

# ESTUDIO DE DETALLE

ABRIL 2025



## **SITUACIÓN:**

CALLE JUAN VALERA, N°67  
29018 · MÁLAGA

## **PROMOTORES:**

CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ  
MARÍA DEL VALLE HOYOS

## **ARQUITECTO:**

ANDREA PELIZZA NÜSPERLI

# ÍNDICE GENERAL

---

<b>A. MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	3
A.1.- INTRODUCCIÓN .....	3
A.2.- ANTECEDENTES .....	4
A.3. - SITUACIÓN ACTUAL .....	6
A.4. - ORDENANZA DE APLICACIÓN .....	8
<b>B. MEMORIA PROPOSITIVA</b> .....	13
B.1 - ESTUDIO DE DETALLE: CONDICIÓN 1º .....	13
B.2 - ESTUDIO DE DETALLE: CONDICIÓN 2º .....	15
B.3 - RESUMEN .....	17
<b>C. ÍNDICE DE PLANOS</b> .....	19
<b>D. ANEXOS</b> .....	20
<b>E. INFORME ECONÓMICO</b> .....	21
<b>F. INFORME AERONAUTICO</b> .....	23
<b>G. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	36

## **A. MEMORIA INFORMATIVA.**

### **A.1.- INTRODUCCIÓN.**

#### ENCARGO y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Carlos Javier García Hernández y Doña María Del Valle Hoyo, con NIF respectivamente 25.679.730-T y 25.716.554-R, domicilio en Calle Leoni Benabú nº 20, casa 43, en Málaga; actuales copropietarios de la parcela de suelo urbano calificada como UAS-1 y situada en Calle Juan Valera nº 67 de Málaga.

El objeto del Estudio de Detalle es proponer y justificar la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones con el fin de garantizar la posibilidad de agotar el aprovechamiento máximo de la parcela.

Al mismo tiempo se pretende crear una volumetría homogénea con las edificaciones existentes y recomponer la trama urbana de tipo tradicional del contorno.

#### REDACTOR.

D. Andrea Pelizza Nüsperli  
Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, col. nº 1451.  
NIE: X6062265V  
Domicilio: Calle Etiopía nº 7 - 2º IZQ. - 29018, Málaga.

#### AMBITO.

La parcela objeto de la actuación se ubica en Calle Juan Valera nº 67, en el barrio de Pedregalejo de Málaga (Málaga) y tiene una superficie de 236,18 m<sup>2</sup>s según levantamiento topográfico.  
Parcela Catastral: 7153116UF7675S

Los límites de la parcela son:

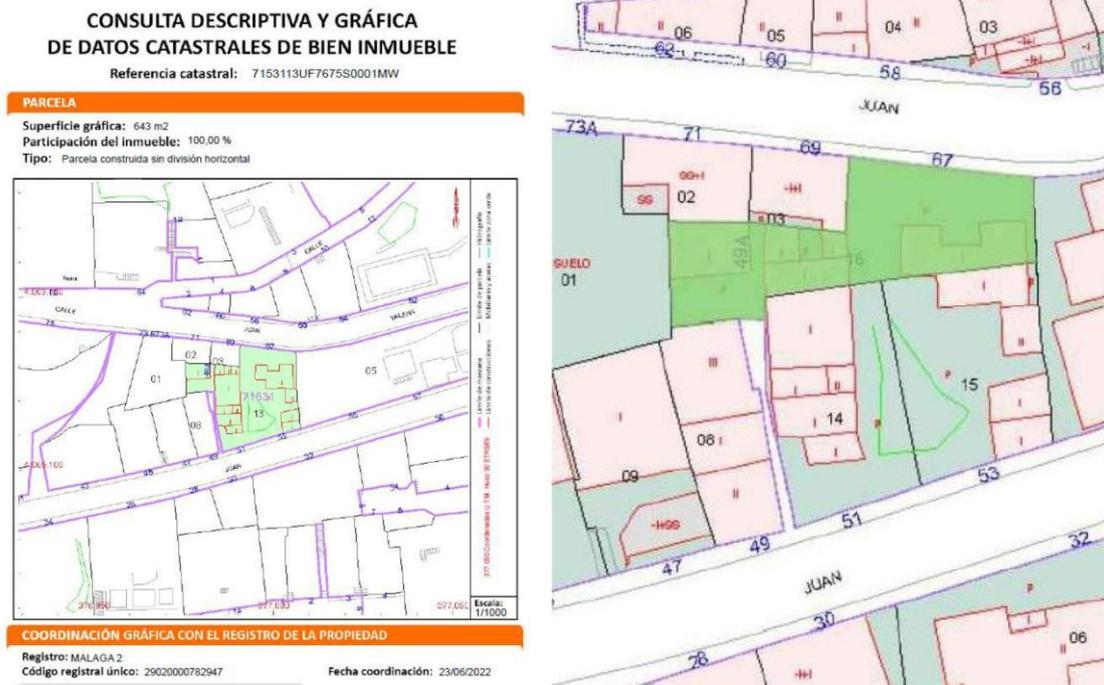
- Al Sur: linda con 3 parcelas de C. Juan Valera, correspondiente a los números 49, 50 y 51.
- Al Norte: con C. Juan Valera, N°67 con fachada que mide 15,05 m y linda con la fachada Sur de la vivienda N° 71 de la misma calle.
- Al Este: con el N° 65 de C. Juan Valera
- Al Oeste: con la medianera del N° 69 de la misma calle y el terreno de una parcela privada del N° 73A.

Este solar tiene una forma alargada y estrecha, a una cota inferior (-7,50 m) y paralela respecto a la rasante de Calle Juan Valera, es como una terraza con orientación Sur hacia el mar. Su topografía en la zona edificable se caracteriza por una pronunciada pendiente descendente del 70%, desde su frente Norte a Sur. Se encuentra ahora mismo sin edificaciones existentes.

## A.2.- ANTECEDENTES.

En el mes de abril de 2024 se presenta Estudio de Detalle sobre la parcela sita en Calle Juan Valera nº67 de Málaga (Málaga) para definir los volúmenes y rasantes de la edificación a proyectar, cuyas particularidades se exponen en los apartados siguientes.

El terreno objeto del presente Estudio de Detalle es una parcela recién segregada de una previa agrupación de fincas que no cumplían con la normativa actual. Después de la demolición preventiva de unas ruinosas edificaciones que ocupaban los terrenos, han resultado tres parcelas diáfnas y edificables, precisamente los números 51, 53 y 67 de Calle Juan Valera.



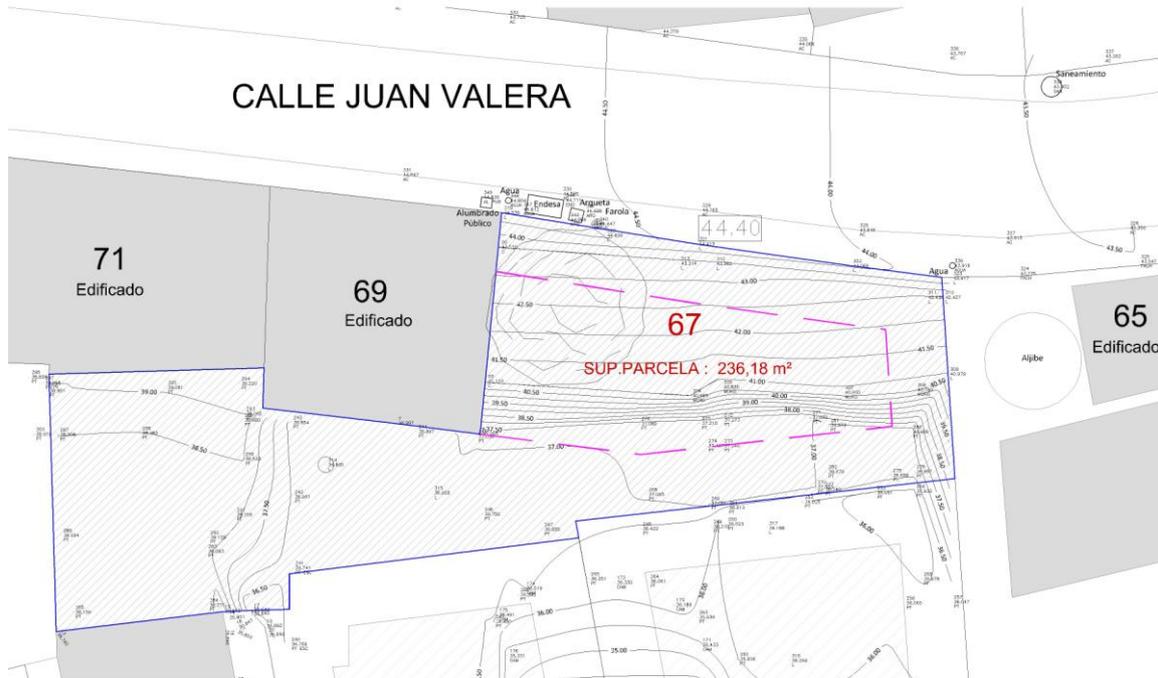
### ESTADO PRIMITIVO Y ESTADO ACTUAL SEGUN PLANIMETRÍA CATASTRAL

Las primeras dos propiedades, n. 51 y 53, están caracterizadas por ladera ascendente y la parcela objeto del Estudio de Detalle presenta una ladera descendente, con una pendiente muy pronunciada mayor del 50%.

La parcela, según planimetría actualizada, delimitación según el PGOU e indicaciones de los límites por parte de la propiedad y levantamiento topográfico, cuenta con una superficie total de 236,18 m<sup>2</sup>s y se encuentra como ya se ha dicho sin edificaciones existentes.

Una vez que se analizan las características urbanísticas y edificatorias de lo existente, se observa que la parcela actual cuenta con un remanente de edificabilidad de 41,55 m<sup>2</sup>t, pero que debido a las características físicas de la

parcela y de su entorno, es inviable materializar dicho aprovechamiento con las condiciones actuales de alineaciones y volumetrías marcadas por la normativa de aplicación UAS-1 del PGOU de 2011.



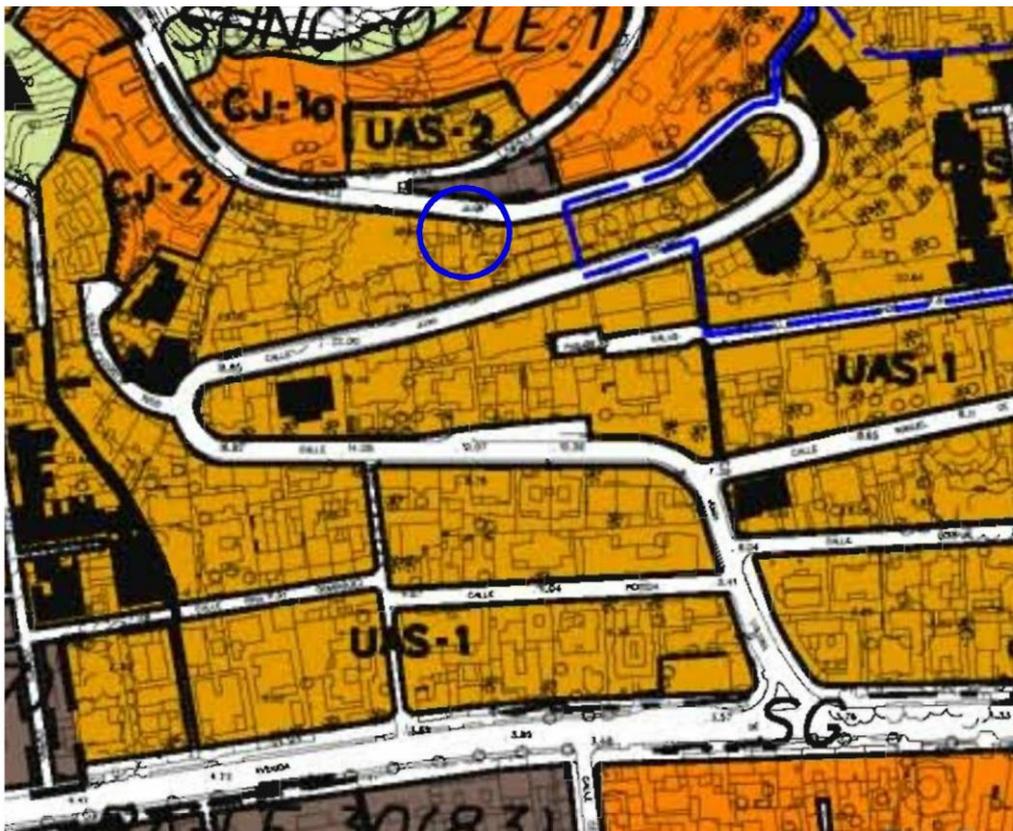
Debido a esto se justifica la no viabilidad de cualquier promoción aplicando el criterio de separación a linderos por la idiosincrasia de la parcela y por los motivos que se explicarán a continuación.

Por ello, se plantea la redacción del presente documento en el que se propone y se justifica una ordenación de volúmenes con el fin de garantizar la posibilidad de ejecutar el aprovechamiento máximo de la parcela y de recrear una homogénea recomposición urbana de tipo tradicional acorde con el contorno existente.

### A.3. - SITUACIÓN ACTUAL.

El solar tiene una forma alargada y estrecha con orientación Sur hacia el mar, a una cota inferior (-7,50 m) y paralela respecto a la rasante de Calle Juan Valera. Su topografía en la zona edificable se caracteriza por una pronunciada pendiente descendente que llega hasta el 70%, desde su frente Norte a Sur. Se encuentra ahora mismo sin edificaciones existentes.

El vigente PGOU de Málaga clasifica este suelo como urbano consolidado y lo califica como VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-1).



Como se puede ver en la documentación gráfica adjunta, el ámbito del Estudio de Detalle es únicamente la parcela tratada cuyas características son las siguientes:

- Superficie de parcela: 236,18 m<sup>2</sup>s
- Índice de edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad máxima: 141,70 m<sup>2</sup>t
- Ocupación máxima: 50% = 157,03 m<sup>2</sup>s
- Altura máxima: pb+1 (7,00 m)
- Separación a linderos públicos \*: 2,00 m
- Separación a linderos privados \*\*: 2,00 m

\* Existe medianera de edificio preexistente en la linde Oeste

\*\* En la fachada Norte se establece un cuerpo de garaje alineado al vial.

La parcela se encuentra en una zona totalmente urbanizada y consolidada, por lo que tiene los servicios urbanos necesarios para el fin al que se destina.

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle actualmente solo existen un olivo silvestre y ningunas otras especies vegetales a conservar. Igualmente, en manera alguna, las actuaciones interfieren en los viarios rodados o peatonales circundantes, por lo que todas las actuaciones previstas en este documento afectan únicamente al interior de la parcela.



#### **A.4. - ORDENANZA DE APLICACIÓN.**

**- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

##### Artículo 94

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

**- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:**

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.

**- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011:**

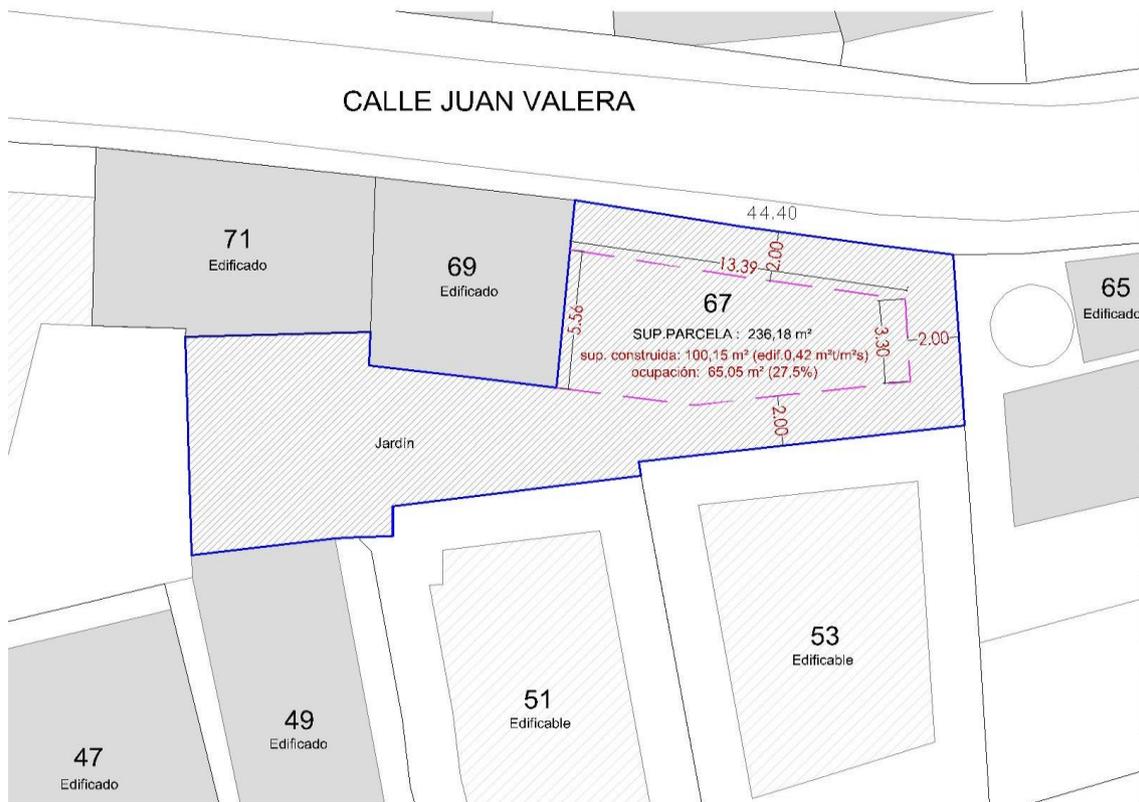
El vigente PGOU de Málaga clasifica el suelo como urbano consolidado y lo califica como zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-1), bajo esta denominación se designan áreas de trama tradicional, que ha desarrollado con edificaciones aisladas de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Sobre la parcela del estudio de detalle, serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

**Artículo 12.8.3. Condiciones de Ordenación.**

EDIFICABILIDAD NETA SOBRE RASANTE (S.R): 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

La parcela cuenta con una edificabilidad máxima de 141,70 m<sup>2</sup>t, sin embargo el cumplimiento de la separación de 2,00 m al lindero público en la parte Norte, implicaría la imposibilidad de agotar la edificabilidad máxima, el techo edificado resultante máximo sería de 100,15 m<sup>2</sup> (0,42 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), con una pérdida de 41.55 m<sup>2</sup> de vivienda.



PARCELA MÍNIMA DE PARCELA: 200 M<sup>2</sup>

La parcela que nos ocupa tiene una superficie de 236,18 m<sup>2</sup>s.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

La parcela tiene una superficie de 236,18 m<sup>2</sup>s, por lo que la ocupación máxima es de 118,09 m<sup>2</sup>s según lo que marca la ordenanza de la parcela.

**Artículo 12.8.4. Condiciones de Edificación**

SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS: 2,00 m

La parcela se encuentra acotada por una porción de su lado Oeste por una medianera ocupando la linde. Todos los linderos de la parcela son privados a excepción de 15,05 m de lindero público a Norte hacia Calle Juan Valera.

Le es de aplicación el Artículo 12.8.4.1 sobre alineación al vial del cuerpo de garaje y el Artículo 12.8.4.2.2 sobre adosamiento a edificio preexistente colindante.

Artículo 12.8.4.1. En terrenos con pendiente superior al 50%, se permite alinear el cuerpo de garaje al vial. En este caso, las plazas mínimas de aparcamiento serían dos, según el Artículo 6.7.4.2.1 (1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>c), con una fachada de 6,23 m de longitud.

La separación del resto de la vivienda a este lindero público reduce la superficie construida de un 29% y hace que no sea viable cualquier promoción en la parcela.

Artículo 12.8.4.2.2. Por el que se permite el adosamiento a la vivienda N. 69 que ocupa con su medianera una longitud de 7,56 m de la linde Oeste.

El adosamiento a Oeste cumple al mismo tiempo la función de tapar la medianera existente con el fin de recomponer la trama urbana, así como de mantener la continuidad de la alineación de las fachadas de las viviendas colindantes al vial, conservando la tipología tradicional característica de este tramo de vía, antiguamente conocida como Camino de la Desviación.



ALTURA MÁXIMA: PB+1

Artículo 12.8.4.3. La altura de de la edificación prevista por esta norma corresponde a una vivienda PB+1 y en este caso, al plantear una alineación al vial tal como se justificará en la Condición 1º, será de aplicación el Artículo 12.2.25. sobre criterios para el establecimiento de la cota de referencia, que

en su apartado 1.7. hace referencia a los edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada. En este caso la ordenanza dice que para edificaciones alineadas al vial y en terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno al terreno.

OTRAS NORMAS:

Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas, al tratarse de un terreno en ladera descendente con pendiente del 70%. La cota más alta a +44,40 coincide con la entrada Norte desde Calle Juan Valera Nº67 y la cota más baja de la parcela a +37,00 m con la linde Sur.

Artículo 12.2.26.11. Establece que en aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

Por otra parte, el PGOU, en su Artículo 2.3.10, determina las condiciones de los Estudios de Detalle y especifica que estos deben establecer los volúmenes arquitectónicos dentro del ámbito sin suponer un aumento de la edificabilidad y de las alturas del PGOU y no podrán afectar a los colindantes. En este caso sólo se actúa en el interior de la parcela.

#### **A.5. - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Este Estudio de Detalle define las condiciones urbanísticas de la parcela que se consideran óptimas para su edificación y para esto se justifica su procedencia en el planeamiento, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

En base a esta premisa y como se avanzó en el apartado de Introducción del documento, el objeto del Estudio de Detalle es el siguiente:

**Proponer y justificar la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones con el fin de garantizar la posibilidad de agotar el aprovechamiento máximo de la parcela.**

**Al mismo tiempo se pretende crear una volumetría homogénea con las edificaciones existentes y recomponer la trama urbana de tipo tradicional del contorno.**

## **B. - MEMORIA PROPOSITIVA**

La topografía, orientación y tipología edificatoria, así como las construcciones existentes, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes y alineaciones planteadas en el presente Estudio de Detalle.

En la documentación gráfica adjunta se indica el cálculo gráfico de las alineaciones y volúmenes máximos. Se permitirán cualquier opción dentro de estos límites marcados.

Por todo esto, el **Estudio de Detalle que nos ocupa pretende modificar la separación a lindero público y adaptar la volumetría a esa alineación al vial, sin por esto aumentar los otros parámetros**, motivada por la idiosincrasia de la parcela que nos ocupa por todo lo expuesto anteriormente.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la actuación descrita en el Estudio de Detalle es la que a continuación se pasa a detallar.

### **B.1 - ESTUDIO DE DETALLE: CONDICIÓN 1º.**

Tal como se acaba de enunciar, el Estudio de Detalle que nos ocupa pretende **modificar la separación a lindero público** marcada por la normativa que le es de aplicación, UAS-1 (PGOU 2011).

El cuerpo de garaje se puede alinear al vial, destinado a las 2 plazas mínimas de aparcamiento (Art. 6.7.4.2.1=1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>c), siguiendo las indicaciones del Artículo 12.8.4.1 para los terrenos con pendiente superior al 50%. Su fachada mediría 6,23 m de longitud.

El cumplimiento de la separación al lindero norte (público) de 2,00 metros como hemos comentado, implicaría la total inviabilidad económica de la promoción ya que sería imposible agotar la edificabilidad máxima.

Haciendo una suposición a grandes rasgos en el caso de edificar al máximo PB+1, con un garaje para dos coches de 43,15 m<sup>2</sup> y alineado al vial, el techo edificado resultante máximo sería de 100,15 m<sup>2</sup> de un total disponible de 141,70 m<sup>2</sup> (0,42 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) con una pérdida de 41,55 m<sup>2</sup> (-29%), **mermando claramente las posibilidades económicas de la promoción.**

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse la separación a lindero público en su lindero Norte.

**En la condición 1º del Estudio de Detalle se establece una nueva alineación al vial de la fachada Norte, con una longitud de 13,01 m.** La nueva alineación interesaría a la planta primera y la planta baja y sótano, debajo la rasante de la calle, consiguiendo de esta forma de obtener la edificación máxima permitida. Con esta actuación se pretende también recrear una homogénea

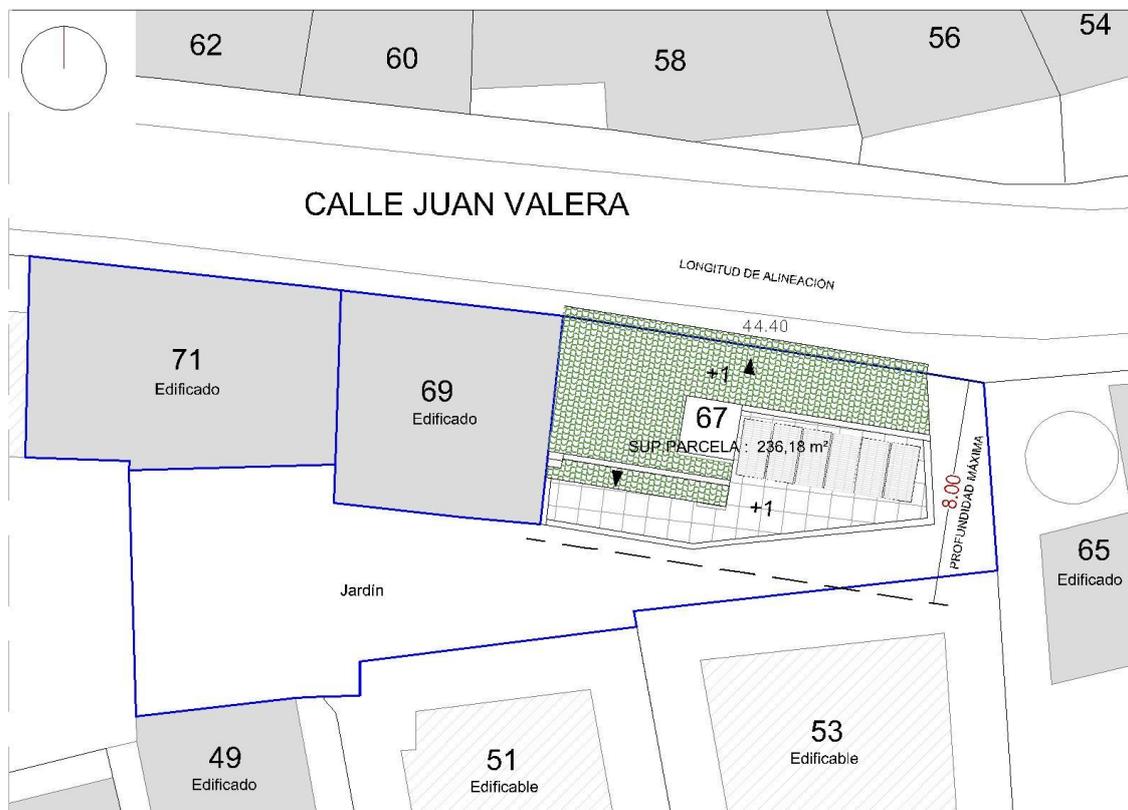
recomposición urbana, respetando la misma alineación de las viviendas N° 69 y 71, adosadas a Oeste.

De esta manera, la separación a linderos se quedaría como se indica en las imágenes que siguen.



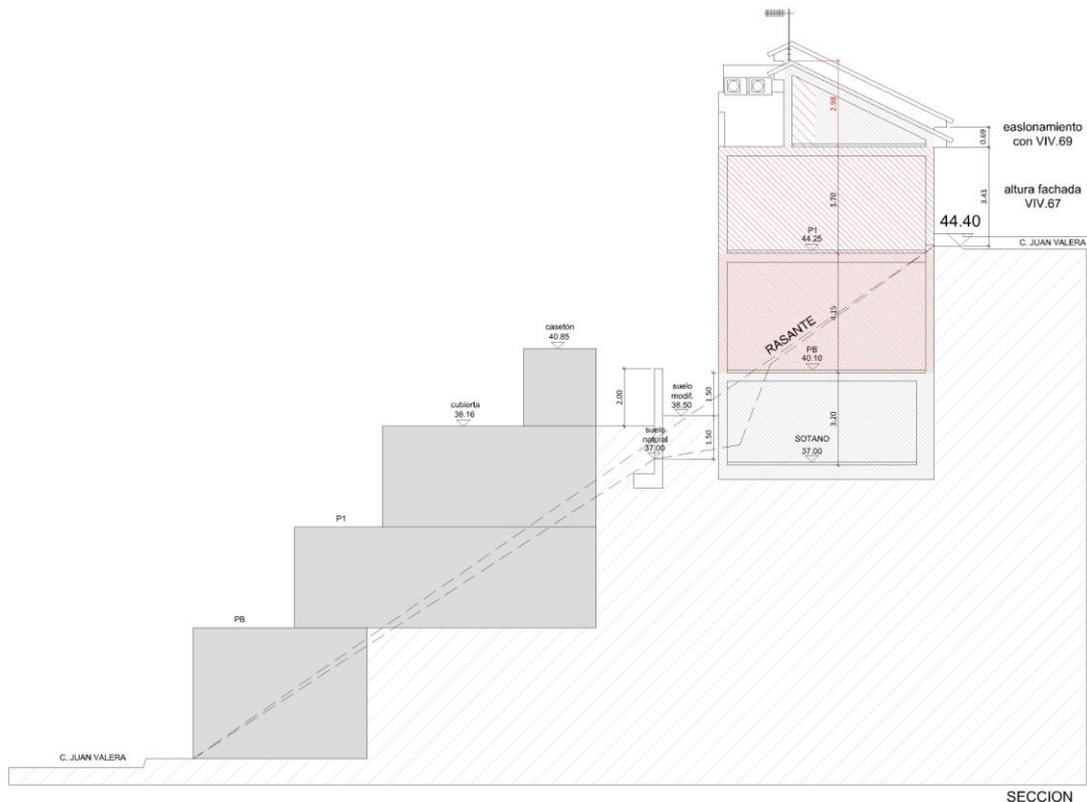
## **B.2 - ESTUDIO DE DETALLE: CONDICIÓN 2º.**

El Estudio de Detalle que nos ocupa, una vez establecida la Condición 1º de alineación de la fachada al vial, se acoge ahora al Artículo 12.2.25 sobre criterios para el establecimiento de la cota de referencia, que en su apartado 1.7. hace referencia a los edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada. En este caso la ordenanza dice que para edificaciones alineadas al vial y en terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno.



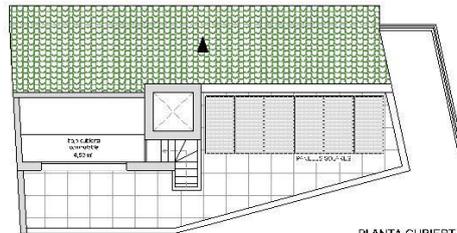
En la ordenanza con alineación obligatoria a vial, en terrenos con pendiente superior al 50% se permite tramitar Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, basada en las Normas de Edificación en Ladera, siempre que la edificabilidad total no supere a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En el proyecto propuesto y objeto del Estudio de Detalle se pretende **adaptar la volumetría de la vivienda a las edificaciones existentes y colindantes sin por esto aumentar los otros parámetros y respetando la profundidad máxima de 8 metros**. En alzado las fachadas quedarán ligeramente escalonada siguiendo la pendiente de la Calle Juan Valera para recrear una homogénea recomposición urbana de tipo tradicional acorde con el contorno existente y tapando la medianera de la vivienda colindante nº69.

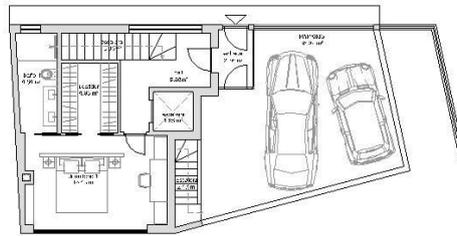


### **B.3. - RESUMEN**

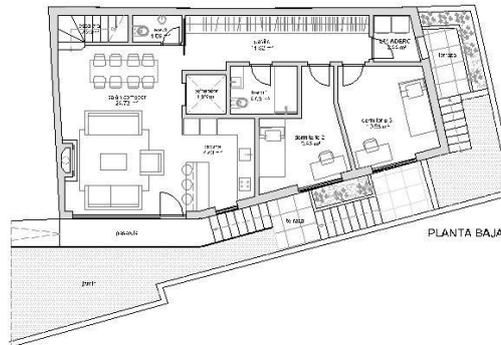
A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse sin conseguir el aprovechamiento máximo indicado por la normativa, ya que disminuiría profundamente el valor de esta vivienda con respecto a las otras vecinas y se perdería el interés económico de la inversión.



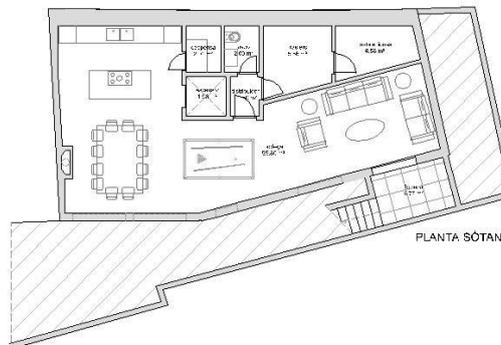
PLANTA CUBIERTA  
Y TERRAZA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SÓTANO

*Planos de distribución del proyecto propuesto.*

Para una mejor comprensión se ha hecho un cuadro comparativo de la ordenanza de aplicación y la propuesta del Estudio de Detalle.

CONCEPTO	PGOU 2011	ESTUDIO DETALLE
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UAS-1	UAS-1
USOS PRINCIPALES	residencial	residencial
SUPERFICIE PARCELA	existente	236,18
INDICE EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,59 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	141,70 m <sup>2</sup>	139,85 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PB+1	PB+1
ALTURA MÁXIMA, METROS	≤ 7 m S.R.	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	2 m	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	2 m	≥ 2 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%	38,6%

**Por todo lo expuesto anteriormente, el presente documento define los volúmenes y alineaciones existentes y los nuevos a ejecutar sobre la parcela de forma que se agote la edificabilidad asignada a la misma por parte del PGOU de Málaga, continuando con la tipología edificatoria tradicional de su entorno inmediato y sin causar perjuicios a terceros.**

Estos puntos se han estudiado convenientemente y en el siguiente apartado se aclaran y se justifican, junto con la documentación presentada en los anexos y los planos.

Málaga a 14 de abril de 2025.



Fdo: Arq. Andrea Pelizza Nüsperli

## **C. - INDICE DE PLANOS**

1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, CATASTRO, CALIFICACIÓN Y ALINEACIÓN
2. AFECCIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
3. AFECCIONES ACÚSTICAS
4. TOPOGRÁFICO ACTUAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN
5. SEPARACIÓN A LINDEROS
6. CONDICIÓN 1º DEL ESTUDIO DE DETALLE: ALINEACIÓN AL VIAL
7. CONDICIÓN 1º DEL ESTUDIO DE DETALLE: PROFUNDIDAD MÁXIMA Y VOLUMETRÍA
8. ESTADO PROPUESTO: ALZADOS
- 9: ESTADO PROPUESTO: PLANO DE CONJUNTO Y PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN

## **D. - ANEXOS**

1. - Nota simple registral.
2. - Ficha catastral.
3. - Topográfico (dwg).

# ESTUDIO DE DETALLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE JUAN VALERA Nº 67 · MÁLAGA

## INFORME ECONÓMICO



PROMOTORES:  
CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ  
MARÍA DEL VALLE HOYOS

ARQUITECTO:  
ANDREA PELIZZA NÜSPERLI

ABRIL 2025

## **MEMORIA ECONÓMICA**

### **1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

En cumplimiento del Reglamento de planeamiento, y de la LISTA, se debe hacer una previsión del coste de las obras de urbanización.

En el caso que nos ocupa, se trata de una actuación totalmente interior a una parcela privada que no conlleva costes de obras de urbanización exteriores.

De todos modos, esta actuación está totalmente financiada por parte de los propietarios privados de la parcela y no supone ningún coste público.

### **2.- MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA**

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en el resto del documento se encuentra garantizada por las aportaciones de los propietarios promotores de la misma.

### **3.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

En el presente caso las obras a ejecutar se van a realizar directamente financiadas por los particulares sin afectación a las haciendas públicas.

Al no producirse ninguna actuación urbanizadora, no existe repercusión alguna sobre las arcas públicas ni en ejecución ni en mantenimiento.

El mantenimiento y limpieza del tramo de viario al que se da fachada la parcela no varía sobre el estado actual.

Málaga a 14 de abril de 2025.



Fdo: Arq. Andrea Pelizza Nüsperli

# ESTUDIO DE DETALLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE JUAN VALERA Nº 67 · MÁLAGA

## INFORME AERONAUTICO



PROMOTORES:  
CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ  
MARÍA DEL VALLE HOYOS

ARQUITECTO:  
ANDREA PELIZZA NÜSPERLI

ABRIL 2025

## **INFORME AERONAUTICO**

### **1.- AFECIONES ACUSTICA**

El ámbito objeto del Estudio de Detalle no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano específico.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, la Dirección General de Aviación Civil confirma que no le corresponde informar el planeamiento en relación a este aspecto.

### **2.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible anexa en los planos del ED, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 290 metros, se informa que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones, incluidos elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares.

### **3. CONCLUSION**

Por todo lo anteriormente expuesto se puede afirmar que el Estudio de Detalle en objeto, no queda directamente afectado por las restricciones impuestas por la normativa referente a las servidumbres aeronáuticas.

***A confirmación de su viabilidad se adjunta el informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil del 27 de marzo de 2025, Exp. 240627 Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol (se anexa a continuación).***

Málaga a 14 de abril de 2025.



Fdo: Arq. Andrea Pelizza Nüsperli



## DESTINATARIO:

- Ayuntamiento de Málaga – Gerencia Municipal de Urbanismo – Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística – Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento – Negociado de Tramitación Urbanística

## CON COPIA A:

- Ministerio de Defensa – Dirección General de Infraestructura
- Aena - Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio
- ENAIRE - Dirección de Servicios de Navegación Aérea

**INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE JUAN VALERA Nº 67 (EXPEDIENTE: PL 24/24), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA (MÁLAGA) (Exp. 240627) (AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL)****1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto de 2006) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo (B.O.E. nº 134, de 6 de junio de 2011) se modifica la denominación oficial de «Aeropuerto de Málaga» pasando a denominarse «Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol».

Con fecha de 13 de diciembre de 2024 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)”, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2025, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa un borrador de informe sobre el “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)”, recibándose como respuesta, con fecha de 21 de marzo de 2025, un informe indicando que no tienen observaciones al borrador remitido.





Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Málaga respecto al “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)”, en el término municipal de Málaga, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

## 2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

<https://sede.transportes.gob.es/areas-actividad/aviacion-civilaereo/informes-planeamiento-urbanistico-territorial>

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en la precitada disposición que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones





formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.transportes.gob.es/>

### 3.- Afecciones Acústicas

#### 3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.





Las Huellas de Ruido que figuran 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).

### 3.2.- Afecciones sobre el Territorio

#### Consideraciones generales

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas  $Leq$  día = 60 dB(A) ni  $Leq$  noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

Si bien una parte del término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto del “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)” no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto.

No obstante, se debe tener en cuenta que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al Ayuntamiento de Málaga, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos en el “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)”





son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

#### 4.- Servidumbres Aeronáuticas

##### 4.1.- 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.).

##### 4.2.- Afecciones sobre el territorio

##### Consideraciones generales

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 II a este informe, 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 solicita que el planeamiento urbanístico incorpore entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, dejando constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 290 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)”, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Estudio de Detalle vivienda unifamiliar en calle Juan Valera Nº 67 (Expediente: PL24/24)”, en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.





## 5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

## 6.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Andrés López Morales

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo



FIRMADO

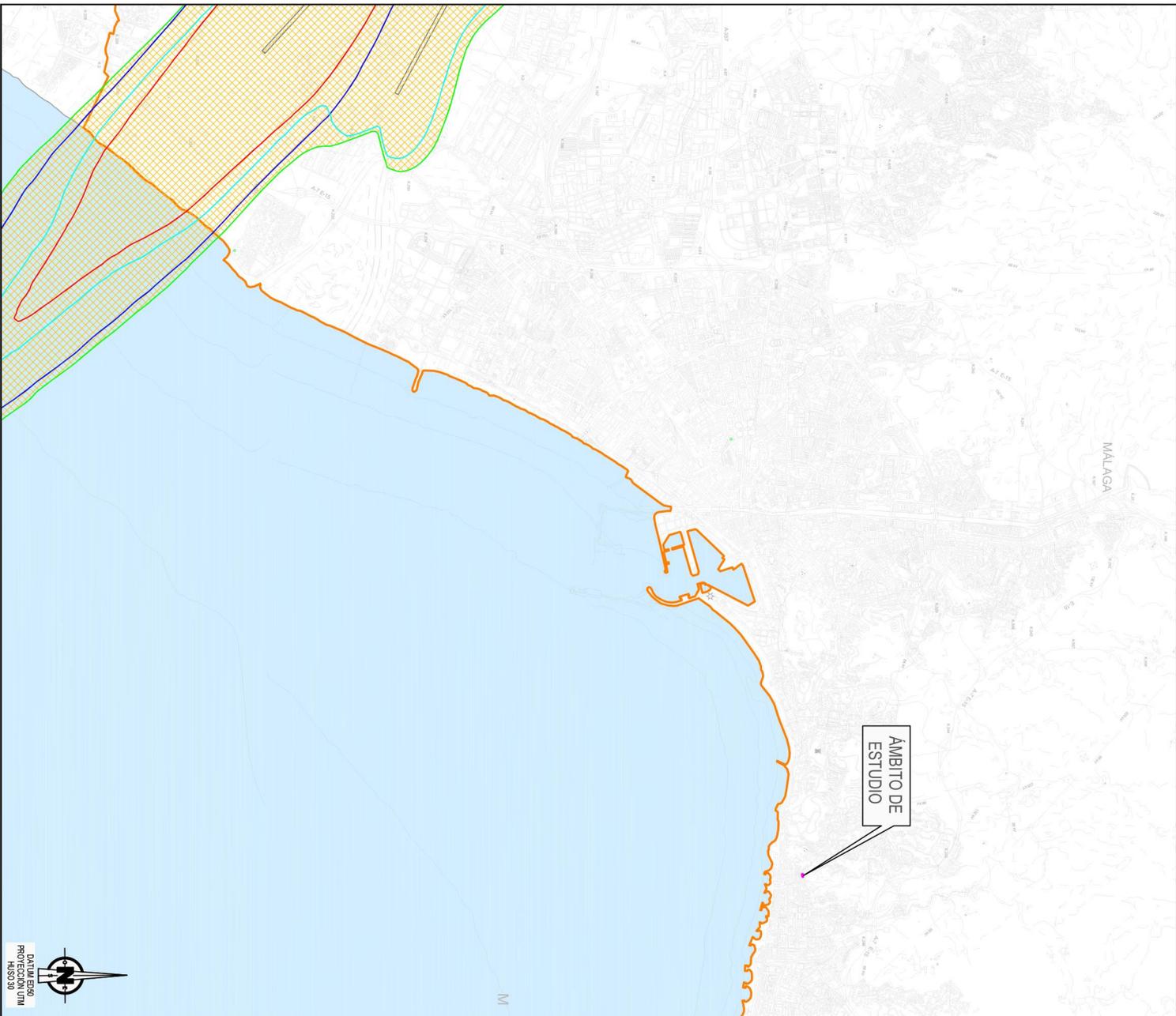
FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 27/03/2025 10:27 AM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 27/03/2025 11:58 AM  
Total folios: 11 (8 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM0224362E4C3A2ECF709ADC. Verificable en <https://sede.transportes.gob.es>

## ANEXO I AFECCIONES ACÚSTICAS



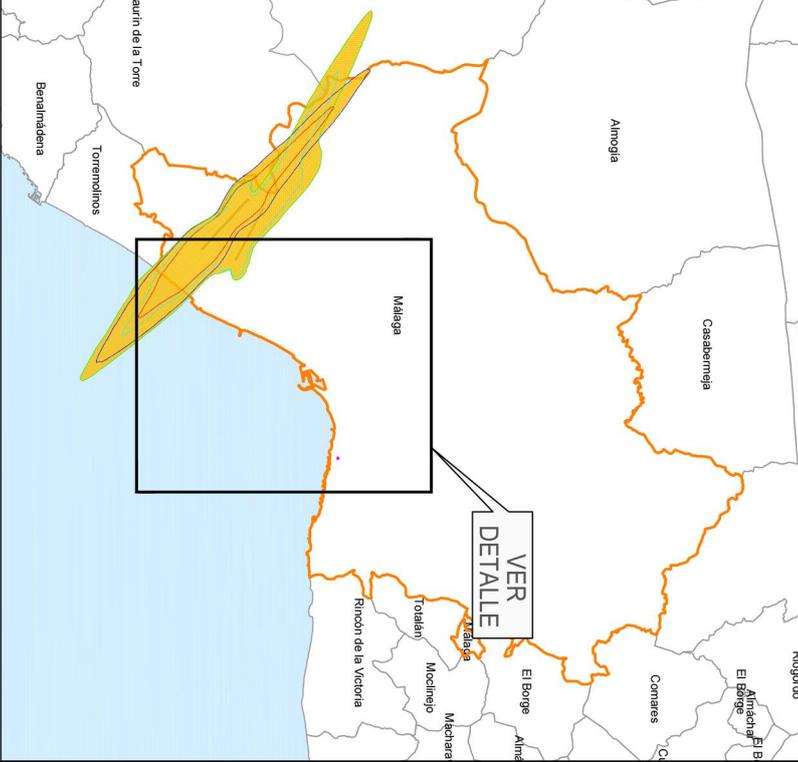
REGISTRO ELECTRÓNICO:  
[registro.dgac@transportes.gob.es](mailto:registro.dgac@transportes.gob.es)

Pº DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 51 41



VISTA GENERAL

E 1:250 000



LEYENDA DE AFECIONES ACÚSTICAS

- PD ACTUAL DIA 60 dB(A)
- PD ACTUAL NOCHE 50 dB(A)
- PD PREVISIBLE DIA 60 dB(A)
- PD PREVISIBLE NOCHE 50 dB(A)
- ENVOLVENTE DE AFECION POR RUIDO
- AMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARÍTIMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL

AFECIONES ACÚSTICAS

PLAN DIRECTOR  
CONFIGURACIÓN ACTUAL  
CONFIGURACIÓN PREVISIBLE

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:50 000	FEBRERO 2025	240627	1



FIRMADO

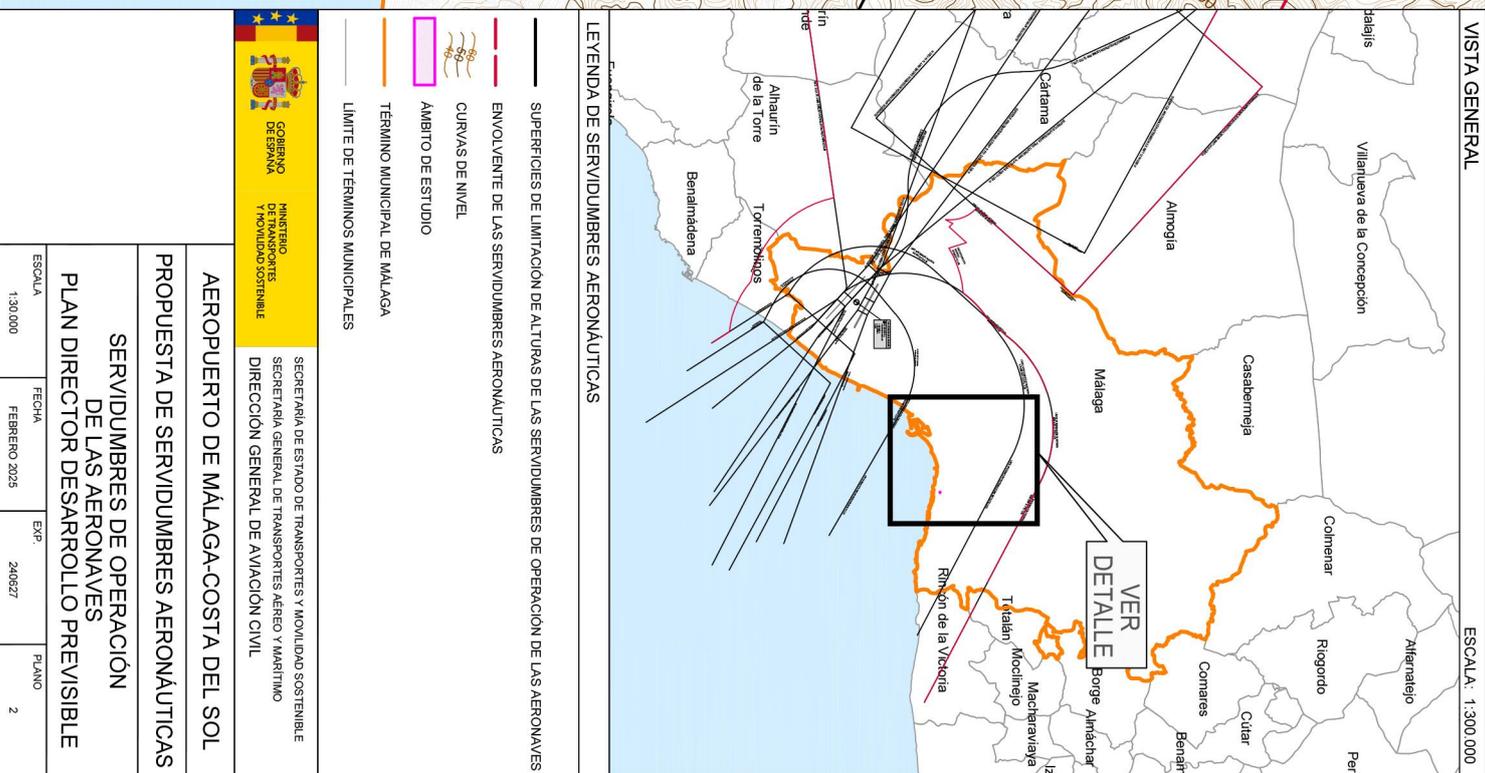
FIRMADO por : ANDRES LOPEZ MORALES. A fecha: 27/03/2025 10:27 AM  
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 27/03/2025 11:58 AM  
Total folios: 11 (10 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM0224362E4C3A2ECF709ADCB. Verificable en <https://sede.transportes.gob.es>

## ANEXO II SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



REGISTRO ELECTRÓNICO:  
[registro.dgac@transportes.gob.es](mailto:registro.dgac@transportes.gob.es)

Pº DE LA CASTELLANA, 67,  
5ª PLANTA  
28071 MADRID  
TEL 91 597 51 41



VISTA GENERAL

ESCALA: 1:300 000

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- CURVAS DE NIVEL
- AMBITO DE ESTUDIO
- TERMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LIMITE DE TERMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARITIMO  
DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL  
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES  
PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO PREVISIBLE

ESCALA	FECHA	EXP	PLANO
1:300 000	FEBRERO 2025	240627	2



DATUM ERSO  
PROYECCION UTM  
1803 38



# ESTUDIO DE DETALLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE JUAN VALERA Nº 67 · MÁLAGA

## RESUMEN EJECUTIVO



PROMOTORES:  
CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ  
MARÍA DEL VALLE HOYOS

ARQUITECTO:  
ANDREA PELIZZA NÜSPERLI

ABRIL 2025

## RESUMEN EJECUTIVO

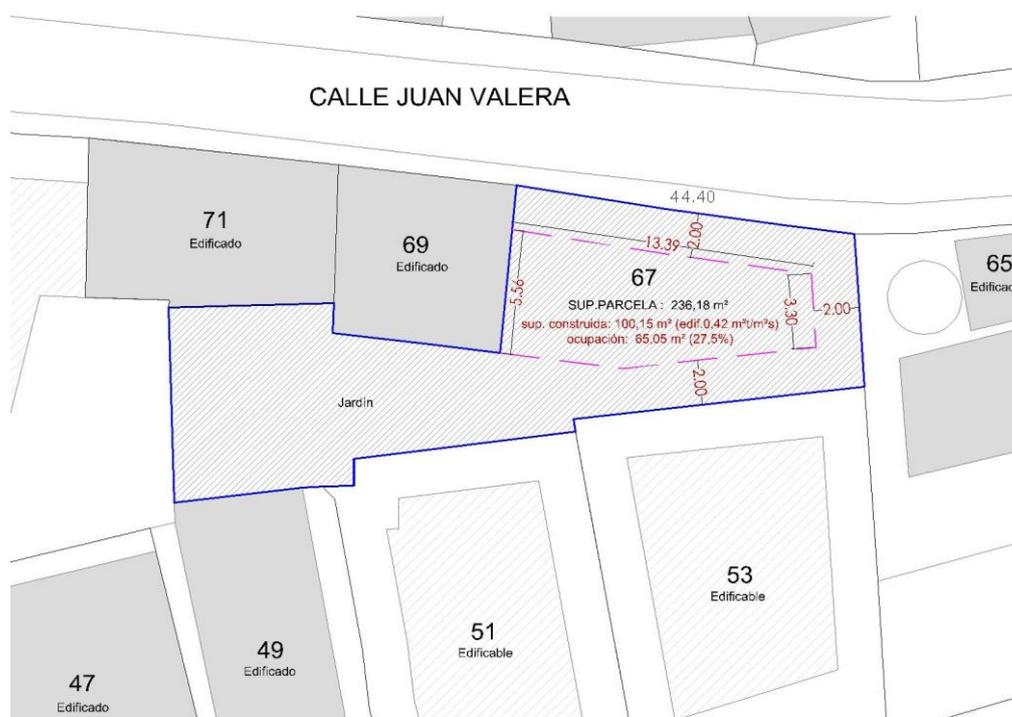
### A. SITUACIÓ, OBJETO DEL ED Y ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Carlos Javier García Hernández y Doña María Del Valle Hoyo, con NIF respectivamente 25.679.730-T y 25.716.554-R, domicilio en Calle Leoni Benabú nº 20, casa 43, en Málaga; actuales copropietarios de la parcela de suelo urbano calificada como UAS-1 y situada en Calle Juan Valera nº 67 de Málaga.

El objeto del Estudio de Detalle es proponer y justificar la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones con el fin de garantizar la posibilidad de agotar el aprovechamiento máximo de la parcela.  
Al mismo tiempo se pretende crear una volumetría homogénea con las edificaciones existentes y recomponer la trama urbana de tipo tradicional del contorno.

La parcela en objeto tiene una forma alargada y estrecha con orientación Sur hacia el mar, a una cota inferior (-7,50 m) y paralela respecto a la rasante de Calle Juan Valera. Su topografía en la zona edificable se caracteriza por una ladera con pendiente descendente que llega hasta el 70%, desde su frente Norte a Sur.

Según levantamiento topográfico, cuenta con una superficie total de 236,18 m<sup>2</sup>s y se encuentra sin edificaciones existentes.



El vigente PGOU de Málaga clasifica este suelo como urbano consolidado y lo califica como VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-1).

Una vez que se analizan las características urbanísticas y edificatorias de lo existente, se observa que la parcela actual cuenta con un remanente de edificabilidad de 41,55 m<sup>2</sup>t, pero que debido a las características físicas de la parcela y de su entorno, es inviable materializar dicho aprovechamiento con las condiciones actuales de alineaciones y volumetrías marcadas por la normativa de aplicación UAS-1 del PGOU de 2011.

## B. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El **Estudio de Detalle** que nos ocupa pretende **modificar la separación a lindero público y adaptar la volumetría a esa alineación al vial, sin por esto aumentar los otros parámetros**, motivada por la idiosincrasia de la parcela.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la actuación descrita en el Estudio de Detalle es la que a continuación se pasa a detallar.

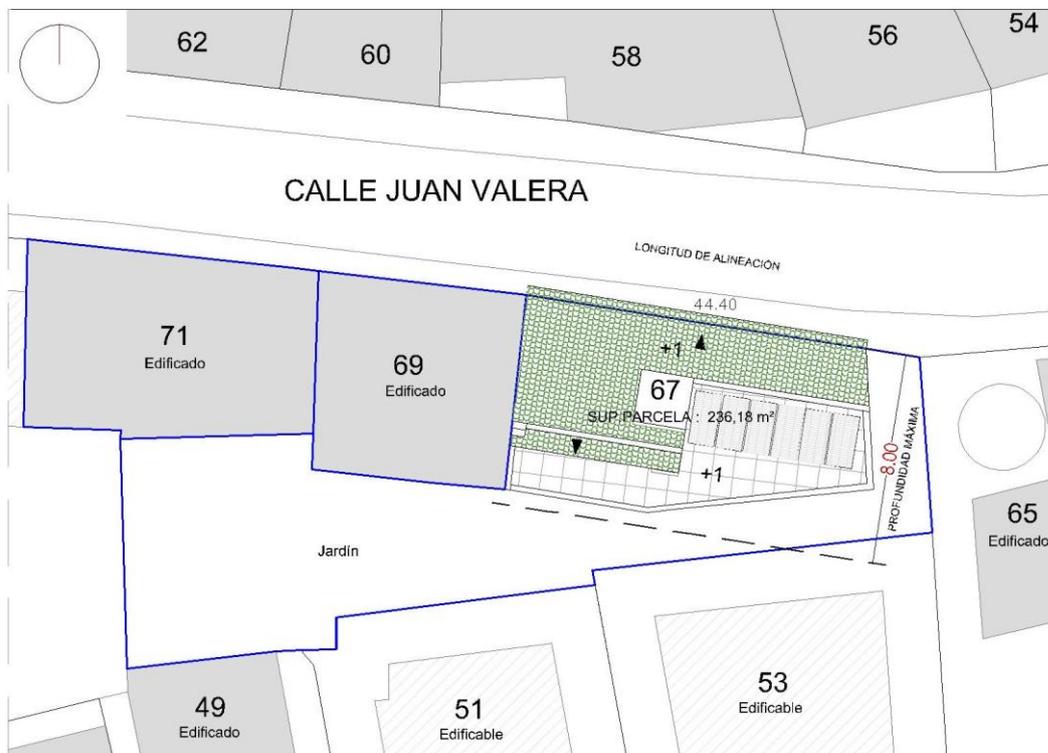
**Condición 1º.** Se establece una nueva alineación al vial de la fachada Norte, con una longitud de 13,01 m. La nueva alineación interesaría a la planta primera y la planta baja y sótano, debajo la rasante de la calle, consiguiendo de esta forma de obtener la edificación máxima permitida. Con esta actuación se pretende también recrear una homogénea recomposición urbana, respetando la misma alineación de las viviendas Nº 69 y 71, adosadas a Oeste.



Haciendo una suposición a grandes rasgos en el caso de edificar al máximo PB+1, con un garaje para dos coches de 43,15 m<sup>2</sup> y alineado al vial, el techo edificado resultante máximo sería de 100,15 m<sup>2</sup> de un total disponible de 141,70 m<sup>2</sup> (0,42 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) con una pérdida de 41,55 m<sup>2</sup> (-29%), mermando claramente las posibilidades económicas de la promoción. A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse la separación a lindero público en su lindero Norte.

**Condición 2.** Una vez establecida la Condición 1º de alineación de la fachada al vial, se acoge ahora al Artículo 12.2.25 sobre criterios para el establecimiento de la cota de referencia, que en su apartado 1.7. hace referencia a los edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada. En este caso la ordenanza dice que para edificaciones alineadas al vial y en terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno.

En el proyecto propuesto y objeto del Estudio de Detalle se pretende **adaptar la volumetría de la vivienda a las edificaciones existentes y colindantes sin por esto aumentar los otros parámetros y respetando la profundidad máxima de 8 metros.**



### **Conclusión.**

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse sin conseguir el aprovechamiento máximo indicado por la normativa, ya que disminuiría profundamente el valor de esta vivienda con respecto a las otras vecinas y se perdería el interés económico de la inversión.

Para una mejor comprensión se ha hecho un cuadro comparativo de la ordenanza de aplicación y la propuesta del Estudio de Detalle

<b>CONCEPTO</b>	<b>PGOU 2011</b>	<b>ESTUDIO DETALLE</b>
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UAS-1	UAS-1
USOS PRINCIPALES	residencial	residencial
SUPERFICIE PARCELA	existente	236,18
INDICE EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,59 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	141,70 m <sup>2</sup>	139,85 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PB+1	PB+1
ALTURA MÁXIMA, METROS	≤ 7 m S.R.	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	2 m	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	2 m	≥ 2 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%	38,6%

**Por todo lo expuesto anteriormente, el presente documento define los volúmenes y alineaciones existentes y los nuevos a ejecutar sobre la parcela de forma que se agote la edificabilidad asignada a la misma por parte del PGOU de Málaga, continuando con la tipología edificatoria tradicional de su entorno inmediato y sin causar perjuicios a terceros.**

Málaga a 14 de abril de 2025.



Fdo: Arq. Andrea Pelizza Nüsperli

# ESTUDIO DE DETALLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE JUAN VALERA Nº 67 · MÁLAGA

## RESUMEN EJECUTIVO



PROMOTORES:  
CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ  
MARÍA DEL VALLE HOYOS

ARQUITECTO:  
ANDREA PELIZZA NÜSPERLI

ABRIL 2025

## RESUMEN EJECUTIVO

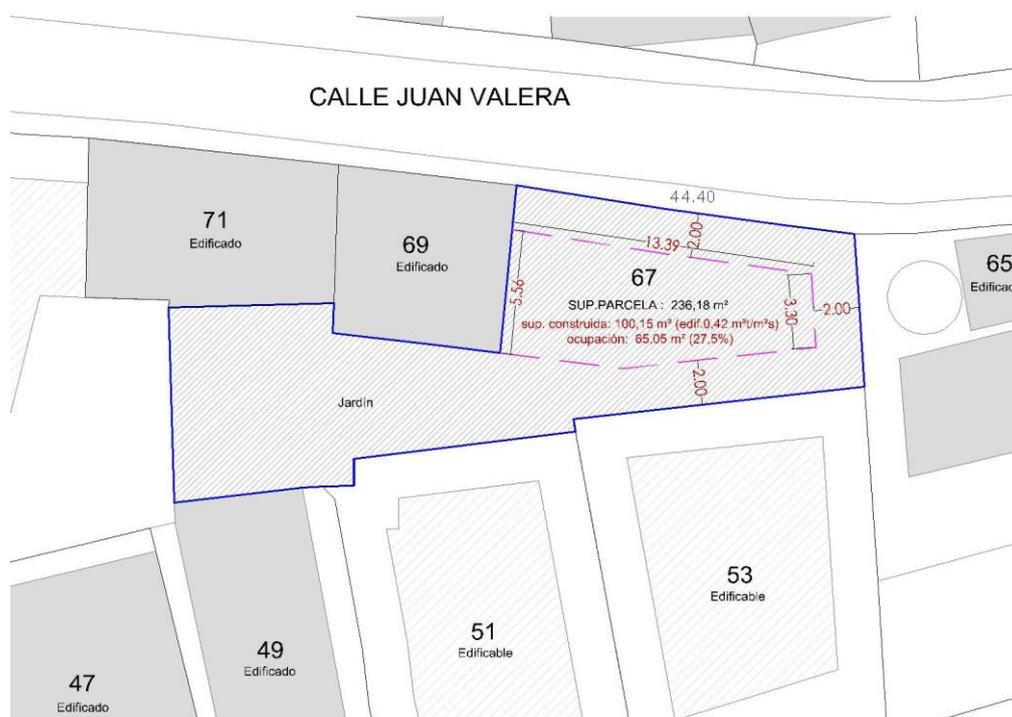
### A. SITUACIÓ, OBJETO DEL ED Y ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Carlos Javier García Hernández y Doña María Del Valle Hoyo, con NIF respectivamente 25.679.730-T y 25.716.554-R, domicilio en Calle Leoni Benabú nº 20, casa 43, en Málaga; actuales copropietarios de la parcela de suelo urbano calificada como UAS-1 y situada en Calle Juan Valera nº 67 de Málaga.

El objeto del Estudio de Detalle es proponer y justificar la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones con el fin de garantizar la posibilidad de agotar el aprovechamiento máximo de la parcela.  
Al mismo tiempo se pretende crear una volumetría homogénea con las edificaciones existentes y recomponer la trama urbana de tipo tradicional del contorno.

La parcela en objeto tiene una forma alargada y estrecha con orientación Sur hacia el mar, a una cota inferior (-7,50 m) y paralela respecto a la rasante de Calle Juan Valera. Su topografía en la zona edificable se caracteriza por una ladera con pendiente descendente que llega hasta el 70%, desde su frente Norte a Sur.

Según levantamiento topográfico, cuenta con una superficie total de 236,18 m<sup>2</sup>s y se encuentra sin edificaciones existentes.



El vigente PGOU de Málaga clasifica este suelo como urbano consolidado y lo califica como VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-1).

Una vez que se analizan las características urbanísticas y edificatorias de lo existente, se observa que la parcela actual cuenta con un remanente de edificabilidad de 41,55 m<sup>2</sup>t, pero que debido a las características físicas de la parcela y de su entorno, es inviable materializar dicho aprovechamiento con las condiciones actuales de alineaciones y volumetrías marcadas por la normativa de aplicación UAS-1 del PGOU de 2011.

## B. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El **Estudio de Detalle** que nos ocupa pretende **modificar la separación a lindero público y adaptar la volumetría a esa alineación al vial, sin por esto aumentar los otros parámetros**, motivada por la idiosincrasia de la parcela.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la actuación descrita en el Estudio de Detalle es la que a continuación se pasa a detallar.

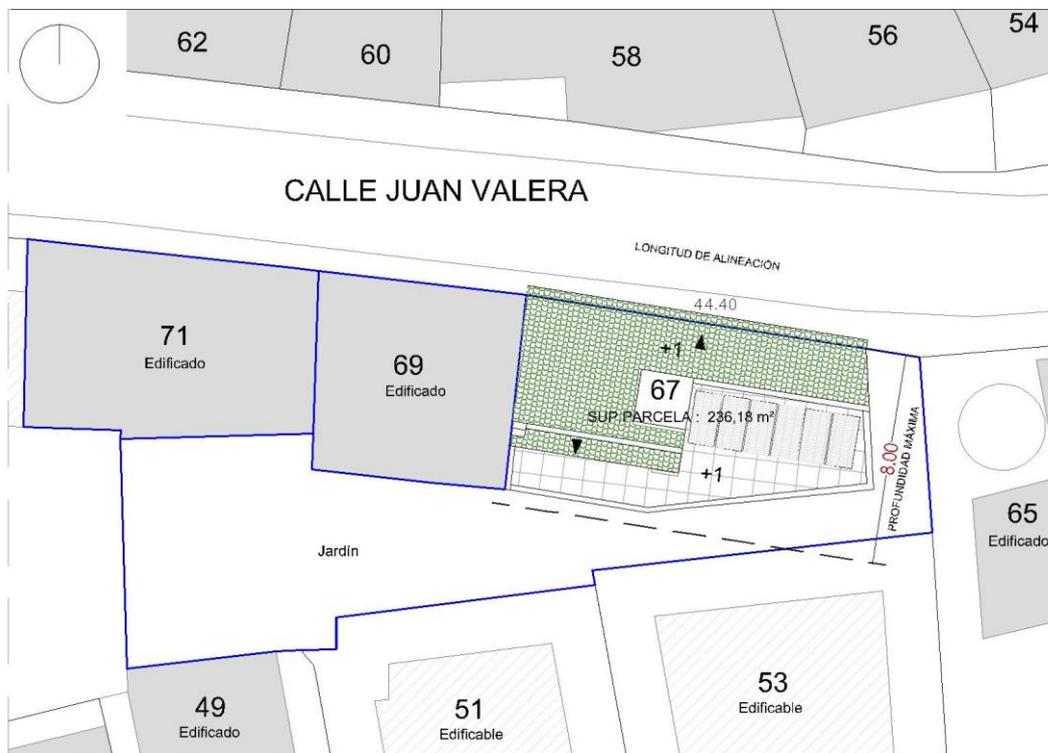
**Condición 1º.** Se establece una nueva alineación al vial de la fachada Norte, con una longitud de 13,01 m. La nueva alineación interesaría a la planta primera y la planta baja y sótano, debajo la rasante de la calle, consiguiendo de esta forma de obtener la edificación máxima permitida. Con esta actuación se pretende también recrear una homogénea recomposición urbana, respetando la misma alineación de las viviendas Nº 69 y 71, adosadas a Oeste.



Haciendo una suposición a grandes rasgos en el caso de edificar al máximo PB+1, con un garaje para dos coches de 43,15 m<sup>2</sup> y alineado al vial, el techo edificado resultante máximo sería de 100,15 m<sup>2</sup> de un total disponible de 141,70 m<sup>2</sup> (0,42 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) con una pérdida de 41,55 m<sup>2</sup> (-29%), mermando claramente las posibilidades económicas de la promoción. A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse la separación a lindero público en su lindero Norte.

**Condición 2.** Una vez establecida la Condición 1º de alineación de la fachada al vial, se acoge ahora al Artículo 12.2.25 sobre criterios para el establecimiento de la cota de referencia, que en su apartado 1.7. hace referencia a los edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada. En este caso la ordenanza dice que para edificaciones alineadas al vial y en terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno.

En el proyecto propuesto y objeto del Estudio de Detalle se pretende **adaptar la volumetría de la vivienda a las edificaciones existentes y colindantes sin por esto aumentar los otros parámetros y respetando la profundidad máxima de 8 metros.**



### **Conclusión.**

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse sin conseguir el aprovechamiento máximo indicado por la normativa, ya que disminuiría profundamente el valor de esta vivienda con respecto a las otras vecinas y se perdería el interés económico de la inversión.

Para una mejor comprensión se ha hecho un cuadro comparativo de la ordenanza de aplicación y la propuesta del Estudio de Detalle

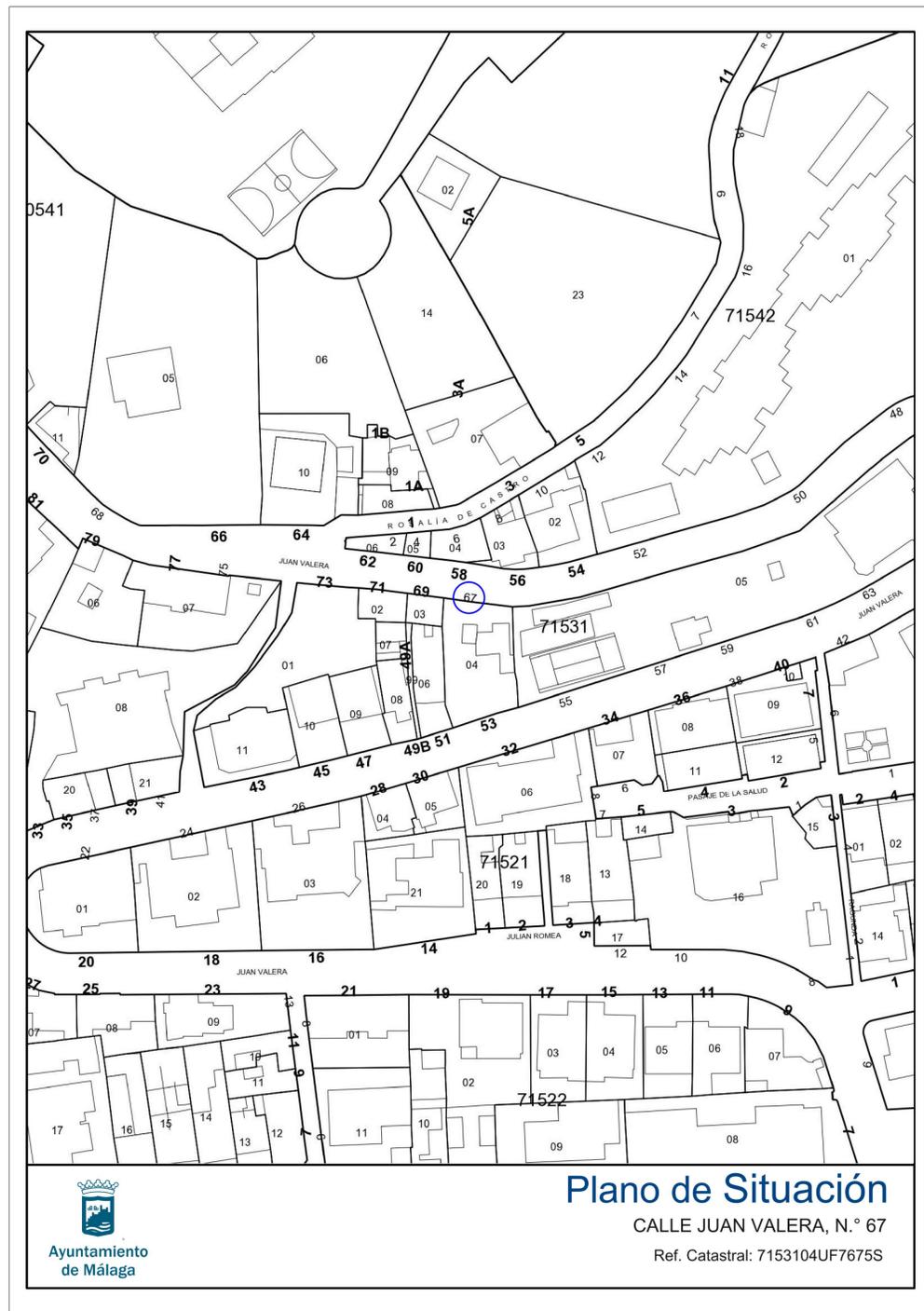
<b>CONCEPTO</b>	<b>PGOU 2011</b>	<b>ESTUDIO DETALLE</b>
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UAS-1	UAS-1
USOS PRINCIPALES	residencial	residencial
SUPERFICIE PARCELA	existente	236,18
INDICE EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,59 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	141,70 m <sup>2</sup>	139,85 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PB+1	PB+1
ALTURA MÁXIMA, METROS	≤ 7 m S.R.	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	2 m	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	2 m	≥ 2 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%	38,6%

**Por todo lo expuesto anteriormente, el presente documento define los volúmenes y alineaciones existentes y los nuevos a ejecutar sobre la parcela de forma que se agote la edificabilidad asignada a la misma por parte del PGOU de Málaga, continuando con la tipología edificatoria tradicional de su entorno inmediato y sin causar perjuicios a terceros.**

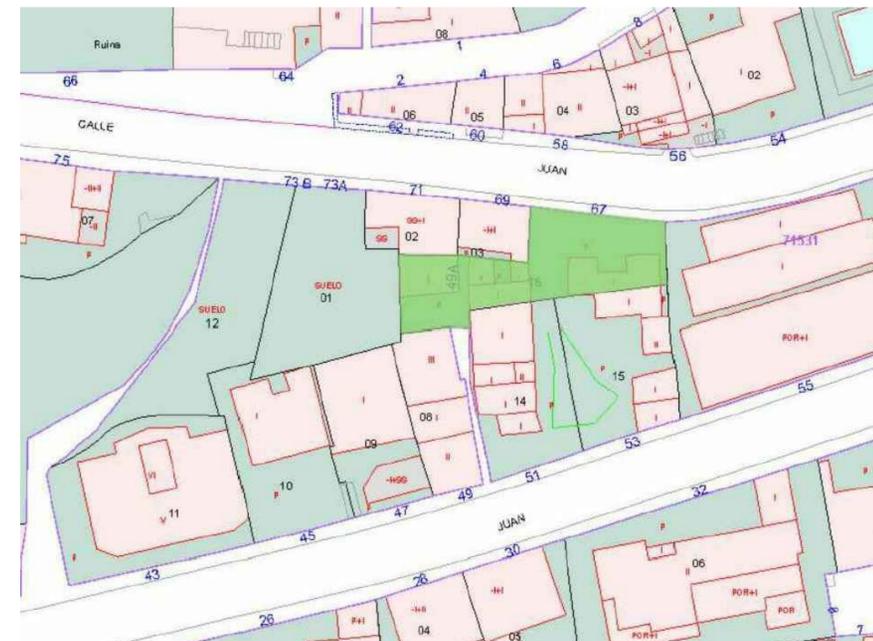
Málaga a 14 de abril de 2025.



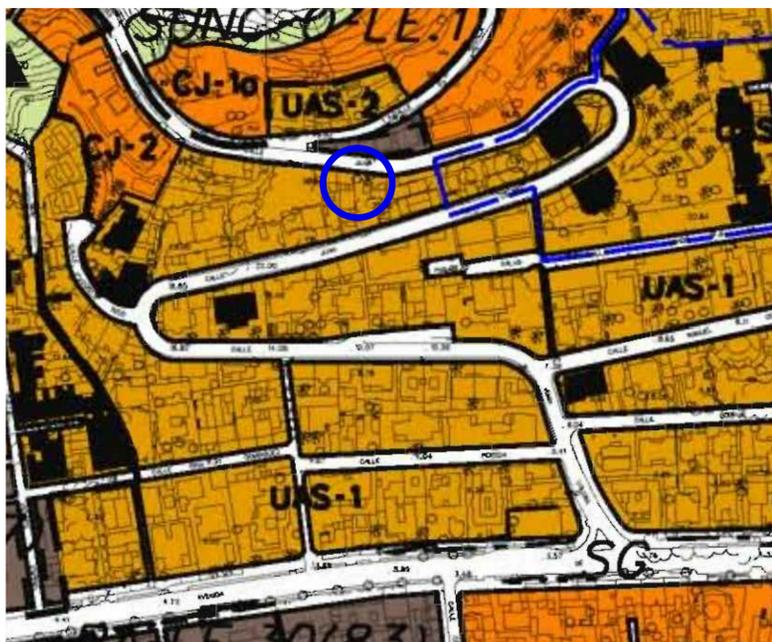
Fdo: Arq. Andrea Pelizza Nüsperli



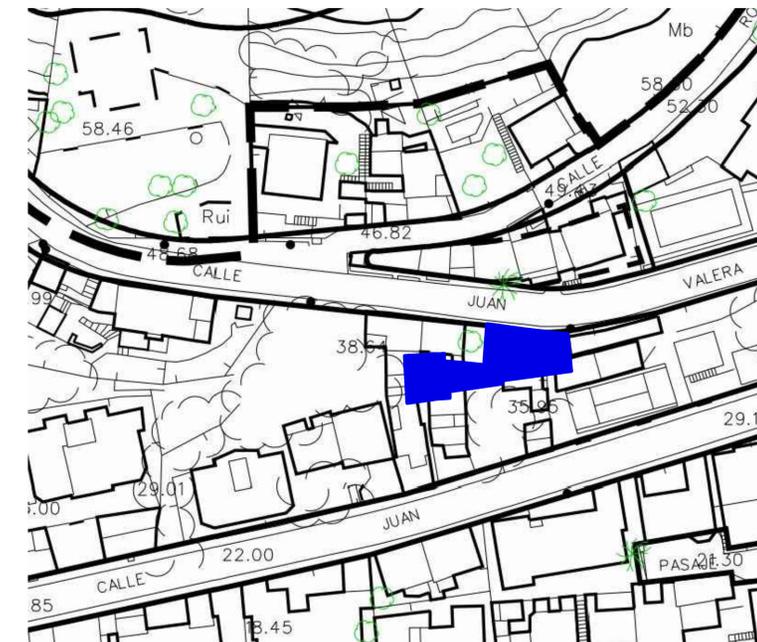
EMPLAZAMIENTO



CATASTRO



CALIFICACIÓN (PGOU 2011): UAS-1



ALINEACIÓN

La parcela objeto de la actuación se ubica en Calle Juan Valera nº 67, en el barrio de Pedregalejo de Málaga (Málaga) y tiene una superficie de 236,18 m<sup>2</sup>s según levantamiento topográfico.

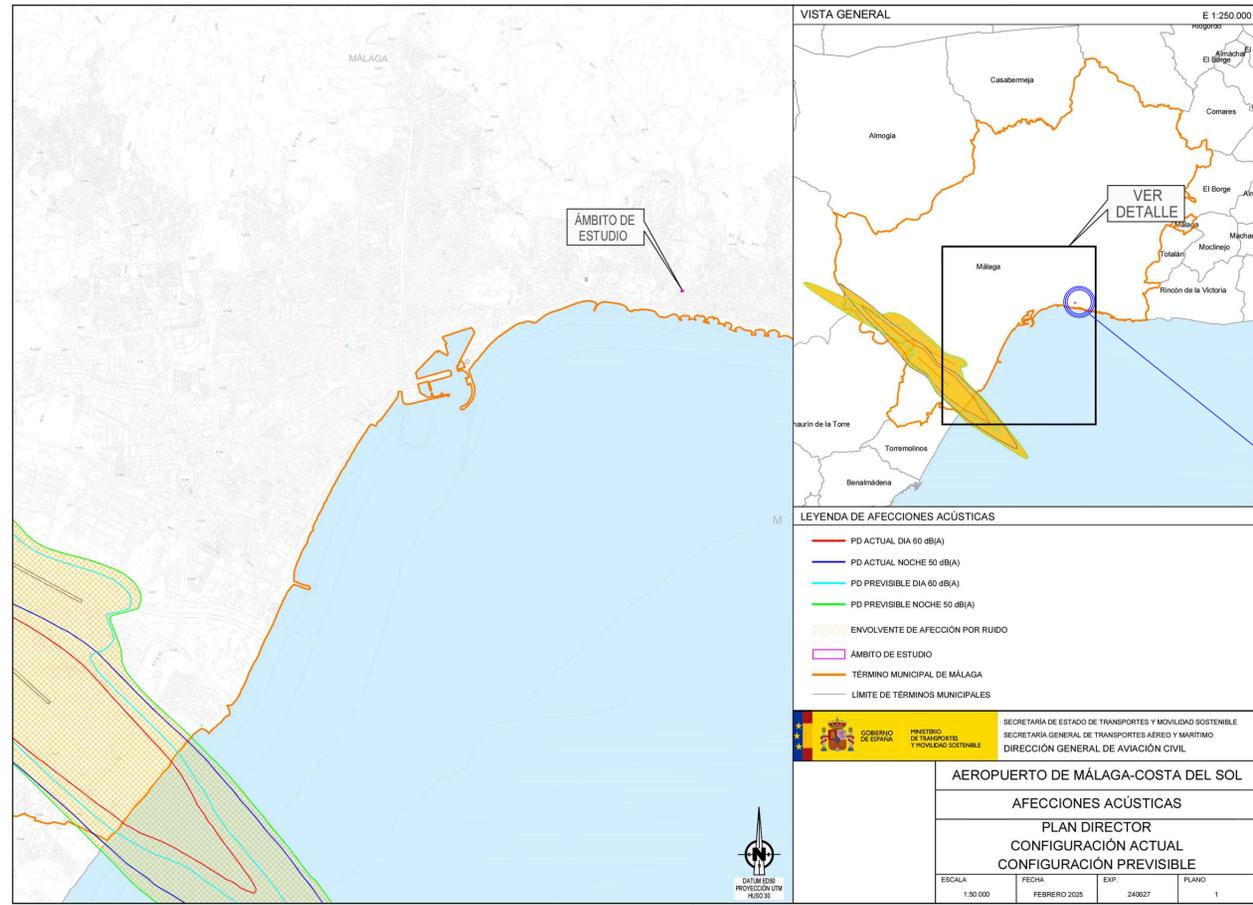
Los límites de la parcela son:

- Al Sur linda con 3 parcelas de C. Juan Valera, correspondiente a los números 49, 50 y 51.
- Al Norte linda con C. Juan Valera, N.º 67 con fachada que mide 15,05 m y linda con la fachada Sur de la vivienda N.º 71 de la misma calle.
- Al Este con el N.º 65 de C. Juan Valera
- Al Oeste, con la medianera del N.º 69 de la misma calle y el terreno de una parcela privada del N.º 73A.

Este solar tiene una forma alargada y estrecha, a una cota inferior (-7,50 m) y paralela respecto a la rasante de Calle Juan Valera, es como una terraza con orientación Sur hacia el mar. Su topografía en la zona edificable se caracteriza por una pronunciada pendiente descendente del 70%, desde su frente Norte a Sur. Se encuentra ahora mismo sin edificaciones existentes.

El vigente PGOU de Málaga clasifica este suelo como urbano consolidado y lo califica como VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-1).

ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA N.º 67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, CATASTRO, CALIFICACIÓN Y ALINEACIÓN		ABRIL 2025
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>		PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		ESCALA 1:100
CALLE ETIOPIA N.7, 2.º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699		FORMATO A1



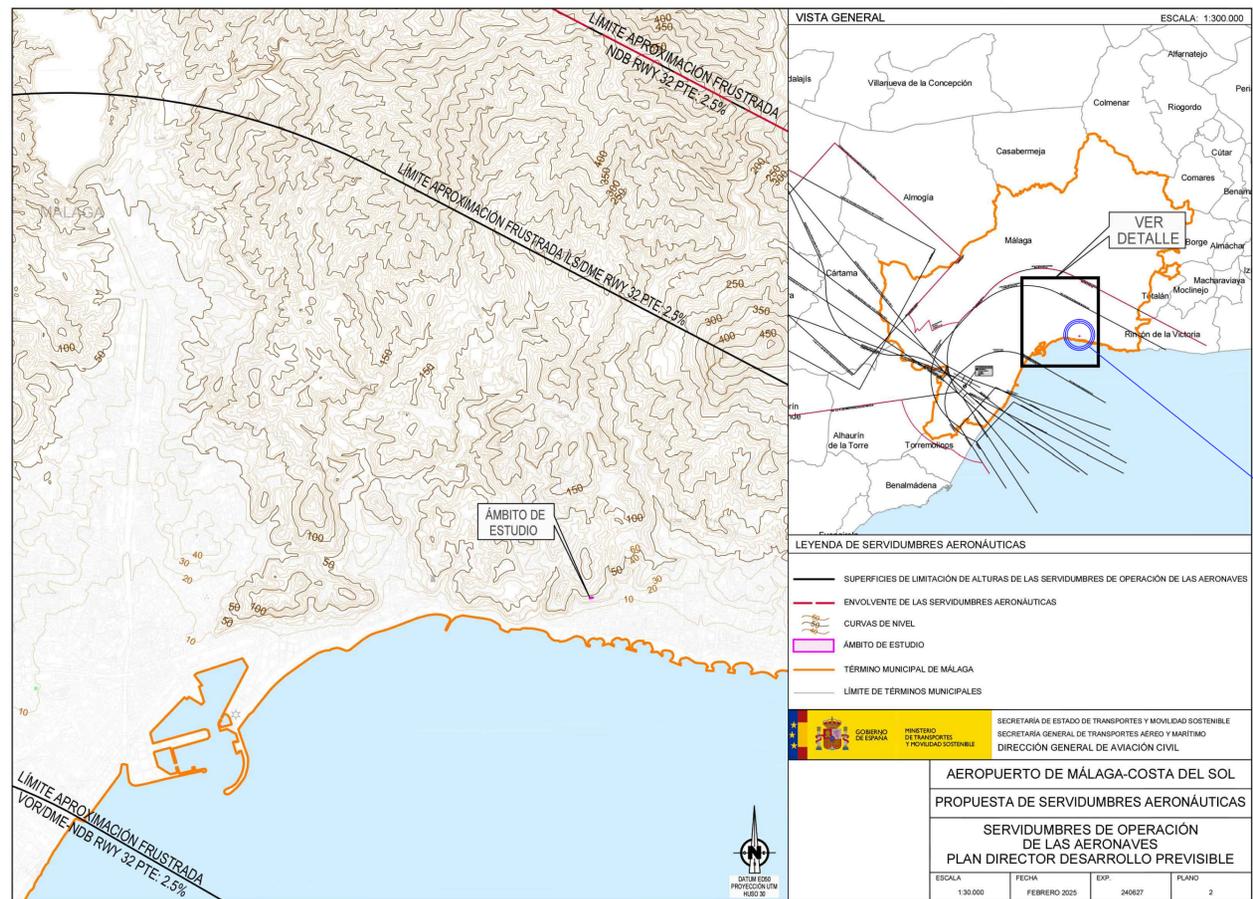
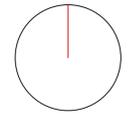
SITUACIÓN

1.- AFECIONES ACUSTICA

El ámbito objeto del Estudio de Detalle no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano específico. Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, la Dirección General de Aviación Civil confirma que no le corresponde informar el planeamiento en relación a este aspecto.

2.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible anexa en los planos del ED, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 290 metros, se informa que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones, incluidos elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares.



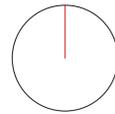
SITUACIÓN

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle no se encuentra afectado por las Zonas de Servidumbre Aeronáutica correspondiente al Aeropuerto de Málaga Costa del Sol.

En el plano se representan las líneas de Nivel de Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas las cuales determinan las alturas, respecto al nivel del mar, que no deben sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (edificio, antenas, pararrayos, chimeneas, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Estos planos son los anexos del informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil del 27 de marzo de 2025, Exp. 240627 Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA N°67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
		ABRIL 2025
AFECCIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		PLANO 2
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>	PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	ESCALA S/C FORMATO A1
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699



LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA DE CALLE JUAN VALERA Nº 67, EN EL BARRIO DE PEDREGALEJO DE MÁLAGA.

SE ENCUENTRA INCLUIDO EN UNA ZONA CALIFICADA COMO "a-RESIDENCIAL" DENTRO DEL PLANO P.2.12 DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL VIGENTE PGOU, TAL Y COMO SE REFLEJA EN EL EXTRACTO DE DICHO PLANO QUE AQUÍ SE APORTA.

#### INFRAESTRUCTURA AÉREA. INDICADOR LDfA. ESTADO PREVISTO

##### ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

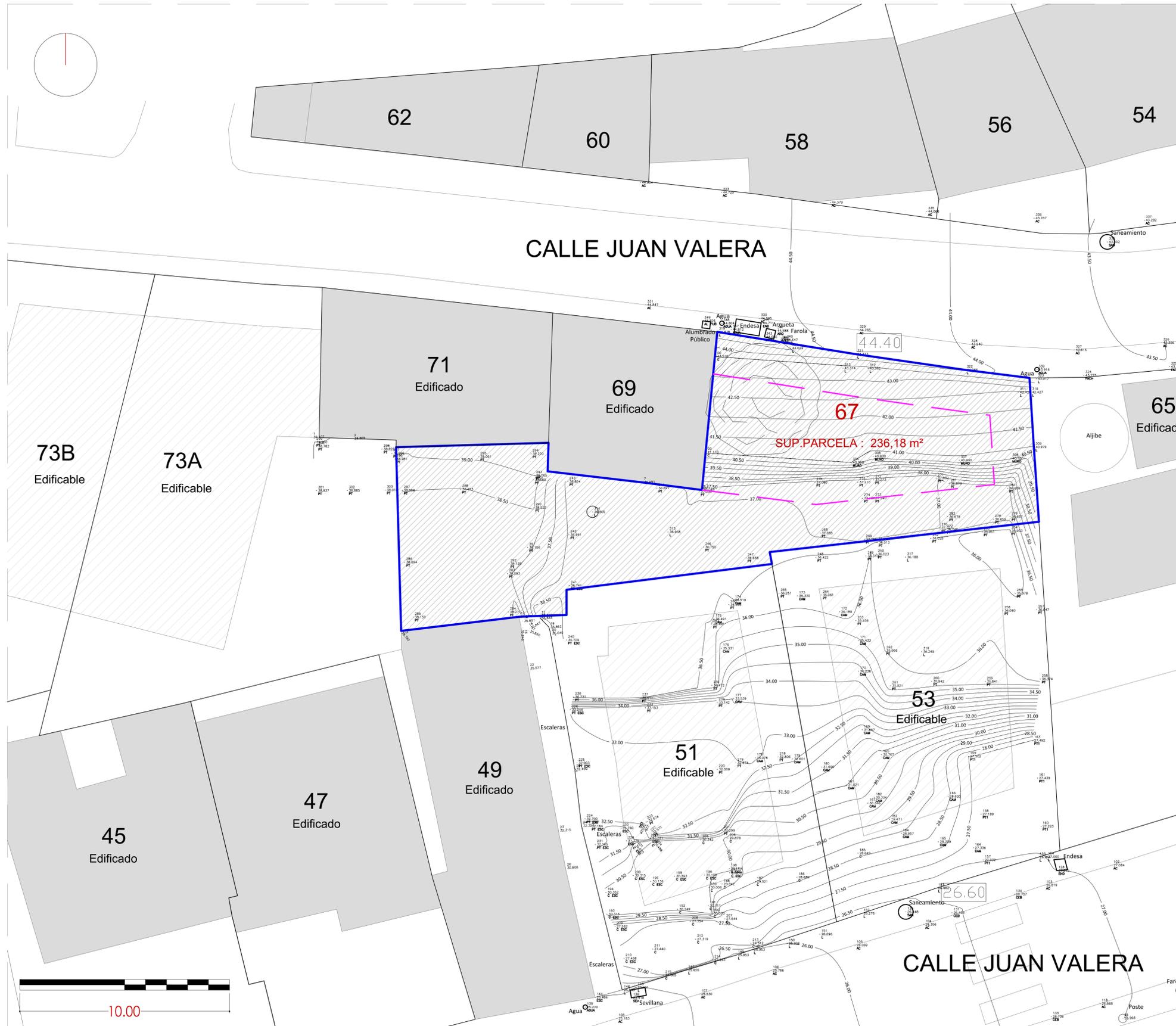
	ZONA DE SERVIDUMBRE
	SNU
	a-RESIDENCIAL
	b-INDUSTRIAL
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
	d-TERCIARIO
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
	h-TURISTICO

##### OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007

<b>ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR</b> SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA Nº67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
		ABRIL 2025
<b>AFECCIONES ACÚSTICAS</b>		PLANO 3
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>	PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	ESCALA S/C
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		FORMATO A1  CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699



**Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS-1)**

Es de aplicación el PGOU 2011: calificación UAS-1. Bajo esta denominación se designan áreas de trama tradicional, que ha desarrollado con edificaciones aisladas de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

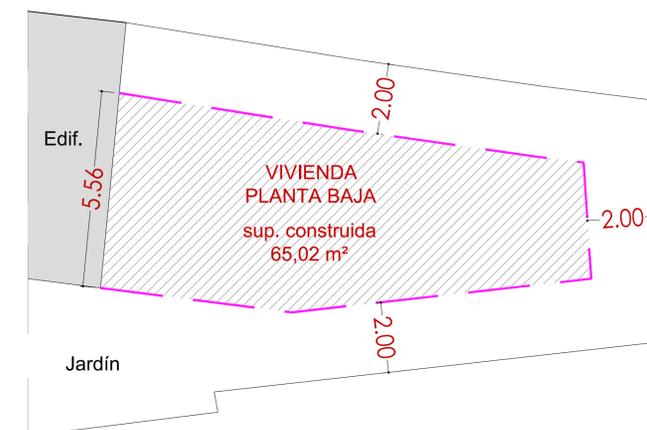
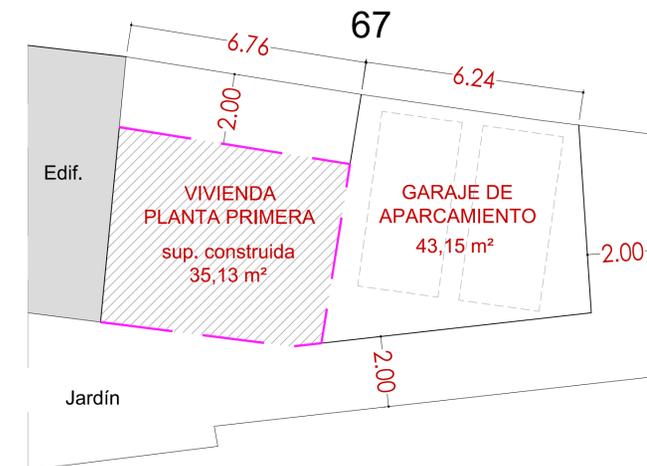
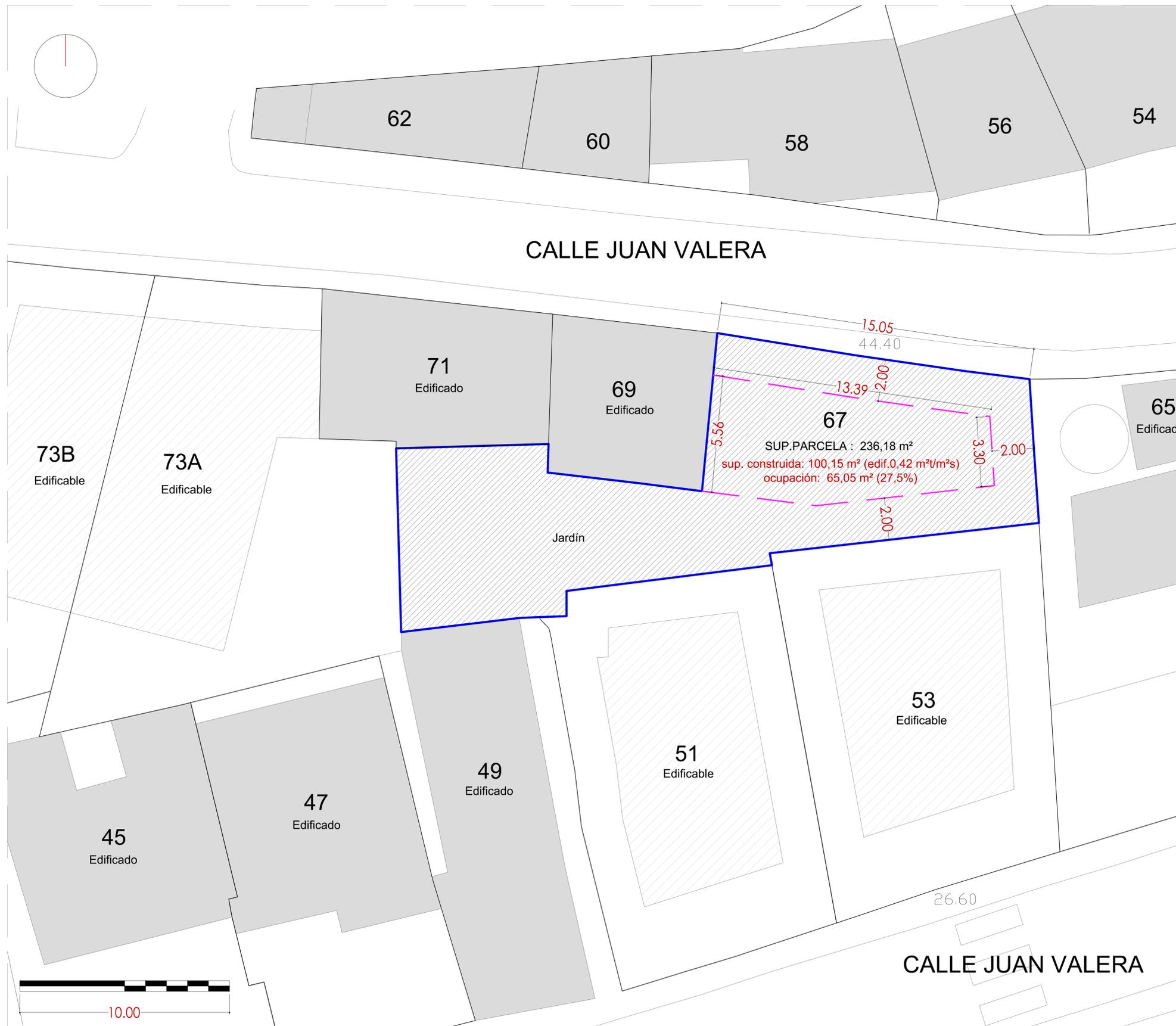
Le son de aplicación los siguientes Artículos:

- Art. 12.8.4, especialmente el punto 1. sobre alineación al vial del cuerpo de garaje y el 2.2. sobre adosamiento a edificio preexistente colindante.
- Art. 6.7.4.2.1 establece las plazas mínimas de aparcamientos.
- Art. 12.8.4.3. sobre altura de fachada y los criterios de medición contenidos en los Art.12.2.24. y 12.2.25.2.
- Art.12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas, especialmente el Art.12.2.26.11. sobre Estudio de Detalle para soluciones distintas al planeamiento.
- Art. 2.3.10. Condiciones del Estudio de Detalle.

- Edificabilidad = 0,60 m²t/m²s
- Parcela mínima = 200 m
- Fachada mínima = 8 m
- Ocupación = 50%
- Separación a linderos públicos = 2,00 m
- Separación a lindero privado = 2,00 m
- Altura edificable máxima = PB+1 (7,00 m)

La pendiente del terreno es del 70%.  
 La ladera es descendente con la cota mas alta a 44,40 m, coincidente con la entrada desde calle Juan Valera N°67, y con la cota mas baja de la parcela a 37,00 m.

ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA N°67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
TOPOGRÁFICO ACTUAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN		ABRIL 2025
		PLANO 4
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>	PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	ESCALA 1:100
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		FORMATO A1
CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699		



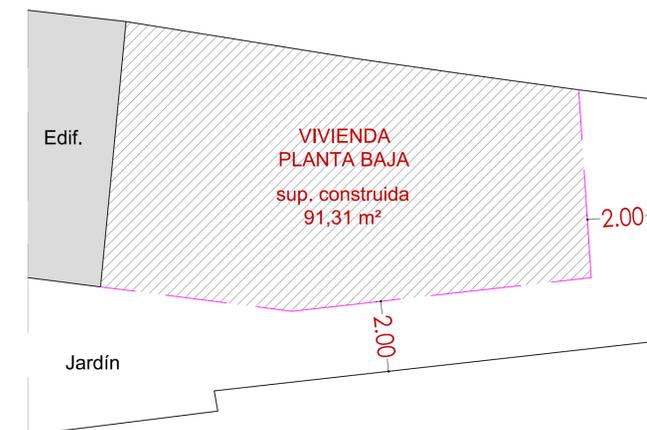
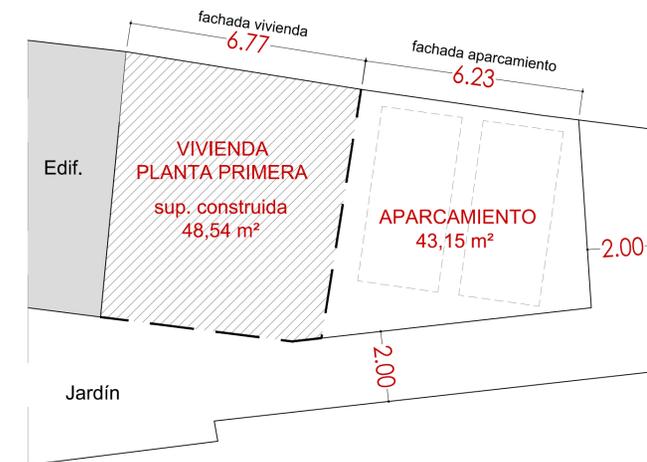
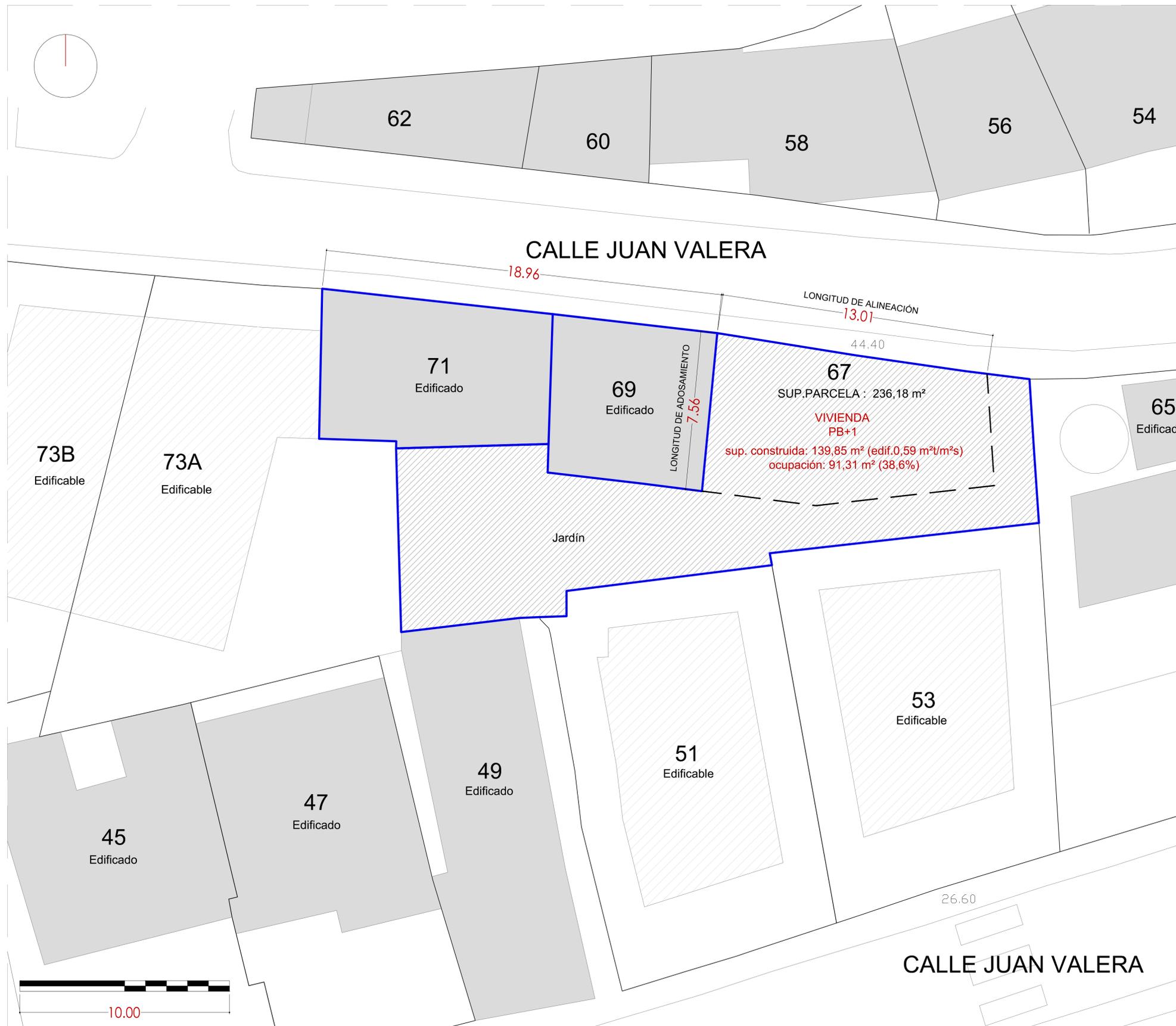
**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (S.R.)**

El cumplimiento de la separación al lindero norte (público) de 2.00 metros implicaría la total inviabilidad económica de la promoción ya que sería imposible agotar la edificabilidad máxima.

Haciendo una suposición a grandes rasgos en el caso de edificar al máximo PB+1, con un garaje para dos coches de 43,15 m² y alineado al vial, el techo edificado resultante máximo sería de 100,15 m² de un total disponible de 141,70 m² (0,42 m²t/m²s en lugar de 0,60 m²t/m²s), **mermando claramente las posibilidades económicas** de la promoción.

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse la separación a lindero público en su lindero norte.

<b>ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR</b> SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA N°67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>		ABRIL 2025
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>		PLANO <b>5</b>
PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	ESCALA <b>1:100</b>	FORMATO <b>A1</b>
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699



**ESTUDIO DE DETALLE: CONDICIÓN 1º**

El Estudio de Detalle que nos ocupa pretende modificar la separación a lindero público marcada por la normativa que le es de aplicación, UAS-1 (PGOU 2011), motivada por la indiosincrasia de la parcela que nos ocupa y por todo lo expuesto anteriormente.

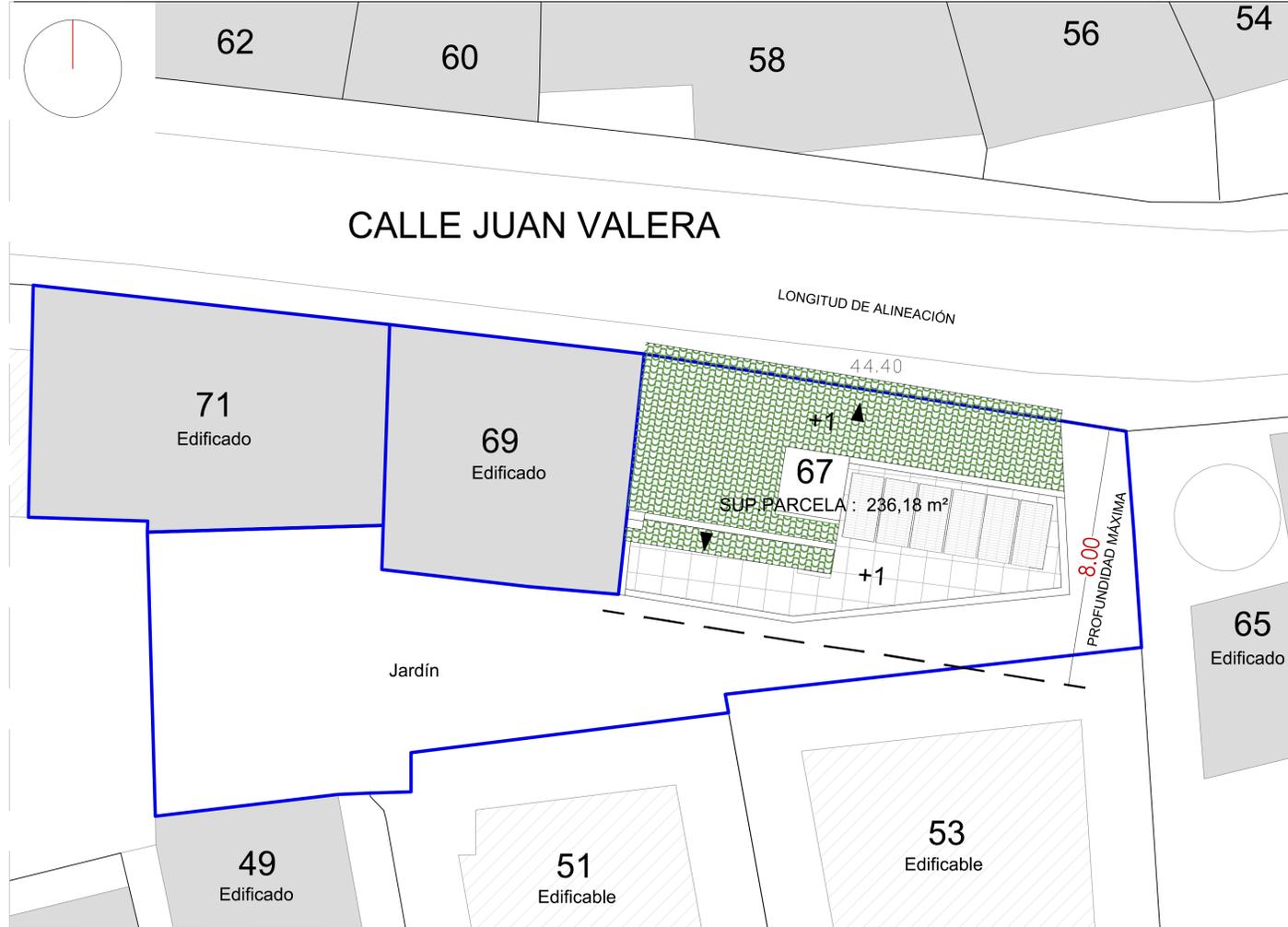
El cuerpo de garaje destinado a las 2 plazas mínimas de aparcamiento (Art. 6.7.4.2.1=1,5 plazas/100 m²c), con una fachada de 6,23 m de longitud, siguiendo las indicaciones del Artículo 12.8.4.1 para los terrenos con pendiente superior al 50%, se puede alinear al vial.

**En la condición 1º del Estudio de Detalle se establece una nueva alineación al vial de la fachada Norte, con una longitud de 13,01 m.**

La nueva alineación interesaría a la planta primera y la planta baja y sótano, debajo la rasante de la calle, consiguiendo de esta forma de obtener la edificación máxima permitida.

Con esta actuación se pretende también recrear una homogénea recomposición urbana, respetando la misma alineación de las viviendas Nº 69 y 71, adosadas a Oeste.

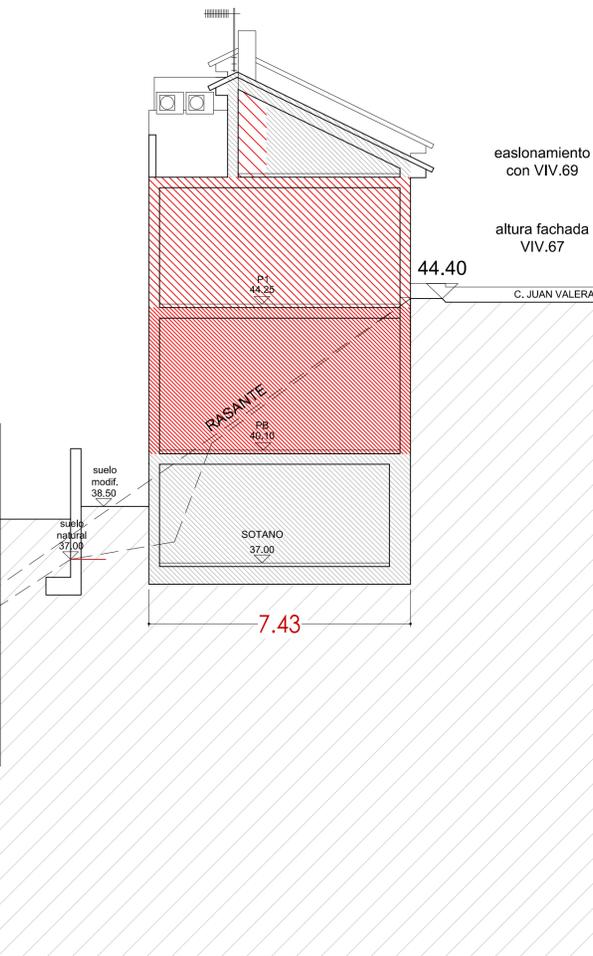
ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR		EXP. ED PL24-2024	
SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA Nº67, 29018 MÁLAGA.		ABRIL 2025	
CONDICIÓN 1º DEL ESTUDIO DE DETALLE: ALINEACIÓN AL VIAL		PLANO 6	
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>	PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	ESCALA 1:100	FORMATO A1
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699	



PLANTA PROPUESTA Y PROFUNDIDAD MÁXIMA



MEDIANERA EXISTENTE VIVIENDA Nº 69



SECCIÓN PROPUESTA

**ESTUDIO DE DETALLE: CONDICIÓN 2º**

El Estudio de Detalle que nos ocupa, una vez establecida la Condición 1º de alineación de la fachada al vial, se acoge ahora al Artículo 12.2.25 sobre criterios para el establecimiento de la cota de referencia, que en su apartado 1.7. hace referencia a los edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada. En este caso la ordenanza dice que para edificaciones alineadas al vial y en terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno.

En la ordenanza con alineación obligatoria a vial, en terrenos con pendiente superior al 50% se permite tramitar Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, basada en las Normas de Edificación en Ladera, siempre que la edificabilidad total no supere a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En el proyecto propuesto y objeto del Estudio de Detalle se pretende **adaptar la volumetría de la vivienda a las edificaciones existentes y colindantes sin por esto aumentar los otros parámetros y respetando la profundidad máxima de 8 metros**. En alzado las fachadas quedarán ligeramente escalonada siguiendo la pendiente de la Calle Juan Valera para recrear una homogénea recomposición urbana de tipo tradicional acorde con el entorno existente y tapando la medianera de la vivienda colindante nº 69.

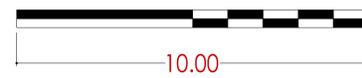
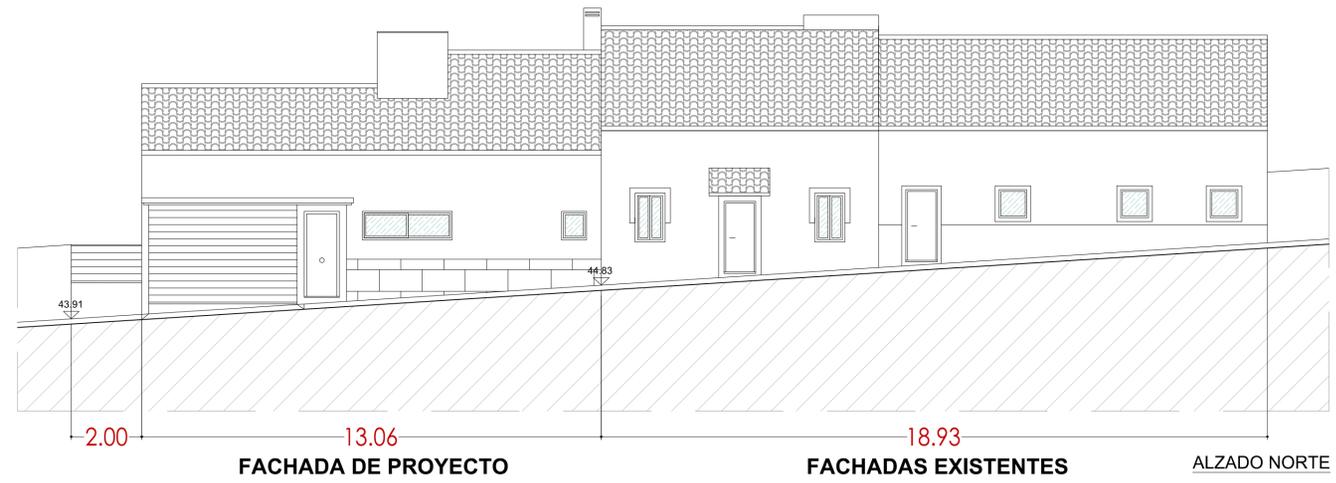
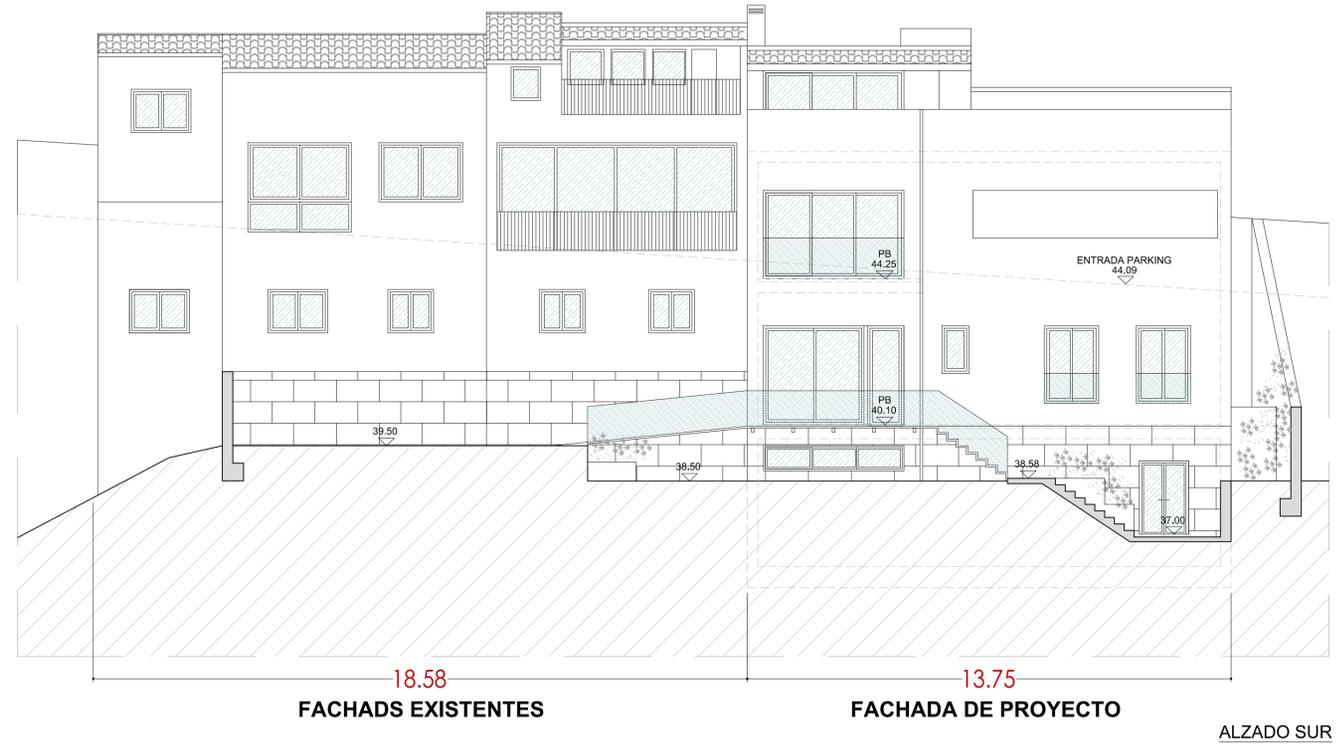
**Conclusión**

Por todo lo expuesto anteriormente, el presente documento define los volúmenes y alineaciones existentes y los nuevos a ejecutar sobre la parcela de forma que se agote la edificabilidad asignada a la misma por parte del PGOU de Málaga, continuando con la tipología edificatoria tradicional de su entorno inmediato y sin causar perjuicios a terceros.

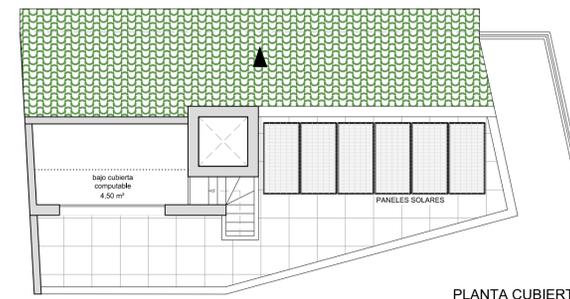
**CUADRO COMPARATIVO DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN Y LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

CONCEPTO	PGOU 2011	ESTUDIO DETALLE
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UAS-1	UAS-1
USOS PRINCIPALES	residencial	residencial
SUPERFICIE PARCELA	existente	236,18
INDICE EDIFICABILIDAD	0,60 m²t/m²s	0,59 m²t/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	141,70 m²	139,85 m²
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PB+1	PB+1
ALTURA MÁXIMA, METROS	≤ 7 m S.R.	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	2 m	según plano del E.D.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	2 m	≥ 2 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%	38,6%

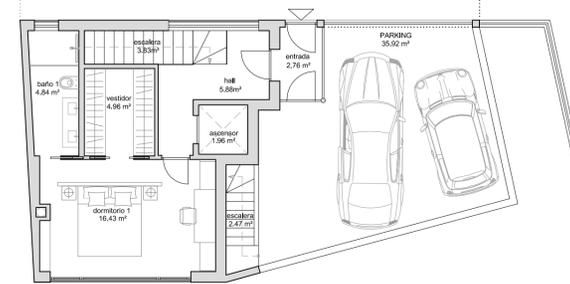
<b>ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR</b> SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA Nº67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
<b>CONDICIÓN 2º DEL ESTUDIO DE DETALLE:          PROFUNDIDAD MÁXIMA Y VOLUMETRÍA</b>		ABRIL 2025
ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA: D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>	PROMOTOR: CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	PLANO <b>7</b>
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451	ESCALA <b>1:100</b>	FORMATO <b>A1</b>
CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699		



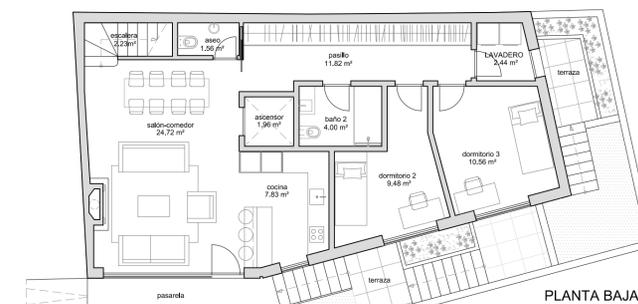
ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA N°67, 29018 MÁLAGA.		EXP. ED PL24-2024
ESTADO PROPUESTO: ALZADOS		ABRIL 2025
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>		PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		ESCALA 1:100
CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699		PLANO 8
		FORMATO A1



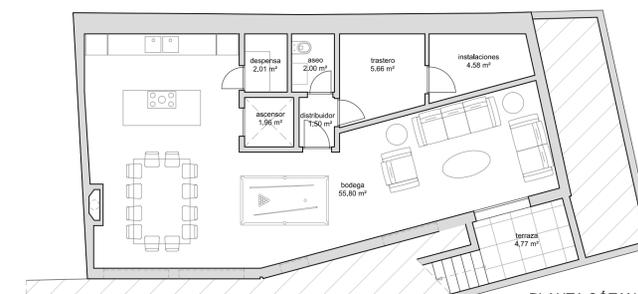
PLANTA CUBIERTA Y TERRAZA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SÓTANO

ESTUDIO DE DETALLE VIVIENDA UNIFAMILIAR		EXP. ED PL24-2024	
SITUACIÓN: CALLE JUAN VALERA N°67, 29018 MÁLAGA.		ABRIL 2025	
ESTADO PROPUESTO: PLANO DE CONJUNTO Y PLANTAS DE DISTRIDUCIÓN		PLANO 9	
ARQUITECTO D. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI <i>Andrea Pelizza</i>	PROMOTOR CARLOS JAVIER GARCÍA HERNÁNDEZ MARÍA DEL VALLE HOYOS	ESCALA 1:100	FORMATO A1
ARQ. ANDREA PELIZZA NÚSPERLI COA MÁLAGA N. 1451		CALLE ETIOPIA N.7, 2º IZ. -29018 MÁLAGA arq.pelizza@gmail.com - T. 628 285 699	