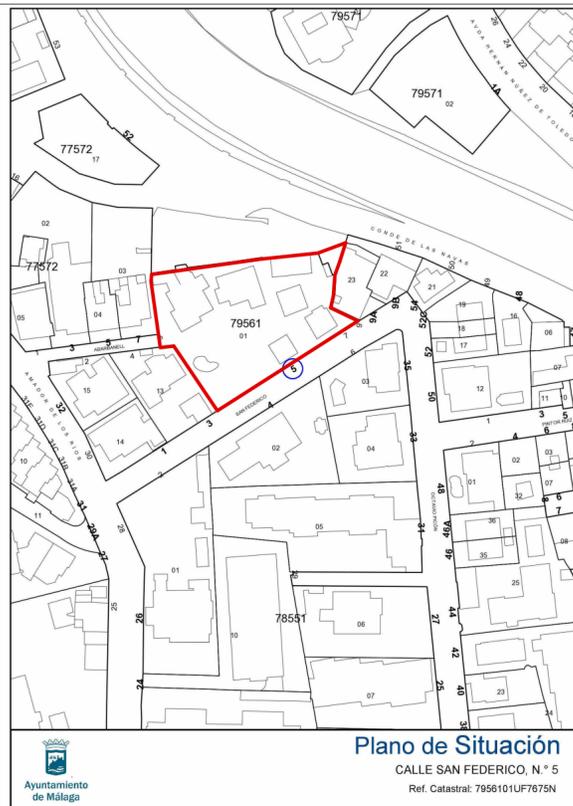
3.1 Cumplimiento De La Legislación De Servidumbres Aeronáuticas

El ámbito de estudio 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 a este ED, se representan las líneas de nivel de las 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 o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Se adjuntan los siguientes planos:

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

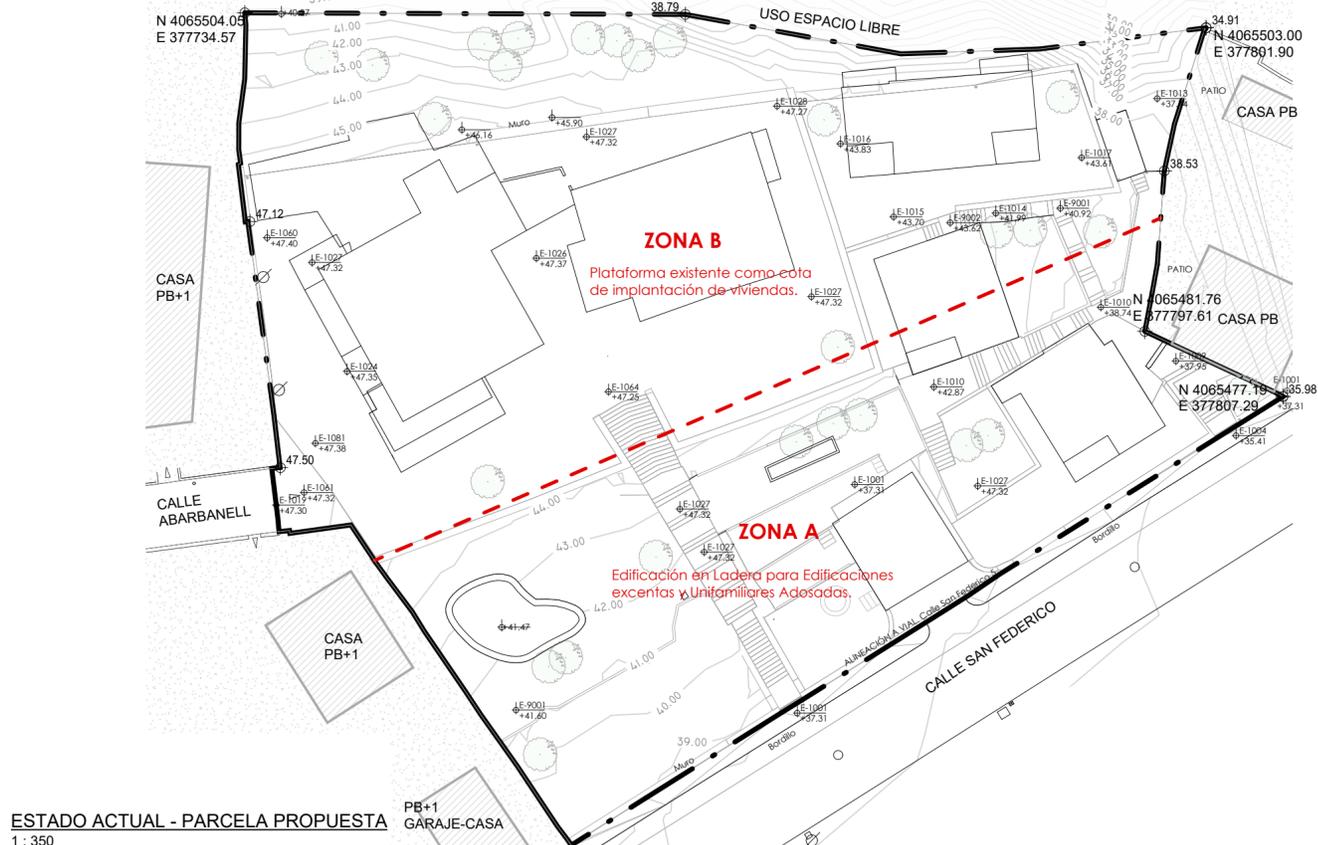
**RE2 - PARCELA PROPUESTA / ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE Y PARÁMETROS
URBANÍSTICOS**



CUADRO DE SUPERFICIES	
FINCA REGISTRAL 23.460	
REF. CATASTRAL: 7956101UF7675N0001IJ	
SUP. TOTAL PARCELA: 2.818,20 m ²	
RELACIÓN DE ARBOLES	
01 - Jacarandá Hinosifolia	c = 1,50 m
02 - Washingtonia Robusta	h = 14,0 m
03 - Araucaria Extelsa SPP	c = 1,40 m
04 - Grupo Yuca Elephantipes	c = 1,30 m
05 - Punica Granatum	c = 0,30 m
06 - Citrus Sinensis	c = 0,30 m
07 - Citrus Sinensis	c = 0,30 m
08 - Citrus Aurantium	c = 0,40 m
09 - Washingtonia Filefera	h = 7,00 m
10 - Citrus Sinesis	c = 0,20 m
11 - Jacarandá Mimosifolia	c = 0,64 m
12 - Grupo Yuca Elephantipes	c = 0,40 m
13 - Euphorbia Candelabrom	h = 2-3 m
14 - Morus Alba	c = 1,10 m
15 - Washington Robusta	h = 1,50 m
16 - Citrus Limón	c = 0,45 m
17 - Prunus dulcis	c = 0,50 m
18 - Prunus dulcis	c = 0,18 m
19 - Macrocarpa	h = 12,0 m
20 - Eucaliptus SPP	c = 1,50 m
21 - Prunus dulcis	c = 0,40 m
22 - Eucaliptus SPP	c = 1,00 m

ESTADO ACTUAL

 ESTUDIO TÉCNICO DE TOPOGRAFÍA C/ SAN NICOLÁS, 28 3º C/2 29018 MÁLAGA TEL: 952 216 605 - 600 661 729 e-mail: anoraya30@hotmail.com	
LOCALIDAD	MÁLAGA
SITUACIÓN	CALLE SAN FEDERICO 5 FINCA REGISTRAL 23460
PLANO	TOPOGRÁFICO_Y_SUPERFICIES
REF. FEDERICO	ABRIL 2023
PROPIETARIO	
ESCALA	1:200
FECHA	ABRIL 2023
EL INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA ING. ANGEL ORTUÑO ANAYA G.O. 5267	



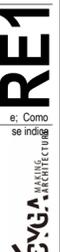
GENERALIDADES

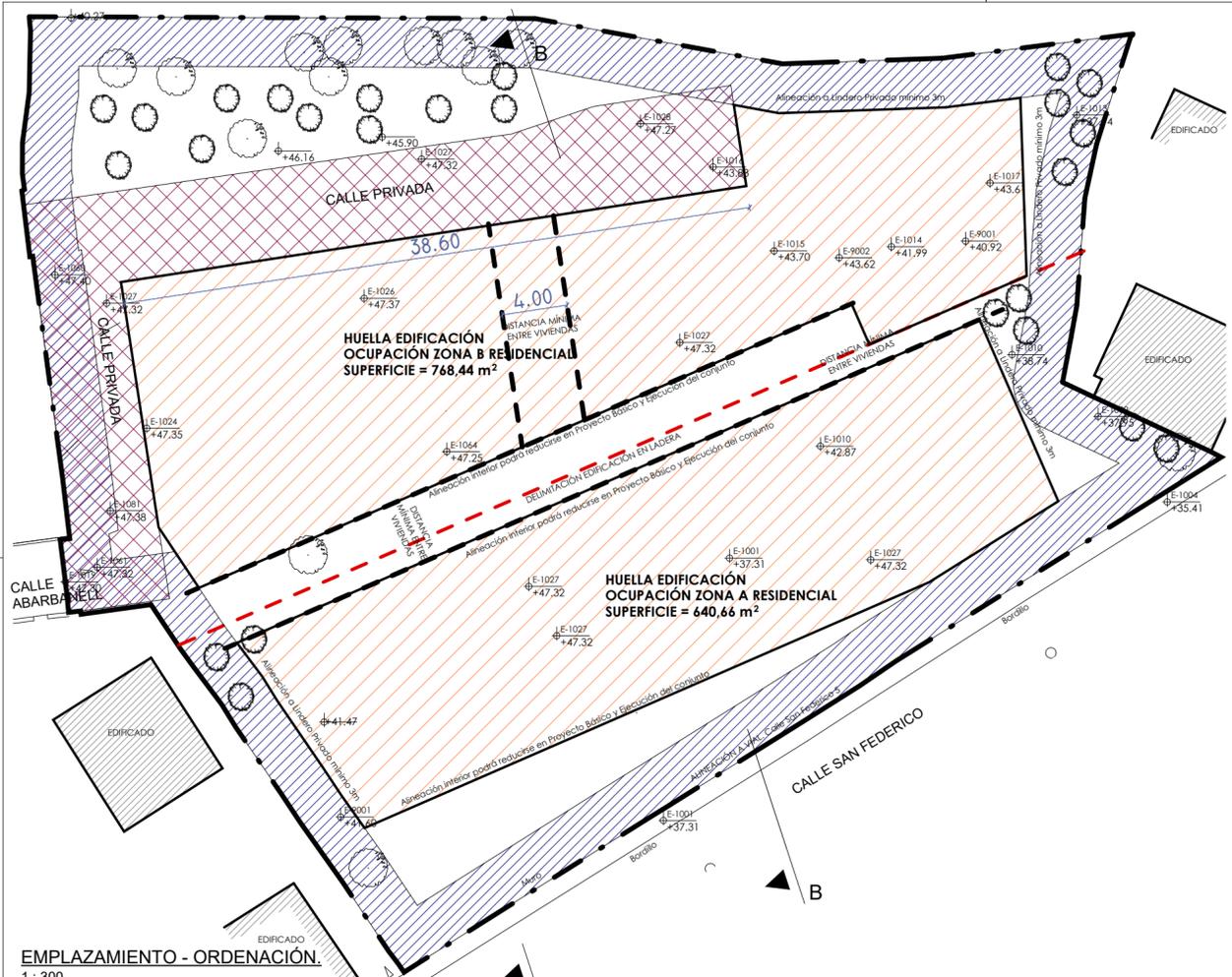
ZONA A:
Su topografía permite la aplicación del art. 12.2.26 de Normas de Edificación en Ladera para Edificaciones excentas y Unifamiliares Adosadas.
Se aportan imágenes de parcelas colindantes edificadas con muros alineados a vial, secciones del terreno con pendiente mayor al 30% y plano topográfico como anexo.
Utiliza los siguientes criterios de proyecto:
- ORDENANZA UAD
- Aparcamiento Bajo cota de Nivelación
- Aparcamiento privado con acceso por calle San Federico independiente para cada vivienda.

ZONA B:
Aplica ordenanza de UAD según los criterios expuestos en memoria.
- ORDENANZA UAD
- Se considera plataforma existente como cota de implantación de viviendas.
- Acceso a viviendas a través de calle privada con acceso por Calle Abarbanell.
- Aparcamiento privado para cada vivienda desde calle privada.

ESTADO ACTUAL - PARCELA PROPUESTA
1: 350

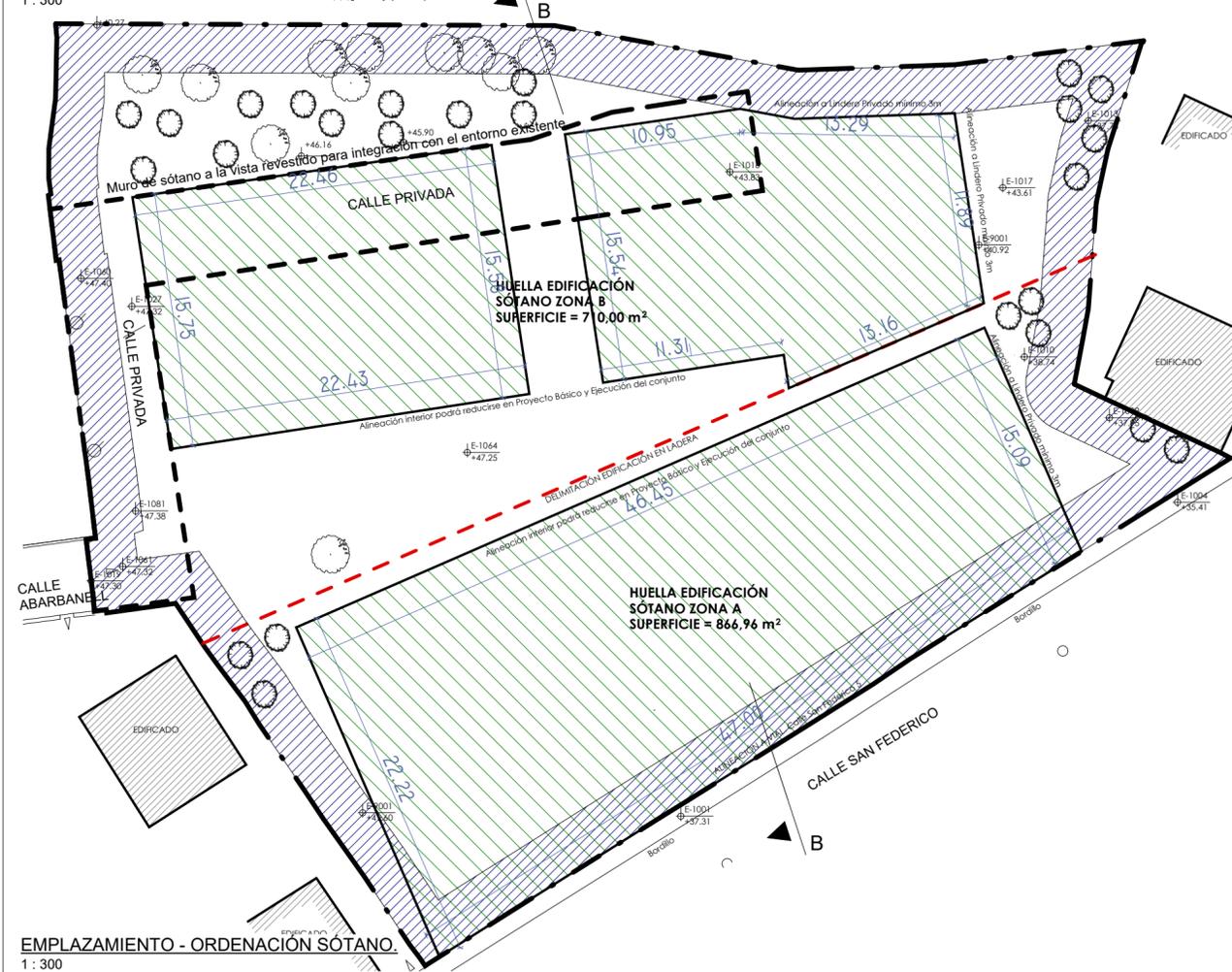
PLANO SITUACIÓN, ORTOFOTO, CATASTRO, ZONA ACÚSTICA, CALIFICACIÓN Y ALTURAS PGOU
 Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N0001IJ
 Fecha: Abril 2025
 Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga
 Dirección: D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
 NIF: 49016640-Y
 Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga
 La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P. 29016





EMPLAZAMIENTO - ORDENACIÓN

1 : 300



EMPLAZAMIENTO - ORDENACIÓN SÓTANO

1 : 300

NORMATIVA APLICABLE
ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 2.818,20 m²s

Ordenanza UAD según normativa recogida en el Estudio de Detalle.

Número Máximo de Viviendas:	14	Viviendas (Se puede reducir)
Parcela Mínimas: (la existente)	2.818,20	m ² s
Edificabilidad:	(60%) 1.690,92	m ² s
Ocupación Máxima:	(50%) 1.409,10	m ² s
Altura:	B+1 *(1)	
Separación Lindero Privado:	3.00 *(2)	ml
Separación Lindero Público:	3.00	ml
Sótano:	SJ	

Huella máxima edificación en P. Baja 1.409,10 m²s (Puede reducirse)

*(1) No obstante, En ZONA B dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vidriero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado según las condiciones del artículo 12.9.4 apartado 5 del PGOU Málaga.

En ZONA A no se permitirán superar la altura máxima regulada con casetones de acceso de a cubierta especificados en el artículo 12.2.24 y no se permiten áticos vidrieros establecidos en el artículo 12.9.4 del PGOU de Málaga.

*(2) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

Nota 1: La normativa de aplicación es la establecida en el Plan General de Málaga siendo el presente estudio de detalle objeto de determinación de rasantes, alineaciones y volúmenes.

Nota 2: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.

Nota 3: En caso de tener más de un volumen de edificación, la separación entre edificaciones mínima será de 4 metros.

Nota 4: Como medida de integración del Estudio de detalle con el entorno, para el pequeño tramo de 43m de Calle Abarbanell que servirá de acceso a las viviendas pareadas de la Zona B, el proyecto planteado debe contemplar a lo menos la mejora del pavimento actual.

NORMATIVA APLICABLE
ESTUDIO DE DETALLE Calle San Federico 5.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 2.818,20 m²s

Superficie ZONA A	1.119,04	m ² s
Superficie ZONA B	1.699,16	m ² s
Ocupación Máxima Sótano**	(50%) 1.409,10	m ² s
Ocupación adicional Bajo cota de nivelación aplicable	(15%) 167,86	Respecto a superficie Zona A*

*Para el cálculo de ocupación máxima de sótano se considera la ocupación máxima de la parcela total y un adicional del 15% de la superficie de Zona A según se establece en el artículo 12.2.26 apartado 8. Esta ocupación adicional sólo podrá implementarse dentro de Zona A.

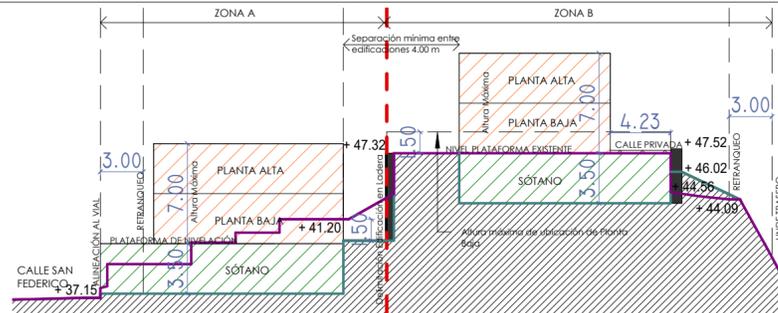
Huella máxima Sótano + Huella bajo cota de nivelación 1.576,96 m²s (Puede reducirse)

**La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza.

Con respecto al cálculo de edificabilidad en planta sótano se utilizarán los criterios definidos en el artículo 12.2.28. del PGOU Málaga en su apartado 3º.

- **Reservas de aparcamiento por usos:** Se establece la obligación de realizar aparcamiento en el interior según los criterios establecidos en el artículo 6.7.4 del PGOU de Málaga
- **Muros sótano a la vista:** Como medida de integración con el entorno, el muro que delimita la calle privada en la Zona B, considerado también como sótano de la edificación, deberá ser acabado con un revestimiento de piedra natural o similar que permita integrar este alzado con el entorno natural existente en la ladera.

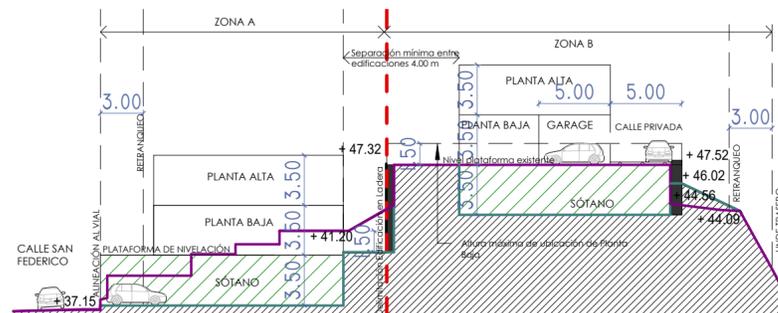
Nota: Los parámetros de edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas se obtienen como resultado de la aplicación de los parámetros regulados por el PGOU para UAS-1.



SECCIÓN A - ORDENACIÓN

1 : 350

HUELLA DE EDIFICACIÓN OCUPACIÓN RESIDENCIAL ZONA A	640,66 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN OCUPACIÓN RESIDENCIAL ZONA B	768,44 m ²
HUELLA DE EDIFICACIÓN OCUPACIÓN RESIDENCIAL	1.409,10 m ²



SECCIÓN B - ORDENACIÓN

1 : 350

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

- RETRANQUEO 3M
- CALLE PRIVADA
- IMPLANTACIÓN SÓTANO
- PERFIL TERRENO NATURAL
- PERFIL SUELO MODIFICADO

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

PARCELA PROPUESTA / ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAN FEDERICO 5
 Dirección: Calle San Federico 5, Málaga
 Ref. Catastral: 7956101UF7675N00011J
 Fecha: Abril 2025
 Proyectista: D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RUIZ
 NIF: 76429236-Y
 Nº Colegiado: 1635 - COA Málaga
 Dirección: D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SAEZ
 NIF: 49016640-Y
 Nº Colegiado: 1563 - COA Málaga

La propiedad: ADENDIA REFORMAS Y REHABILITACIONES S.L.
 CIF/NIF: B67994608
 Dirección: Paseo de Sancha 55, Málaga
 C.P. 29016

