

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Estudio de Detalle PL 2026/01.
Solicitante: HORMIGONES Y CEMENTOS ANDALUCES, S.L.
Representante: Rogelio M. Morillas Linde.
Situación: Calle Jardinera 47.
Ref. catastral: 0567961UF6606N0001U.
Junta Municipal: nº 9, Campanillas.
Asunto: Informe técnico sobre valoración de la propuesta.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 8/01/2026 se recibe por registro electrónico documentación con nº 4739/25 a instancia de HORMIGONES Y CEMENTOS ANDALUCES, S.L, representado por el Arquitecto Rogelio M. Morillas Linde, en relación a la solicitud de tramitación de Estudio de Detalle (en adelante ED), sobre la parcela situada en calle Jardinera 47.

Con fecha 9/01/2026 el representante aporta plano topográfico en formato editable (.dwg), para su comprobación por el Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía. Se realizó una primera revisión el 04/03/2026 de la documentación topográfica presentada y mediante correo electrónico a los técnicos redactores se le indicó que el plano topográfico no se consideraba válido al no representar la realidad física actual colindante a la parcela de estudio. Con fecha 26/03/2026 se aporta mediante correo electrónico nuevo plano topográfico con las correcciones indicadas anteriormente.

Con fecha 27/03/2026 se le envía correo electrónico a los técnicos redactores sobre la revisión de la documentación recibida y las deficiencias detectadas para su subsanación.

Con fecha 13/04/2026 se emite informe favorable por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que se indica que: *"la base topográfica aportada presenta la precisión y el nivel de detalle adecuado, cumpliendo los requisitos técnicos exigibles, por lo que se considera válida a efectos de su incorporación y tramitación en el expediente urbanístico."*

1/7

Con fecha 27/04/2026 y nº 171559/2026, 171564/2026, 171574/2026 y 171583/2026 se aporta por registro electrónico nueva documentación técnica del ED, que sustituye a toda la documentación técnica presentada con anterioridad, y sobre la cual se emite el presente informe.

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá cumplir los requisitos de art. 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General (en adelante RGLISTA).

La documentación técnica actualizada presentada el 27/04/2026 denominada "ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA", tiene por objeto la ordenación urbanística de la parcela situada en Calle Jardinera nº 47, en el ámbito de Santa Rosalía, en la Junta Municipal de Distrito nº9 Campanillas, para el desarrollo de un edificio de uso residencial. La propuesta contempla la ejecución de un inmueble compuesto por planta baja más una planta alta (PB+1) destinadas a viviendas, así como una planta sótano destinada a aparcamiento, conforme a las determinaciones urbanísticas de aplicación.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La documentación técnica aportada contiene una Memoria que incluye los planos y un Resumen ejecutivo en documento independiente. En la memoria se recogen los siguientes apartados:

I. MEMORIA EXPOSITIVA. / II. MEMORIA INFORMATIVA. / III. MEMORIA JUSTIFICATIVA. / IV. MEMORIA ECONÓMICA.

Se ha procedido a la revisión de toda la documentación presentada, destacándose las siguientes cuestiones:

- La documentación presentada define la actuación que se pretende y contiene las determinaciones de los artículos 71º de la LISTA y 94º del RGLISTA en relación a los ED.
- Se ha aportado el Resumen Ejecutivo en archivo independiente, con el fin de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía, conforme a lo dispuesto en el artículo 94.4.c) del RGLISTA.
- En relación a la gestión de datos personales reguladas en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD) se ha presentado el “Anexo DATOS SENSIBLE”, que contiene los datos sensibles.
- En relación con las Servidumbres Aeronáuticas en el apartado “III.7 perteneciente al capítulo III. MEMORIA JUSTIFICATIVA” se ha especificado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se ha incorporado plano independiente correspondiente a la Servidumbre Aeronáutica de la Dirección General de Aviación Civil (plano 09).
- Con respecto a las Servidumbres Acústicas el documento incluye en el plano 06 un fragmento del Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 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. Dicho fragmento corresponde al Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011 y en él se recogen las parcelas sujetas a Zonificación Acústica Residencial. Así mismo se refleja este tema en la memoria en el apartado “III.6 perteneciente al capítulo III. MEMORIA JUSTIFICATIVA”.
- En la memoria presentada se ha incorporado el capítulo IV. MEMORIA ECONÓMICA, que incluye estudio económico financiero conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, así como informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas y memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

2/7

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de actuación del ED está constituido por una parcela urbana sin edificar, con una superficie de 1.748,00 m² según datos catastrales y de 1.775,19 m² según la medición topográfica aportada.



Fig. 01 Situación de las parcelas del ED en base catastral.



Fig. 02 Situación de las parcelas del ED en ortofoto.

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El ámbito objeto del ED presenta una topografía ligeramente inclinada en sentido longitudinal, con un desnivel ascendente de aproximadamente 1,40 m en sentido norte-sur y un desnivel descendente de unos 0,95 m en sentido este-oeste.

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- 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 (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

La parcela objeto del ED se encuentra clasificada por el PGOU 2011 vigente como suelo urbano. Asimismo, de acuerdo con el Plano P.2.1 «Calificaciones, Usos y Sistemas», la mayor parte de la parcela está calificada como Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular, Subzona CTP-1, ver Fig. 03. En consecuencia le resulta de aplicación las determinaciones urbanísticas establecidas para dicha ordenanza.

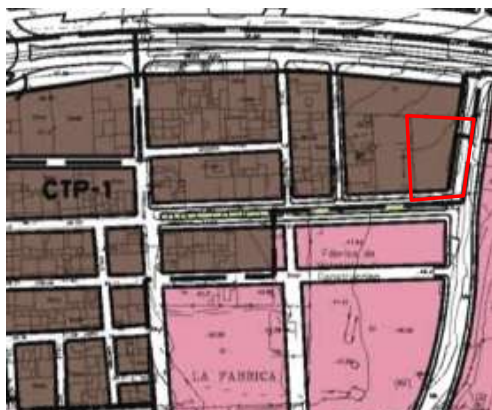


Fig. 03 Situación de la parcela en el P.2.1 del PGOU 2011.



Fig. 04 Situación de la parcela en el P.2.3 del PGOU 2011.

Significar que en el Plano P.2.3 de “Gestión. Áreas de reparto en Suelo Urbano”, en la parcela aparece grafiada una franja como Sistema Local Viario a obtener para actuaciones urbanizadoras previstas en el PGOU 2011 vigente.

2.4 OBJETO

El presente ED tiene como primer objetivo dar cumplimiento a lo establecido en el art. 12.10.3.1 del PGOU 2011 vigente, que determina que las parcelas calificadas como CTP con una superficie superior a 800 m² deberán contar, con carácter previo a la redacción del proyecto de edificación, con un ED que

3/7

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



defina las alineaciones exteriores e interiores y analice la adecuada integración de la edificación en su entorno urbano. En el caso que nos ocupa, con una superficie de 1.775,19 m² de acuerdo con la medición topográfica aportada, tiene obligación de redactar ED.

Asimismo, el presente ED tiene por objeto ajustar las alineaciones de las fachadas que conforman la esquina de la parcela, teniendo en cuenta la cesión al viario en la fachada correspondiente a calle Jardinera, con el fin de dar continuidad al trazado existente de dicha vía y tener acceso por vía pública conforme a las determinaciones (alineaciones) del planeamiento vigente. Del mismo modo, definir la cesión correspondiente al Sistema Local Viario en la fachada perpendicular a la anterior, garantizando una adecuada ordenación de los espacios públicos, la coherencia con la estructura viaria del entorno y lo establecido por el Plan General. Ambos objetivos se ajustan a su vez a lo previsto para los ED en el artículo 71º de la LISTA, así como a lo recogido en el artículo 94º de su Reglamento.

2.5 ORDENACIÓN PROPUESTA

El ED presenta una edificación destinada a uso residencial de vivienda, cuya altura máxima se ajusta a la establecida en las ordenanzas para CTP-1.

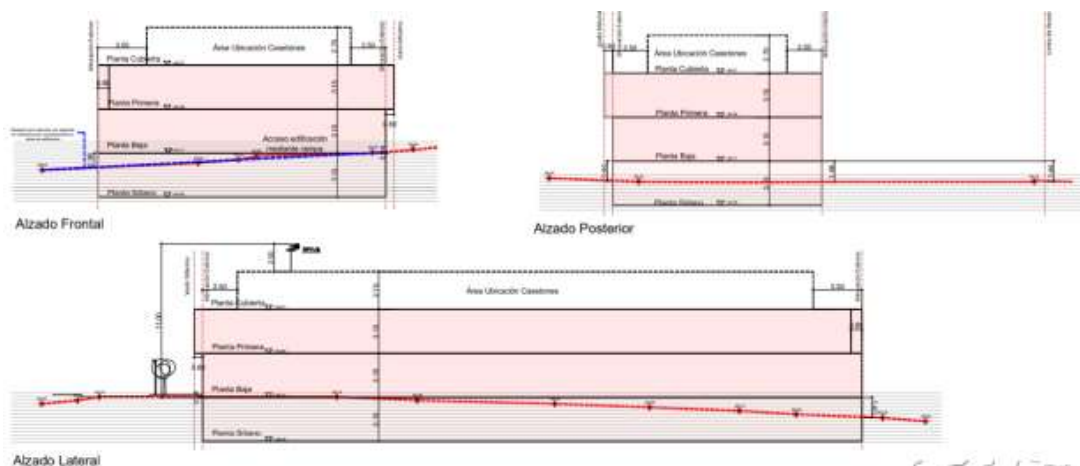


Fig. 05 Alzados

4/7

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de superficies resultante de las cesiones a viarios y la parcelación propuesta, en consideración a las Alineaciones que determina el del PGOU 2011 vigente para este ámbito.

Parcela	Uso	Superficie (m²)	Edificabilidad	Nº viv.	Ordenanza
P. Edificable	Residencial	1.220,98	1,80 m²t/m²s	s/art. 12.2.34	CTP-1
Cesión Viario	Viario	59,00	-	-	VIARIO
SLC-CA.1	S.L. Viario	495,21	-	-	VIARIO
	Total	1.775,19			

Se ha propuesto la ejecución de las infraestructuras necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos, de los que actualmente carece, así como la adecuación de las pendientes del terreno con el fin de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad. Asimismo, en el plano 12 de la documentación presentada se recogen y definen las actuaciones necesarias para asegurar el correcto desarrollo de la intervención y su continuidad con el vial existente.

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig. 05 Plantas de la propuesta presentada en el ED.

2.6 AFECCIONES SECTORIALES

2.6.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo*, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

5/7

Por ello, la documentación presentada incluye un apartado relativo a las Servidumbres Aeronáuticas, en el apartado *"III.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"*. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General y se incorporará a la documentación el plano que suele adjuntar dicho informe.

2.6.2 Servidumbres Acústicas

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 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, el ED ha incluido un plano con la Zonificación Acústica correspondiente al Plano P.2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.

2.7 VALORACIÓN

2.7.1 Sobre la documentación presentada

La nueva documentación presentada del ED cumple, con los objetivos previstos y pone de manifiesto los aspectos principales de la propuesta, permitiendo evaluar adecuadamente las determinaciones estructurales y las prescripciones vinculantes que le resultan de aplicación. En consecuencia, se consideran subsanadas las cuestiones señaladas en los correos electrónicos remitidos por la técnica que suscribe el presente informe.

2.7.2 Sobre la propuesta presentada

El ED propuesto se reajusta y adapta a las alineaciones previstas en el Plan para esta zona, así como la ordenación volumétrica mantiene las alturas máximas permitidas. La edificación se ha proyectado con las características y con los parámetros indicados en las siguientes tablas de la memoria presentada.

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos	ESTUDIO DE DETALLE	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	70 m ²	1.220,97 m ²
Parcela máxima	-	-
Longitud mínima de fachada	6,50 m	>6,50 m
Diámetro mínimo inscrito	-	-
Nº máx. viviendas	No se fija, será el resultado de aplicar el Artículo 12.2.34 del PGOU	No se fija, será el resultado de aplicar el Artículo 12.2.34 del PGOU
Nº mínimo viviendas protegidas	-	-
Tipología edificatoria	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
Altura máxima, nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura máxima, metros	7,50 m	7,50 m
Altura mínima	-	-
Edificabilidad neta	1.80 m ² t/m ² s	Máximo de 1.80 m ² t/m ² s
Ocupación planta baja	Hasta el 100 %	67 %
Ocupación plantas altas	Hasta el 80 %	71 %
Separación a lindero público	Alineada	Alineada
Separación a lindero privado	Medianera	Medianera
Separación entre edificios	-	-
Profundidad máxima edificable	15 m	15 m
Retranqueos de alineaciones	-	-
Condiciones de patio mínimo	Según artículo 12.4.4 del PGOU	Según artículo 12.4.4 del PGOU
Cuerpos salientes	0.60 m	0.60 m
Elementos salientes	0.60 m	0.60 m
Usos predominantes	Vivienda	Vivienda
Usos compatibles	Según artículo 12.10.6 del PGOU	Según artículo 12.10.6 del PGOU
Usos prohibidos	Según artículo 12.10.6 del PGOU	Según artículo 12.10.6 del PGOU
Plazas mínimas de aparcamiento	Según artículo 6.7.4.2	Según artículo 6.7.4.2
Nivel protección edificio existente	No existe edificación	No existe edificación

3. CONCLUSIONES

6/7

- 1ª. El ED cumple con las determinaciones del PGOU 2011 vigente y los requisitos competenciales y documentales previstos en los artículos 85 y 94 del RGLISTA.
- 2ª. Se han subsanado todas las cuestiones requeridas en los correos electrónicos enviados por este servicio, en concreto al enviado con fecha 27/03/2026, indicado en los antecedentes de este informe.
- 3ª. Respecto de los objetivos principales del ED, se consideran viables la ordenación volumétrica propuesta para la parcela, así como el ajuste de las alineaciones y la parcelación planteada, al configurarse una edificación unitaria destinada a uso residencial, conforme a las determinaciones de uso establecidas por el Plan General. Todo ello permite cualificar y ordenar este vacío urbano de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- 4ª. Por otro lado, y ante la reciente aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026) ya en vigor, de las [Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía](#) (NNDDDEIOU), se significa **que el contenido de la documentación deberá ser adaptada antes del trámite de aprobación definitiva**, siguiendo la [Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos](#), adaptándose al **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE** (En este caso es Tipo II – Afección al viario), instrucción que ha sido publicada el 08/04/2026.

4. PROPUESTA

En base a lo expuesto **se propone someter a aprobación inicial** el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela situada en la calle Jardinera 47, cuyo objeto es establecer una ordenación de volúmenes en este ámbito de suelo urbano, de acuerdo a las alineaciones previstas para este ámbito en el PGOU 2011 vigente.

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones	Página 6/7		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 27/04/2026 y fechada como Abril 2026.

Tras la aprobación inicial deberá recabarse informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil.

En el documento que se eleve para su aprobación definitiva deberá seguir la estructura de la documentación especificada en el ANEXO VII-A. de la Instrucción 2026/01 de esta GMU.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Tania D. Pedrosa Reyes

Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

7/7

Código Seguro De Verificación	E60Z70bfc/TFTc6H440S0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	09/06/2026 12:26:56
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	08/06/2026 12:36:03
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	08/06/2026 10:28:32
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/E60Z70bfc%2FTFTc6H440S0A%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

