



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA.

Málaga a abril de 2026



ÍNDICE

I. MEMORIA EXPOSITIVA

- I.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- I.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- I.3. ANTECEDENTES
- I.4. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN
- I.5. DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIOS Y ARQUITECTO

II. MEMORIA INFORMATIVA

- II.1. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- II.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- II.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- III.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- III.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES
- III.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO
- III.4. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES
- III.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- III.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO, EN LO REFERENTE A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.
- III.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD EN CASO DE DISEÑO O REAJUSTE DE VIALES Y/O TRATAMIENTO DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO O COMUNITARIO
- III.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- III.9. ACCESIBILIDAD
- III.10. RESUMEN EJECUTIVO
- III.11. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ÉSTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

IV. MEMORIA ECONÓMICA

ANEXO 1.- Anteproyecto.

ANEXO 2.- Escrituras de la propiedad.

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS

I.- MEMORIA EXPOSITIVA.

I.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Dirección: Calle Jardinera nº47, 29591 Santa Rosalía, Málaga



Vista satélite del entorno

Datos identificativos de la parcela:

Referencia Catastral: 0567961UF6606N0001IJ
 Tipo de inmueble: SUELO SIN EDIFICAR.
 Situación: CL JARDINERA 47 29591 MÁLAGA [MÁLAGA]
 Año de construcción: -
 Superficie real s/topográfico: 1.775,19 m2.
 Uso fecha transacción: -
 Condicionantes: NINGUNO

Estado actual

El ámbito de actuación de la parcela se localiza en la zona oeste de la ciudad, en la barriada de Santa Rosalía. Se trata de un solar sin edificar, con delimitaciones físicas en su perímetro Oeste

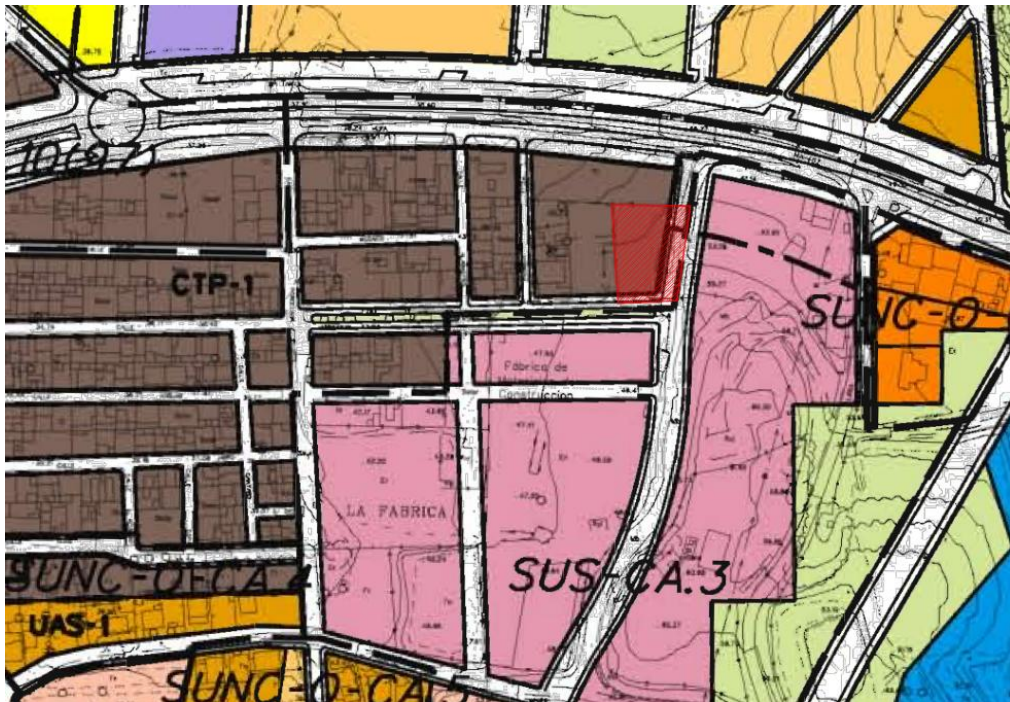
y Norte, en el caso del lindero Oeste se trata de un muro y en el lindero Norte una valla metálica. El estado de actual de la parcela es de abandono sin uso y con vegetación salvaje.

Actualmente carece de los servicios de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad y acceso rodado para que la parcela tenga la consideración de solar y sea apta para la edificación residencial. Esta situación se resolverá con la tramitación de una Separata de Infraestructuras que recoge las obras de urbanización complementarias a la licencia de obra de edificación y que se tramitará con dicha licencia.



Fotografías estado actual de la parcela

Según el plano de calificación urbanística del PGOU de Málaga, la parcela es suelo urbano con la ordenanza de aplicación de Colonia Tradicional Popular grado 1 (CTP-1) en gran parte de su superficie.



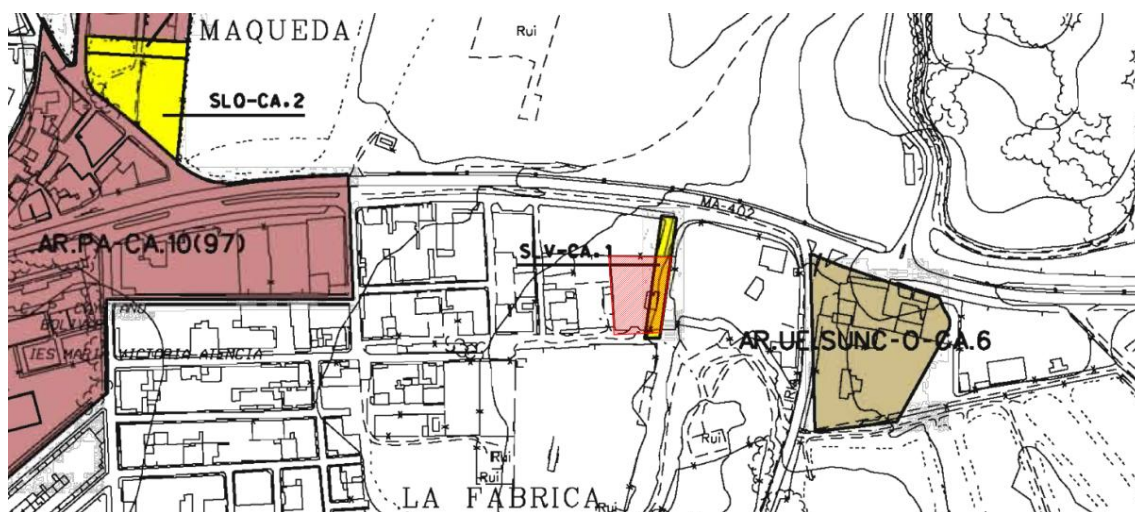
Plano de calificación del PGOU de Málaga

Como se puede observar en el plano de Gestión del PGOU de Málaga, existe un área en la parte Este de la parcela que está pendiente de expropiación por parte del Ayuntamiento de Málaga con destino a Sistema Viario Local (SLV-CA.1) y en su zona Sur una cesión a viario. Es por ello que se procederá con este Estudio de Detalle a la propuesta de parcelación, de tres parcelas:

- La primera, la parcela edificatoria con calificación CTP-1.
- La segunda, el tramo de cesión a viario público al Sur de la parcela edificatoria que se cederá al ayuntamiento y se urbanizara como se ha mencionado con la Separata de infraestructuras con la licencia edificatoria.
- La tercera, es la parcela destinada a Sistema Local Viario (SLV-CA.1).



Plano de alineaciones del PGOU de Málaga



Plano de Gestión del PGOU de Málaga

I.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene dos objetivos:

- El primer objetivo del Estudio de Detalle es el de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.12.10.3.1 del Título XII del P.G.O.U. de Málaga, que establece que en las parcelas calificadas de Colonia Tradicional Popular (CTP-1) de una superficie superior a 800 m² necesitan de la tramitación de un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno. El tramo de parcela calificado como CTP-1 tiene una superficie de 1220.97m² por lo tanto mayor de los 800m² mencionados.
- La definición de las parcelas resultantes: parcela edificable residencial (CTP-1), tramo de parcela de cesión de viario y tramo de parcela destinado al SLV-CA.1.

I.3.- ANTECEDENTES.

El ámbito objeto de estudio no cuenta con antecedentes recientes.



I.4.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Como se ha mencionado procede la redacción de este Estudio de Detalle a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 12.10.3.1 y delimitar la parcela edificatoria, parcela de cesión y parcela destinada a Sistema Local Viario. Ambos objetivos están dentro de las funciones del Estudio de Detalle que recoge la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio Andaluz (LISTA).

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al Artículo 94 del Reglamento de la LISTA, 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.

De acuerdo al punto 2 de dicho artículo, el presente Estudio de Detalle en ningún caso:

- a) Modifica el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Altera la edificabilidad, número de viviendas o incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c) Afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

En la ordenación propuesta, las alineaciones de las edificaciones coinciden con las alineaciones de los viales especificados en el P.G.O.U. y con los ejecutados.

Por todo ello, la zonificación propuesta no supone en ningún caso una reducción de la anchura de las zonas de cesión (viario y zonas verdes), y la ordenación del volumen propuesta no supone aumento de la edificabilidad, ni de la ocupación del suelo, ni de los volúmenes edificables previstos por el P.G.O.U., ni alteran los usos previstos en el mismo.

Por otra parte, la presente ordenación no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.



I.5.- DATOS IDENTIFICATIVOS PROPIETARIOS Y ARQUITECTOS.

Propietario: ¹ Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

Arquitectos: ²Rogelio Morillas Linde nº de colegiado 1661

³Antonio Villodres Moreno nº de colegiado 2215

Málaga, abril 2026

Málaga, abril 2026

Málaga, abril 2026

En representación de

Arquitecto

Arquitecto

¹*Hormigones y Cementos
Andaluces S.L.*

Rogelio M. Morillas Linde

Antonio Villodres Moreno

¹ Datos sensibles incluidos en anexo.

² Datos sensibles incluidos en anexo.

³ Datos sensibles incluidos en anexo.

II.- MEMORIA INFORMATIVA.

II.1.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad las parcelas no cuentan con ningún uso ni edificación. En cuanto a las infraestructuras, esta parcela carece de las infraestructuras necesarias para que la parcela sea adecuada para su edificación. Se ejecutarán las infraestructuras necesarias para dotar a la parcela de todos los servicios necesarios, esto se especificarán en los documentos presentados junto con la solicitud de la licencia de obras.



Vista cenital de la parcela

II.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La parcela está situada en calle Jardinera 47, con Referencia Catastral 0567961UF6606N0001IJ y superficie real según estudio topográfico de 1.775,19 m².

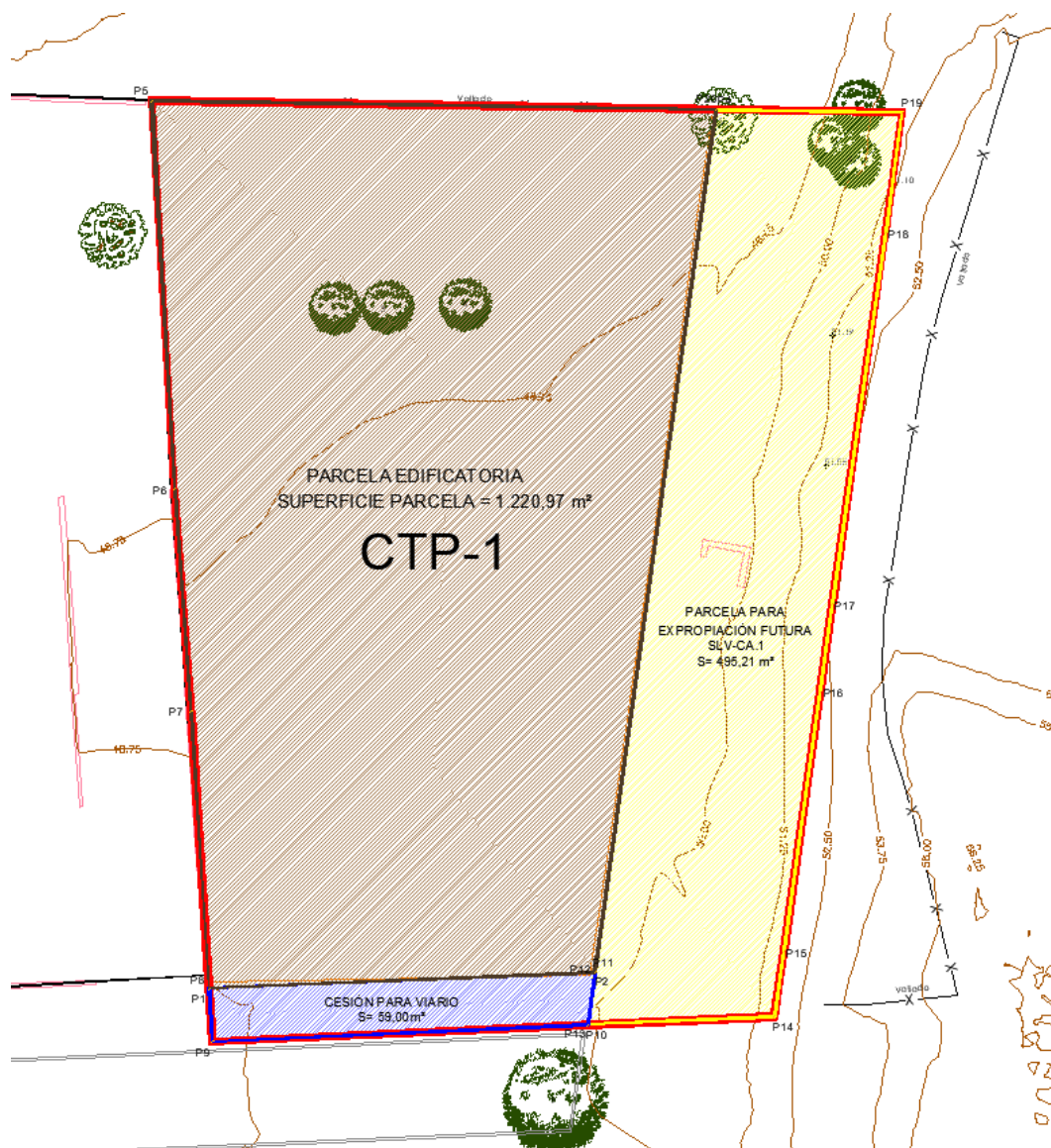
II.3.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El marco urbanístico de referencia es el PGOU de Málaga.

A continuación, se muestra un cuadro con las condiciones de las parcelas propuestas en este Estudio de Detalle según lo recogido en los planos de Alineaciones del PGOU de Málaga:

Parcela	Uso	Superficie (m ²)	Edificabilidad	Nºviv.	Ordenanza
P. Edificable	Residencial	1.220,97	1.80 m ² t/m ² s	s/ art 12.2.34	CTP-1
Cesión Viario	Viario	59,00	-	-	

SLV-CA.1	S.L.Viario	495,21	-	-	
	Total	1.775,19			



Parcelación resultante

A continuación, se muestra un cuadro con las ordenanzas particulares de la parcela edificatoria con ordenanza CTP-1:



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos	E.D.	E.D.
Parcela mínima	70 m ²	1.220,97 m ²
Parcela máxima	-	-
Longitud mínima de fachada	4,00 m	>4,00 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	7.50m	7.50m
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	0.60m	0.60m
Elementos salientes	0.60m	0.60m
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 el Artículo 6.7.4.2	Según el Artículo 6.7.4.2
Nivel protección edificio existente	No existe edificación	No existe edificación



III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

III.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación del nuevo edificio residencial busca obtener una volumetría acorde con las edificaciones vecinas y alturas reguladoras del PGOU de Málaga, no considerándose las composiciones de fachada o cubierta propuestas en el ANEXO 1 como vinculantes, para que en la fase de Proyecto Básico se concreten estos aspectos cumpliendo con los parámetros urbanísticos definidos en las ordenanzas.

En el lindero Sur, se prolongará la calle existente con todos los servicios adaptándose al terreno y cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

En el frente Sur se prevén la llegada de los servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad y acceso peatonal y rodado, es por ello que el acceso al edificio se produce en esta fachada, conformándola como la fachada principal.

El lindero Este, aunque está calificado como viario, su ejecución se producirá dentro de la planificación por parte del Ayuntamiento de Málaga. Por lo que solamente se ejecutará por parte de la propiedad un pequeño acerado (sin posibilidad de circulación de vehículos) adyacente a la fachada propuesta.

La cota de referencia de planta baja se situará a una altura desde el terreno natural de +1.5m de la cota más desfavorable de la parcela, acorde con los requisitos del PGOU. Al tener la parcela una diferencia de cota interior a los 1.5m, siempre se estará dentro de los márgenes establecidos para la ubicación de la planta baja del PGOU.

La edificación residencial se desarrolla a lo largo de la línea de alineación exterior en el lindero Sur y Este y hacia la parte interior de la parcela con una profundidad máxima de 15m como alineación interior propuesta. En la zona libre de edificación interior se dispondrá una zona de jardín y piscina comunitaria.

La planta primera se desarrolla en la misma huella que la planta baja, con la excepción de contar con el vuelo hacia el viario público permitido por la normativa. Además, esta planta primera contará con acceso a los solariums propios de cada vivienda en la planta de cubierta. Conformándose esta última planta como una cubierta plana con los casetones de acceso de cada vivienda a sus terrazas y a la terraza comunitaria.

III.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES NI DE LA DESTINADA A VIALES.

La solución adoptada no implica una reducción de espacios libres ni de viales, pues son los mismos que establece el P.G.O.U. de Málaga. En concordancia con el plano de alineaciones del entorno, se puede observar la existencia de viario tanto en el lindero Sur como en el Este.



III.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA APROVECHAMIENTO, NI SE ALTERAN LOS USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO.

El objeto de este Estudio de Detalle no es proponer una ordenación de volúmenes diferente a la permitida por el PGOU de Málaga, se propone una actuación adecuada a las alturas y ocupación permitidas en dicho planeamiento y en armonía con el entorno.

Por ello se puede concluir afirmando que no se aumenta el aprovechamiento ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

III.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

La actuación propuesta respeta las alineaciones y rasantes establecidas por el plano de alineaciones del PGOU de Málaga, siendo la parcela edificatoria objeto de este Estudio de Detalle la parcela producto de las alineaciones necesarias. En cuanto a la rasante respeta los márgenes establecidos en la normativa del PGOU, establecida está a 1.5m del terreno natural.

La ordenación de volúmenes, queda concretada en los planos que componen este documento.

III.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN, EN EL CASO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El cuadro de resumen de características de la ordenación viene especificado en la tabla del apartado II.3. de la presente memoria.

III.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO, EN LO REFERENTE A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

Conforme a la Ley 37/2003 de noviembre, del Ruido por la que se desarrolla la Ley 37/2003, de noviembre en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y según el mapa estratégico del plano 06 "Zonificación Acústica".

La zonificación a la que pertenece es la zona A: residencial, uso al que se destina el proyecto.

La calidad acústica que se le aplica a sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencia es:

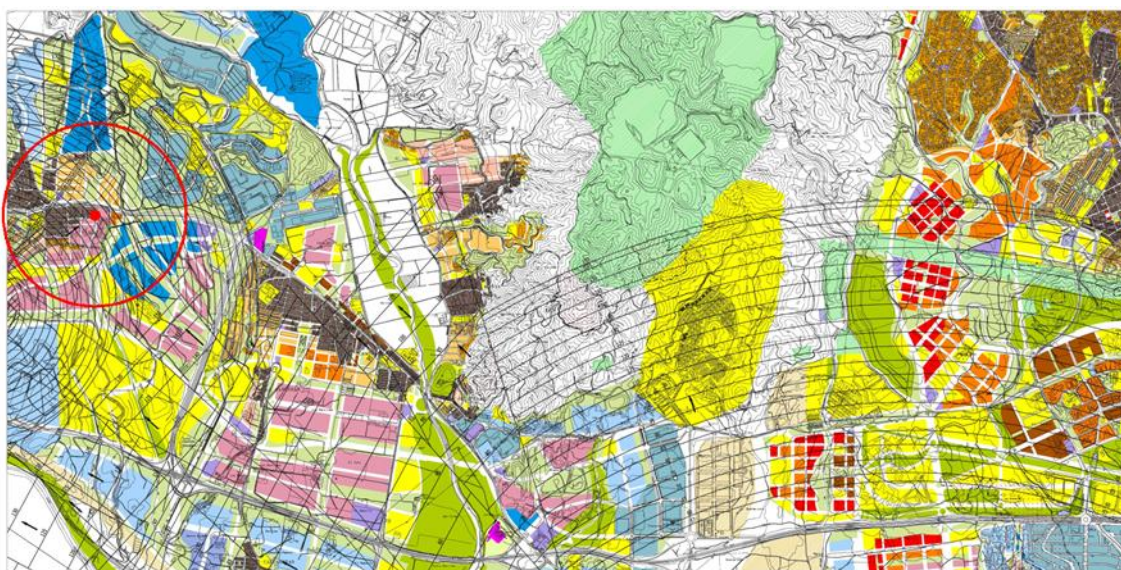
Área acústica	Sector	Ld	Le	Ln
a	Residencial	65	65	55

III.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

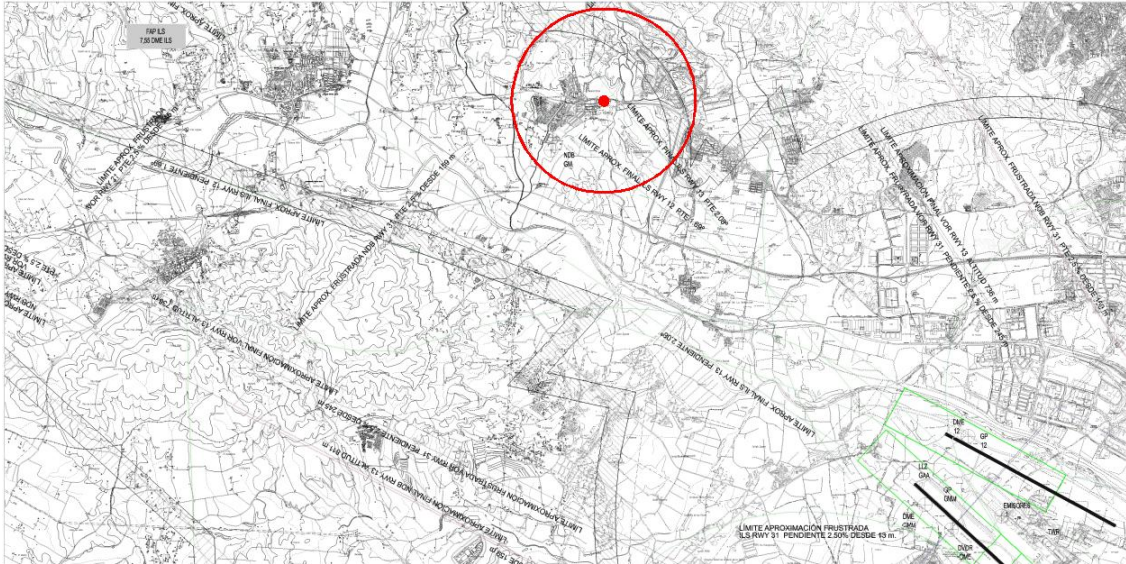
La totalidad del ámbito del “Estudio de Detalle de parcela en Calle Jardinera 47, Santa Rosalía, Málaga” se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta Plano 07, 08 y 09. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

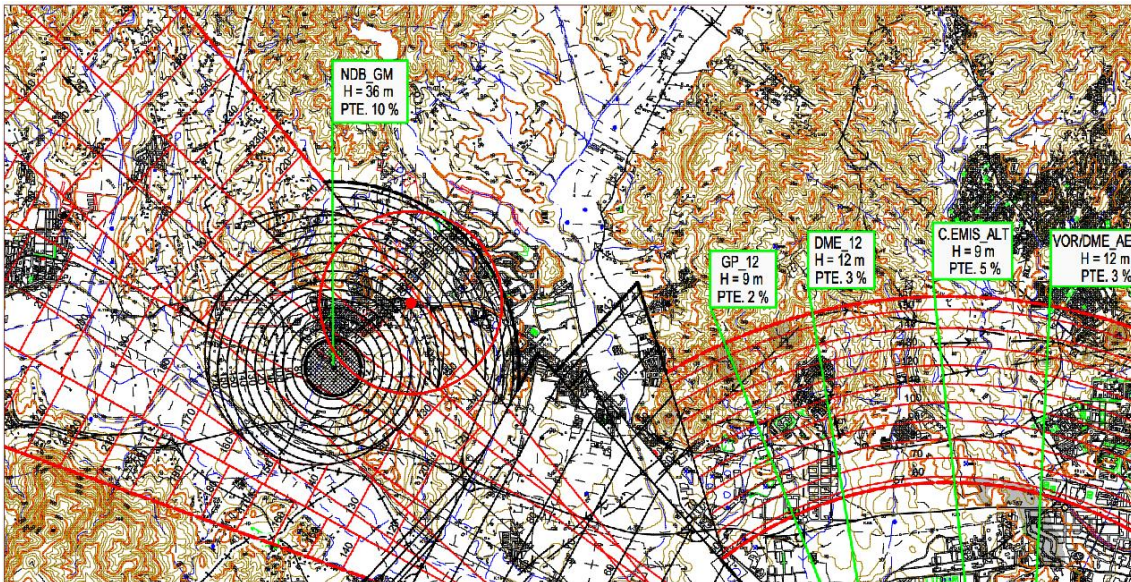
El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.



PLANO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE



PLANO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS TERMINO MUNICIPAL



PLAN DIRECTOR AEROPUERTO MÁLAGA-COSTA DEL SOL



III.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DE ACCESIBILIDAD EN CASO DE DISEÑO O REAJUSTE DE VIALES Y/O TRATAMIENTO DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO O COMUNITARIO.

Se propone la continuación del vial existente en el lindero Sur, adaptándose a la pendiente del terreno y cumpliendo lo estipulado en la normativa vigente de accesibilidad.

El lindero Este queda fuera de la intervención, considerándolo viario como se especifica en el planeamiento. Se acometerán las obras para llevar a cabo una acera a lo largo de la fachada Este y que esta pueda servir a la edificación hasta que se ejecuten las obras públicas del viario completo.

No se realiza ningún diseño o reajuste de viales y/o tratamiento de espacios de uso colectivo o comunitario, por lo que no se justifica este apartado.

III.9.- ACCESIBILIDAD.

Se adjuntan fichas del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Sus determinaciones se tendrán en cuenta en las obras posteriores de urbanización y de edificación.

De acuerdo con el art. 111 del Decreto 293 / 2009, de 7 de julio no es obligada la reserva de vivienda destinada a personas con movilidad reducida.

III.10.- RESUMEN EJECUTIVO.

Según lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incluye en documento independiente un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.



III.11.- MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ÉSTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

Según lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones, debe ser objeto de publicación en:

- El Boletín Oficial que corresponda
- En uno de los diarios de mayor difusión provincial
- En el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados

Por tanto, se publicará en los tres medios citados.

IV.- MEMORIA ECONÓMICA.

IV.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

A. Obras ordinarias de urbanización

Siguiendo las previsiones del ED (presupuesto de las obras ordinarias de urbanización) las cargas de urbanización del área ascienden a 139.017,69€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, según el siguiente desglose:

CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO	Importe
Cap. 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	13.605,33 euros
Cap. 2. SANEAMIENTO PLUVIALES	14.965,86 euros
Cap. 3. SANEAMIENTO RESIDUALES	13.056,34 euros
Cap. 4. AGUA POTABLE	11.027,48 euros
Cap. 5. ENERGÍA ELÉCTRICA	21.768,42 euros
Cap. 6. TELECOMUNICACIONES	13.175,68 euros
Cap. 7. ALUMBRADO PÚBLICO	13.213,87 euros
Cap. 8. PAVIMENTACIÓN	33.197,00 euros



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

Cap. 9. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	2.931,11 euros
Cap. 10. SEGURIDAD Y SALUD	2.076,60 euros
PRESUPUESTO DE CONTRATA	139.017,69 euros

A continuación, y por los costes de urbanización producidos por las conexiones a los suministros cercanos y adecuación, se estima un 15% de aumento en los costes por lo que la cantidad total sería de:

Concepto	Importe
Presupuesto de contrata	139.017,69€
Conexiones de suministros (+15%)	20.852,65€
TOTAL	159.870,34€

Los costes derivados de la construcción del edificio ascienden a la cantidad de:

Concepto	Superficie	Coste medio	Presupuesto
Sup. máxima a edificar	2.197,74 m2	954 €/m2	2.096.643,96€
Sup. edificable bajo rasante	1.137,97 m2	579 €/m2	658.884,63€
TOTAL			2.755.528,59€

B. Honorarios técnicos.

Se estima un total de 100.000€ para cubrir los gastos derivados de los honorarios técnicos de redacción y elaboración de los documentos necesarios: Topografía, Estudio de Detalle, Proyecto Y Dirección de obras ordinarias de urbanización, Redacción y Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

C. Cargas complementarias.

No existen cargas complementarias al tratarse de una parcela en suelo urbano consolidado.

D. Cesión del aprovechamiento municipal.

No existe cesión del aprovechamiento al tratarse de una parcela en suelo urbano consolidado.



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

E. Otros gastos.

En concepto de gastos de gestión, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 5% del volumen de inversión, arrojando un coste de unos 145.000€. Por impuestos y tasas municipales debemos considerar un 5,5% del valor de las construcciones, unos 152.000€ y como gastos financieros y otros varios debemos considerar una cifra en torno al 5% de la construcción, unos 138.000€.

F. Cuenta de resultados.

En base a estas consideraciones se estiman unos gastos totales de 3.450.499,36€

Gastos totales promoción	Importe
De urbanización	159.870,34€
De edificación	2.755.528,59€
Honorarios	100.000,00€
Gastos de gestión	145.769,94€
Licencias-impuestos	151.554,07€
Financieros-otros	137.776,42€
TOTAL	3.450.499,36 €
Aprovechamiento parcela	2.197,74 m2
Coste medio	1.570,02 €/m2

El aprovechamiento de la parcela resultante es de 2.197,74m2 resultando una repercusión por m2 edificable de 1.570,02€ que consideramos adecuada como valor para el metro cuadrado ⁴finalista en esta zona de la ciudad con un producto inmobiliario como el planteado en el Estudio de Detalle.



IV.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

¹La empresa tiene experiencia como promotora en Málaga con activos en el sector hotelero y residencial. La empresa tiene una evolución de ventas al alza con un tramo de facturación de 15.000.000 – 30.000.000€ y cuenta con un capital social de entre 300.000 – 1.000.000€.

Teniendo en cuenta la solvencia técnica y económica de la empresa promotora y la rentabilidad de la inversión vista en el apartado anterior podemos afirmar que la actuación estudiada resulta plenamente viable.

IV.3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IV.3.1- OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental. El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados al vial con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo a cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes.

¹ Datos sensibles incluidos en anexo



Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todos los ingresos posibles (plusvalías por transmisión de terrenos, etc...).

IV.3.2- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

A. Estimación de la inversión municipal

No corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del ámbito de este ED, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos no hay nada que considerar al no plantear este ED reserva dotacional de suelos.

B. Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar

Las infraestructuras que se pretende ejecutar en el sector se refieren a:

Vía pública (incluidas aceras y calzada). Incluye la explanación, pavimentación y señalización del nuevo viario. Supone un total 477.39m².

Servicios urbanos. En concreto los siguientes:

Red de abastecimiento de agua, unos 70ml.

Red de saneamiento. Ídem.

Red de suministro de energía eléctrica. Ídem.



Red de alumbrado público, unos 70ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

Red de telecomunicaciones. Ídem anteriores.

C. Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Málaga. Las cargas de urbanización del área ascienden a 159.870,34€ (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, de los que al Ayuntamiento de Málaga no le corresponde abonar nada.

Las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento podemos valorarlos en las siguientes cantidades:

- Mantenimiento de vías públicas: 477.39 m2 (0,5 €/m2): 239 €
- Limpieza viaria: (1,00 €/m2): 478 €
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml (agua), 1,3 €/ml (saneamiento), 1 €/ml alumbrado público: 231€.
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (1 farola 150 W / 163 €) x 4 luminarias: 652 €
- Servicio recogida basuras: Se compensa con el cobro de la tasa.

Total costes: 1.600,00 €

IV.3.3- Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación



En primer lugar, hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento ni tampoco debe hacer frente a construcción de edificaciones.

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas) para su estimación se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años. Dado que el ratio de los ingresos y gastos está referenciada en “€/habitantes” se considera la conversión de la edificabilidad establecida en el Plan, 2.198 m² a “habitante equivalente” con un factor “1 habitante/50 m²/t”. Este ratio representa el equivalente a 44 habitantes “nuevos”.

En función de todos los datos anteriores la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Málaga en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del ED (3 años), es la siguiente:

Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área.

Se tiene en cuenta los m² construibles. Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (4% sobre la base imponible) se prevé que, en los próximos 3 años, ejecutándose el edificio, el Ayuntamiento recaudará un total de más de $2.198\text{m}^2 \times 954 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = 83.876\text{€}$. Que repercutidos en los 3 años supone un monto de 27.959€/año.

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas.

Una vez finalizadas las actuaciones de edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente serían:

Impuesto sobre bienes inmuebles: Partiendo de los m² construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles en ámbitos de actividades económicas fijados en 250€/m², con un tipo de 0,47809%, la cuantificación es de 8.757,01 €/año.

Tasas por la prestación de servicios públicos: En la medida que los últimos años se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren cerca del coste total de los mismos.

Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana: No consideramos este capítulo por estimar que no se producirá una renovación considerable de la titularidad en los primeros 3 años de vida del edificio.



IV.3.4- Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:	Importe
Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento:	cero.
Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios:	1.600,00€

Por otro lado:	Importe
Ingreso anual por las actuaciones de edificación (ICIO):	27.959,00€
Ingresos anuales por impuestos bienes inmuebles	8.757,01€

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos (saldo favorable de unos 12.247,67€/año, equivalente a unos 36.743,01€ en los 3 años considerados).

IV.4.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

En el ED de calle Jardinera 47 la parcela es de uso residencial.



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

Málaga, abril 2026

Málaga, abril 2026

Málaga, abril 2026

En representación de

Arquitecto

Arquitecto

¹Hormigones y Cementos
Andaluces S.L.

Rogelio M. Morillas Linde

Antonio Villodres Moreno

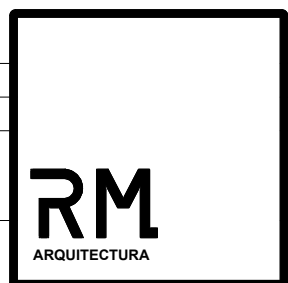
¹ Datos sensibles incluidos en anexo.



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

ANEXOS

ANEXO 1.- ANTEPROYECTO.



PROYECTO BÁSICO DE 24 VIVIENDAS CON PISCINA EN C/ JARDINERA N°47, MÁLAGA			
SITUACION	C/ Jardinera N°47		
PROMOTOR	Hormigones Y Cementos Andaluces S.L.		
Distribución y Mobiliario, Planta Sótano			FECHA ABRIL 2026
Arquitectos - Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno			ESCALA 1 : 75
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 61 96 - Móvil: 626 313 700 Email: info@rmarquitectura.es			FIRMAS PLANO 02-DI-01

[Handwritten signature]



RM

ARQUITECTURA

PROYECTO BÁSICO DE 24 VIVIENDAS CON PISCINA EN C/ JARDINERA N°47, MÁLAGA

SITUACION	C/ Jardinera N°47
PROMOTOR	Hormigones Y Cementos Andaluces S.L.
Distribución y Mobiliario, Planta Baja	
Arquitectos - Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno	
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 - Móvil: 628 313 700 Email: info@marquitectura.es	
FIRMAS	PLANO
02-DI-02	

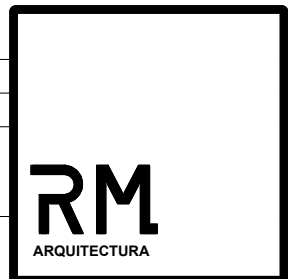
FECHA

ABRIL, 2026

ESCALA

1 : 75

02-DI-02



PROYECTO BÁSICO DE 24 VIVIENDAS CON PISCINA EN C/ JARDINERA
Nº47, MÁLAGA

SITUACIÓN	C/ Jardinera Nº47
PROMOTOR	Hormigones Y Cementos Andaluces S.L.

Distribución y Mobiliario, Planta Primera

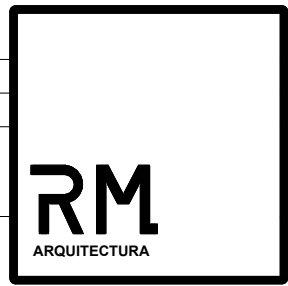
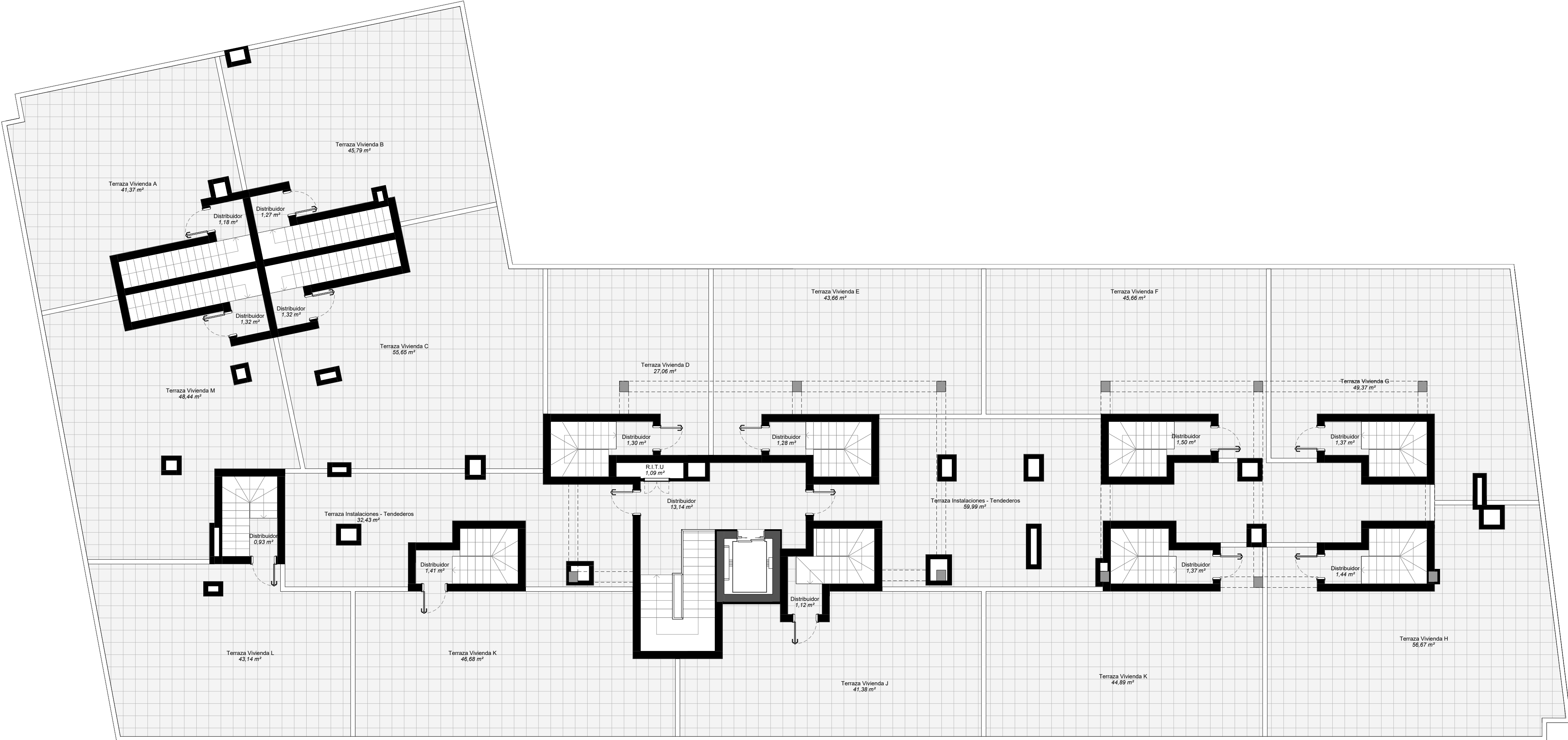
FECHA
ABRIL 2026

Arquitectos - Rogelio M. Morillas Linde
Antonio Villodres Moreno

ESCALA
1 : 75

C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 202, Málaga
Tlf. 951 73 61 96 - Móvil: 628 313 700
Email: info@rmarquitectura.es

FIRMAS PLANO
02-DI-03



PROYECTO BÁSICO DE 24 VIVIENDAS CON PISCINA EN C/ JARDINERA
Nº47, MÁLAGA

SITUACION	C/ Jardinera Nº47
PROMOTOR	Hormigones Y Cementos Andaluces S.L.

Distribución y Mobiliario, Planta Cubierta	FECHA ABRIL 2026
--	---------------------

Arquitectos - Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno	ESCALA 1 : 75
---	------------------

C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 202, Málaga
Tlf: 951 73 61 96 - Móvil: 626 313 700
Email: info@rmarquitectura.es

FIRMAS	PLANO
	02-DI-04

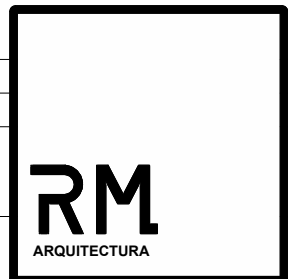
[Handwritten signature]



ALZADO ESTE. e 1:75



ALZADO SUR. e 1:75



PROYECTO BÁSICO DE 24 VIVIENDAS CON PISCINA EN C/ JARDINERA Nº47, MÁLAGA	
SITUACION	C/ Jardinera Nº47
PROMOTOR	Hormigones Y Cementos Andaluces S.L.
Alzados y Secciones: Alzados	
FECHA ABRIL 2026	
Arquitectos - Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno	
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 202, Málaga Tlf: 951 73 67 96 - Móvil: 626 313 700 Email: info@rmarquitectura.es	
ESCALA 1 : 75	
FIRMAS	PLANO
04-AL-02	

[Handwritten signature]



ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

ANEXO 2. – ESCRITURAS DE LA PROPIEDAD

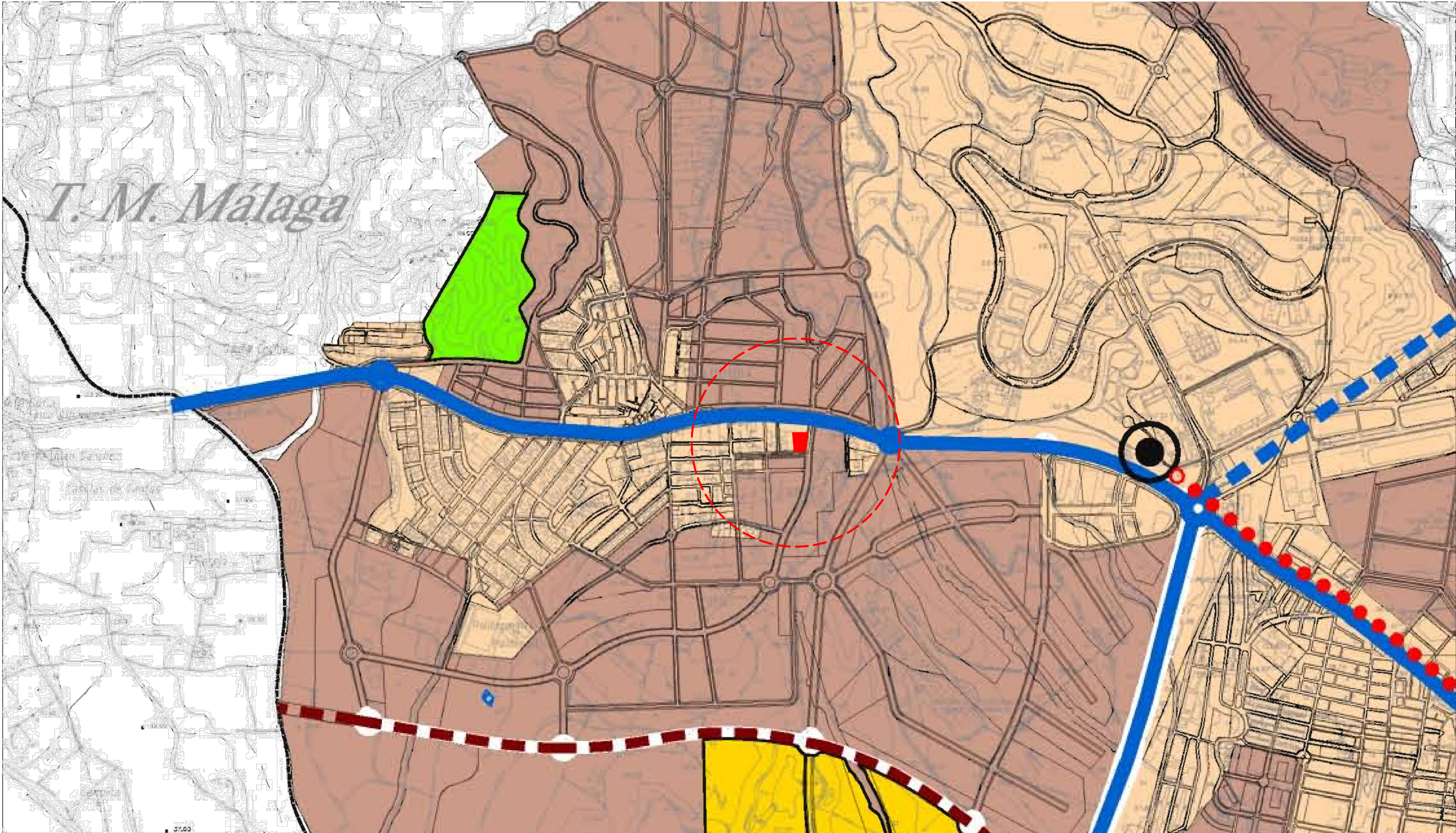
(Se aporta por separado)



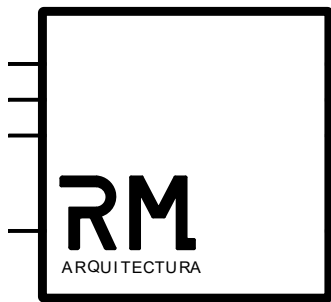
PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

1	PLANO DE INFORMACIÓN CLASIF. DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES PGOU	E 1.5000
2	PLANO DE INFORMACIÓN CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS PGOU	E 1.1000
3	PLANO DE INFORMACIÓN ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES PGOU	E 1.1000
4	PLANO DE INFORMACIÓN GESTIÓN	E 1.1000
5	PLANO DE INFORMACIÓN CATASTRAL	E 1.1000
6	PLANO DE INFORMACIÓN ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	E 1.5000
7	PLANO DE INFORMACIÓN AFECCIONES AERONÁUTICAS. PLANO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE	E 1.20000
8	PLANO DE INFORMACIÓN AFECCIONES AERONÁUTICAS. PLANO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS TERMINO MUNICIPAL	E 1.20000
9	PLANO DE INFORMACIÓN AFECCIONES AERONÁUTICAS. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO MÁLAGA-COSTA DEL SOL	E 1.20000
10	PLANO DE PROPUESTA ESTADO ACTUAL CON BASE TOPOGRÁFICA	E 1.200
11	PLANO DE PROPUESTA PROPUESTA SOBRE BASE TOPOGRÁFICA	E 1.200
12	PLANO DE PROPUESTA ALINEACIONES Y RASANTES	E 1.200
13	PLANO DE PROPUESTA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y SECCIONES	E 1.200
14	PLANO DE PROPUESTA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y SECCIONES	E 1.100



CLASIFICACION DE SUELO	
SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANO	



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

SITUACION Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

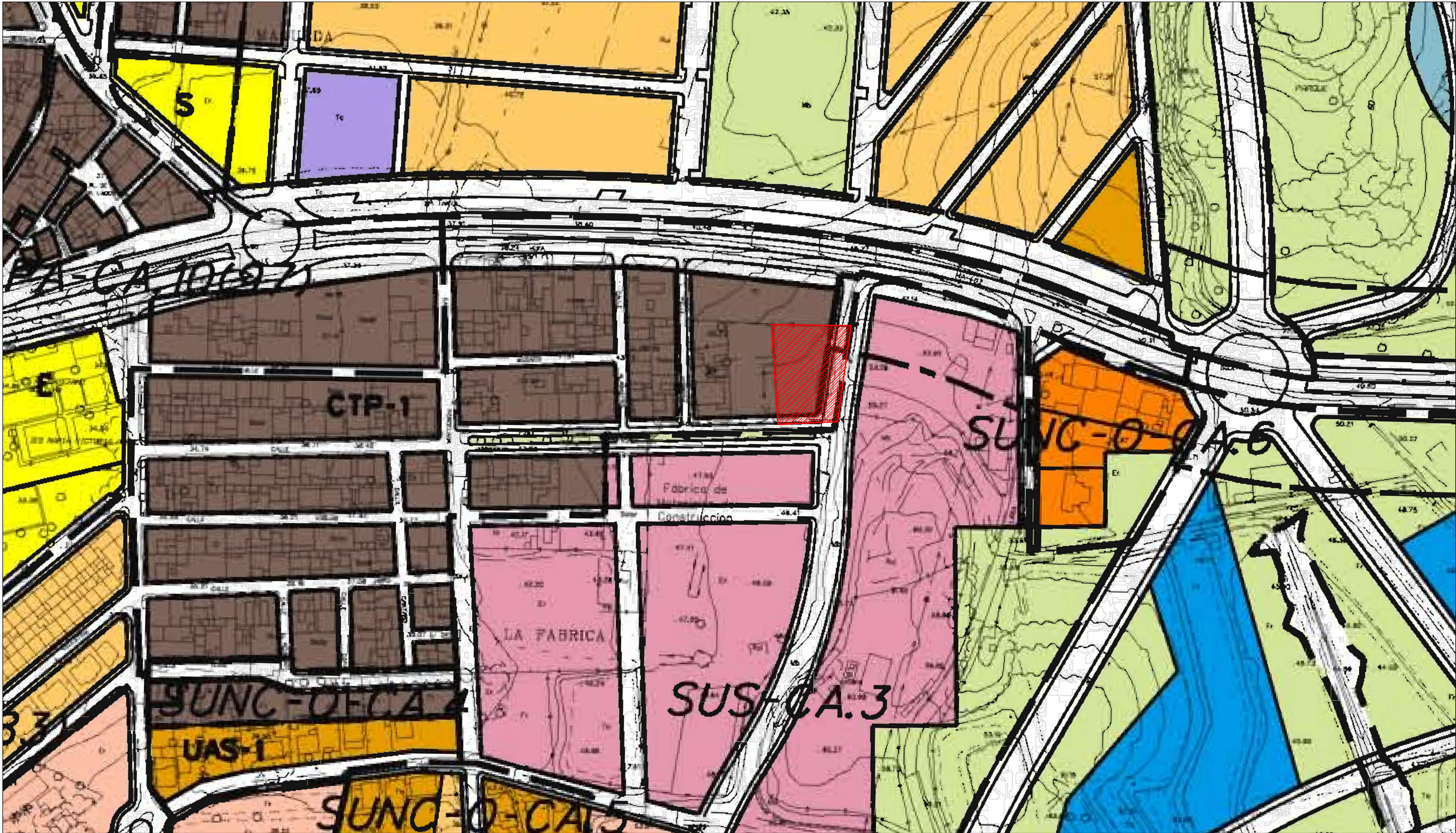
PLANO DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN

Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde
Antonio Villodres Moreno
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@marquitectura.es
FIRMA

FECHA
ABRIL
2026

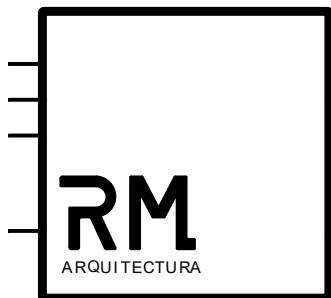
ESCALA
en A-1
1:500
en A-3
1:1000

PLANO
01



ORDENACION PORMENORIZADA	
CALIFICACIONES	
PEPR	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
C2	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
C3	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
MC	MANZANA CERRADA
CA	ORDENACION ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP	CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

CTP	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSADA
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4
PROD-5	PRODUCTIVO 5
CO	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

PLANO DE INFORMACIÓN
CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS PGOU

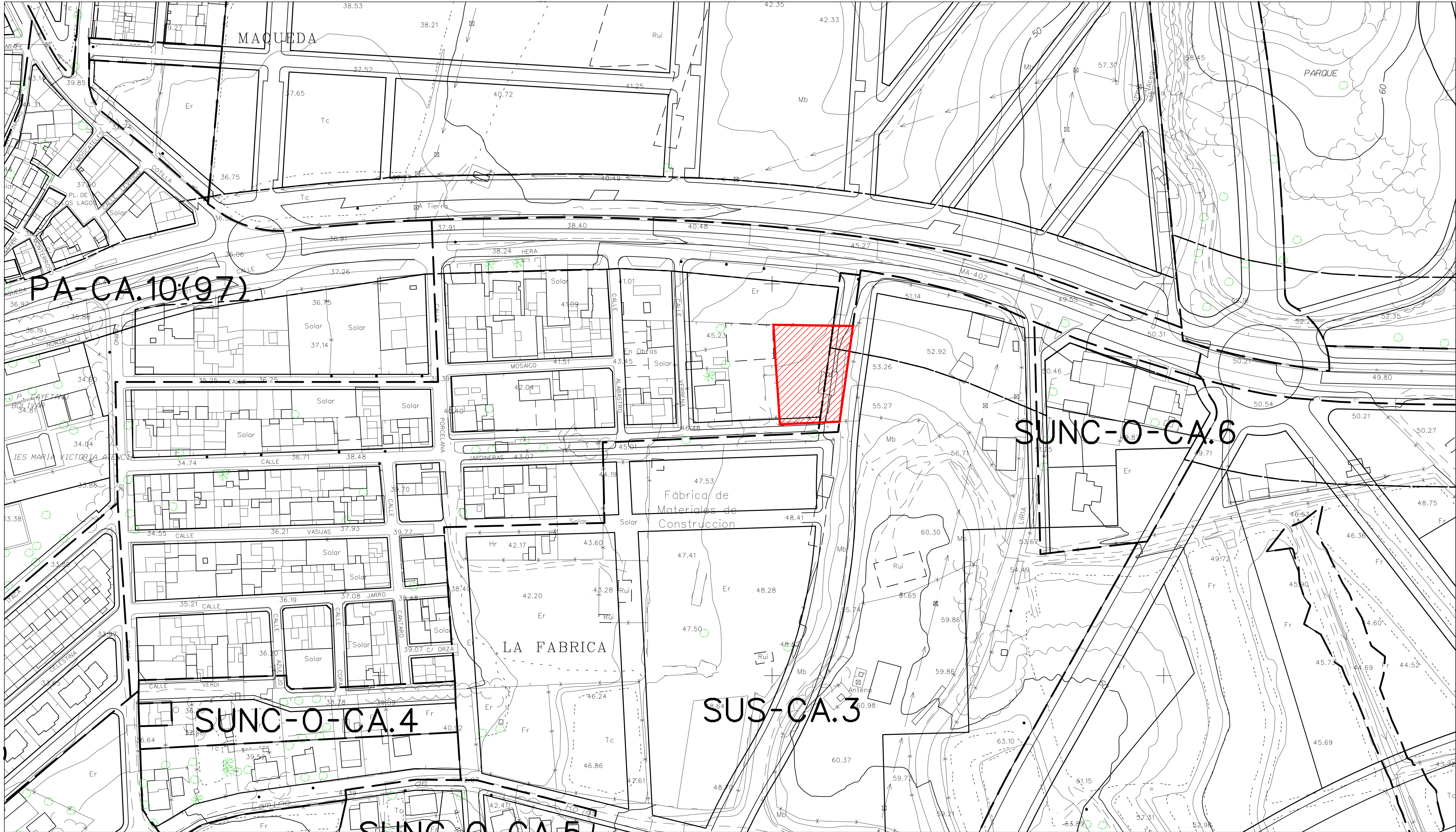
Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde
Antonio Villodres Moreno
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@marquitectura.es
FIRMA

[Handwritten signatures]

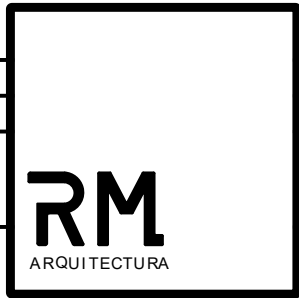
FECHA
ABRIL
2026

ESCALA
en A-1
1:1000
en A-3
1:2000

PLANO
02



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA



SITUACION Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

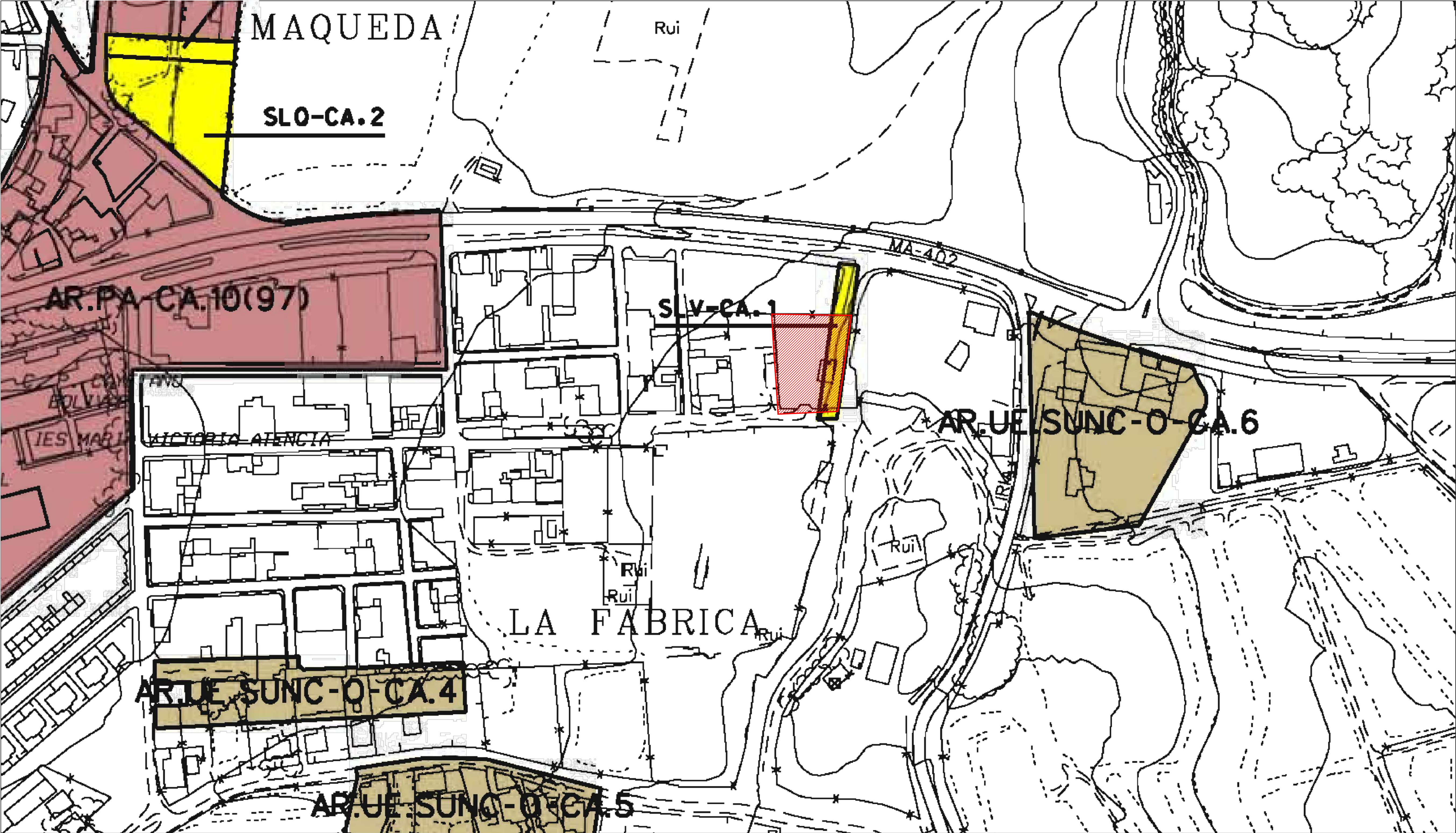
PLANO DE INFORMACIÓN
ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES PGOU

Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde
Antonio Villodres Moreno
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@marquitectura.es
FIRMA

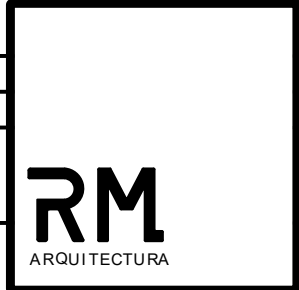
FECHA
ABRIL
2026

ESCALA
en A-1
1:1000
en A-3
1:2000

PLANO
03



SISTEMAS LOCALES A OBTENER	
SLV	VIARIO
SLEL	ESPACIO LIBRE
SLO	EQUIPAMIENTO



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

PLANO DE INFORMACIÓN GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
---	--

Arquitectos	Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@marquitectura.es	

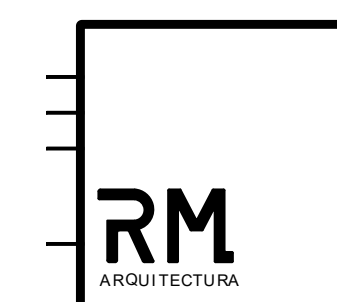
FIRMA

[Handwritten signatures]

FECHA
ABRIL
2026

ESCALA
en A-1
1:1000
en A-3
1:2000

PLANO
04



SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

PLANO DE INFORMACIÓN
PLANO CATASTRAL

FECHA
ABRIL
2028

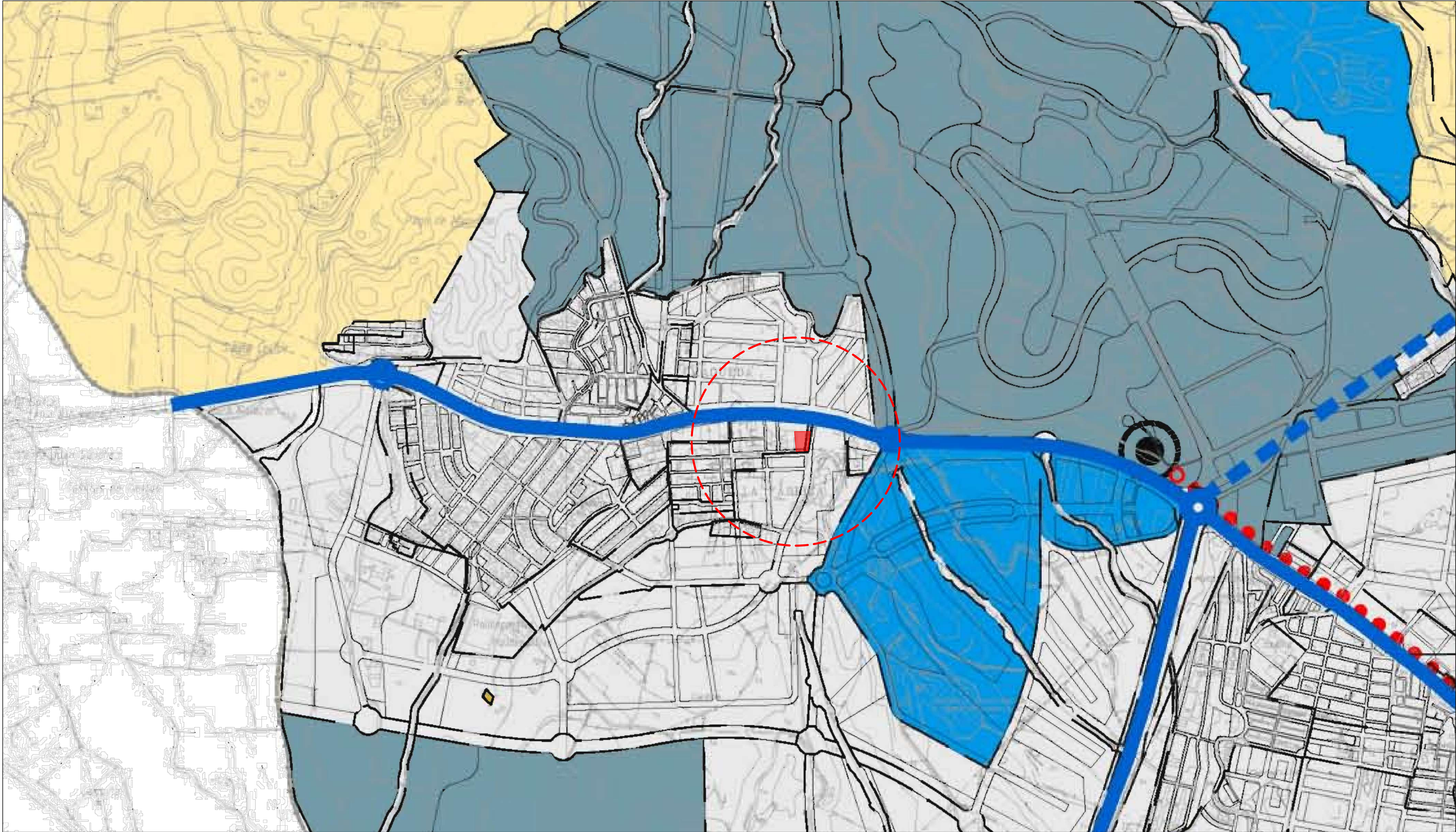
Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde
Antonio Villodres Moreno

ESCAL
en A-1
1:1000
en A-3
1:2000

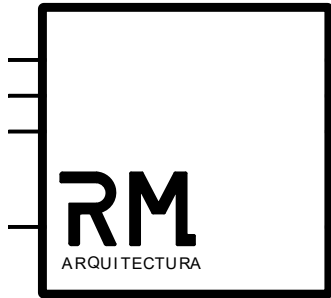
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es

FIRMA

PLANO
05



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO	
	SNH
	o-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



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

SITUACION Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

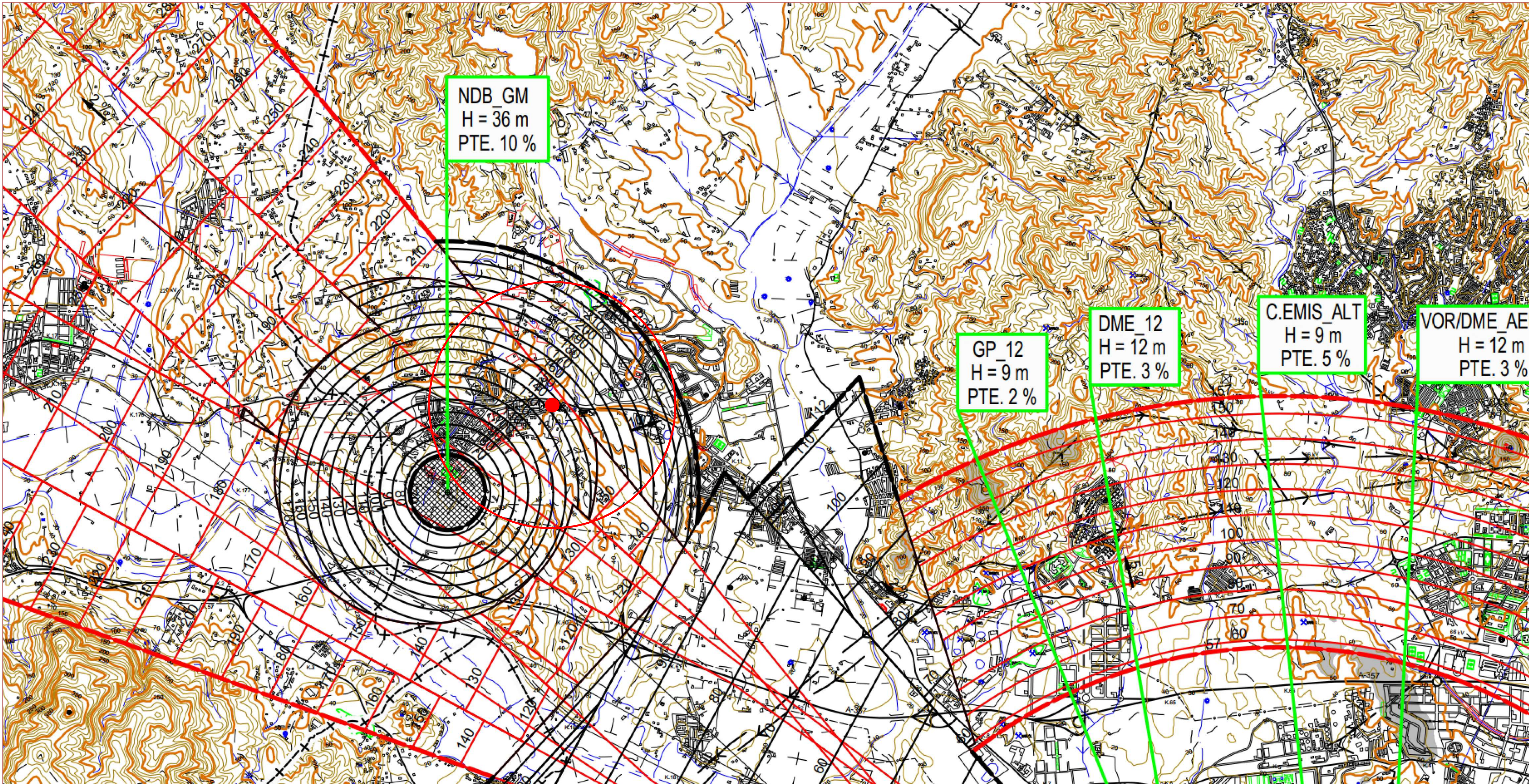
PLANO DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

FECHA
ABRIL
2026

Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde
Antonio Villodres Moreno
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es
FIRMA

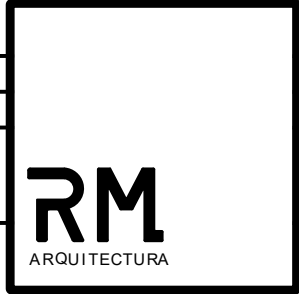
ESCALA
en A-1
1:500
en A-3
1:1000

PLANO
06



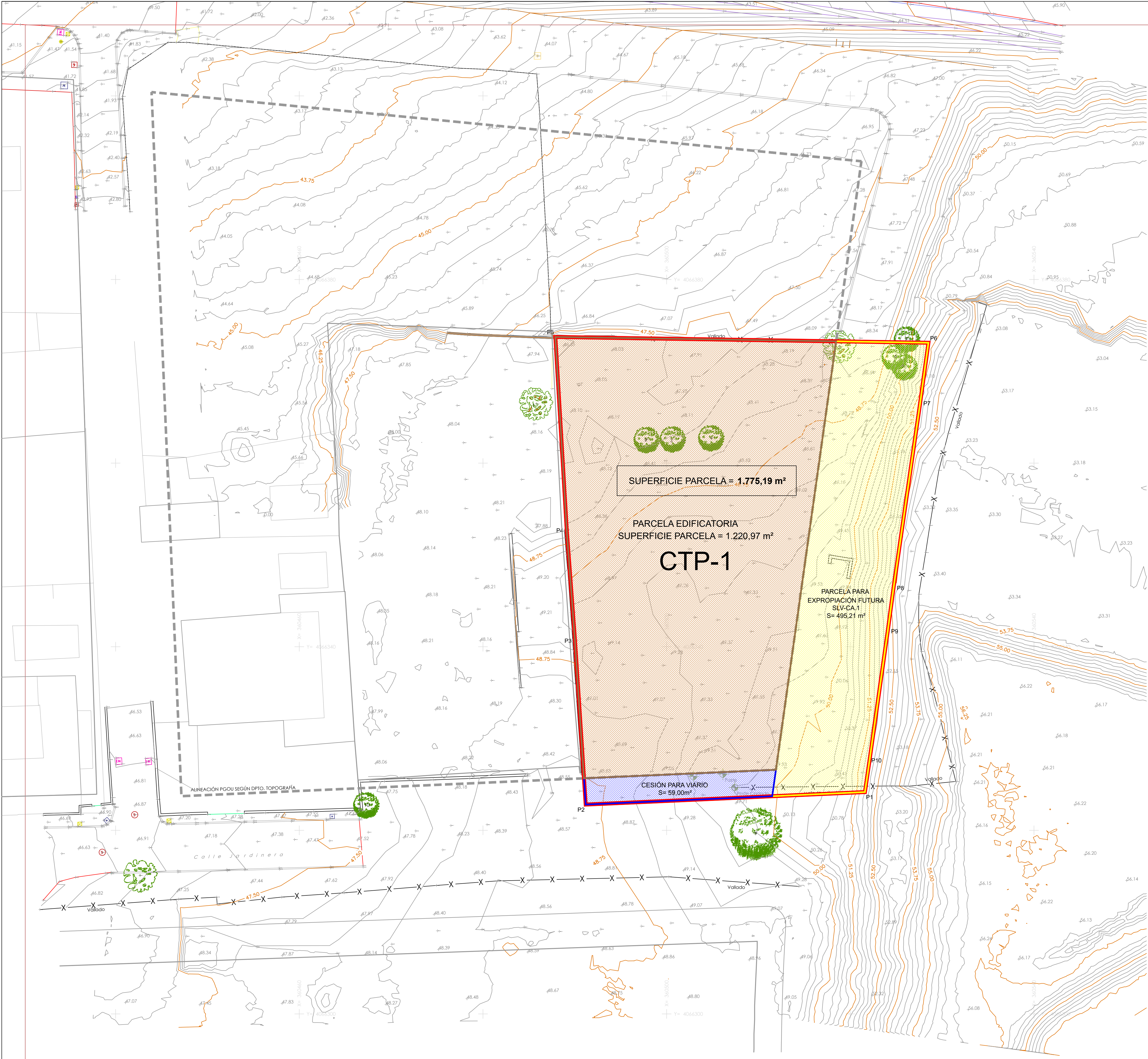
--- LIMITE MUNICIPAL
--- ENVELOPTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
--- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
--- VULNERACIONES DEL TERRENO
--- ENVELOPTE DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
--- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
● ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS

NG		CONCEPTO		FECHA	POR
REVISIONES					
		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS			
CALCULADO		AEROPUERTO DE MÁLAGA			
DIBUJADO		PLAN DIRECTOR			
COMPROBADO					
PROYECTADO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DESARROLLO PREVISIBLE			
DIRIGIDO		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS			
HOJA N° 1	PLANO N° 5.3	FECHA JULIO 2023	ESCALA 1:50.000	EDICIÓN	



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga	FECHA ABRIL 2026
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.	
AFECCIONES AERONÁUTICAS. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO MÁLAGA-COSTA DEL SOL		
Arquitectos	Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno	ESCALA en A-1 1:2000 en A-3 1:4000
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es		
FIRMA		PLANO 09



PARCELA

CUADRO DE COORDENADAS		
X	Y	PTO
360521.59	4066324.17	P1
360491.19	4066322.81	P2
360490.02	4066340.71	P3
360489.12	4066352.72	P4
360487.88	4066373.74	P5
360528.51	4066373.11	P6
360527.61	4066366.62	P7
360524.72	4066346.50	P8
360524.09	4066341.78	P9
360522.11	4066327.73	P10

ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

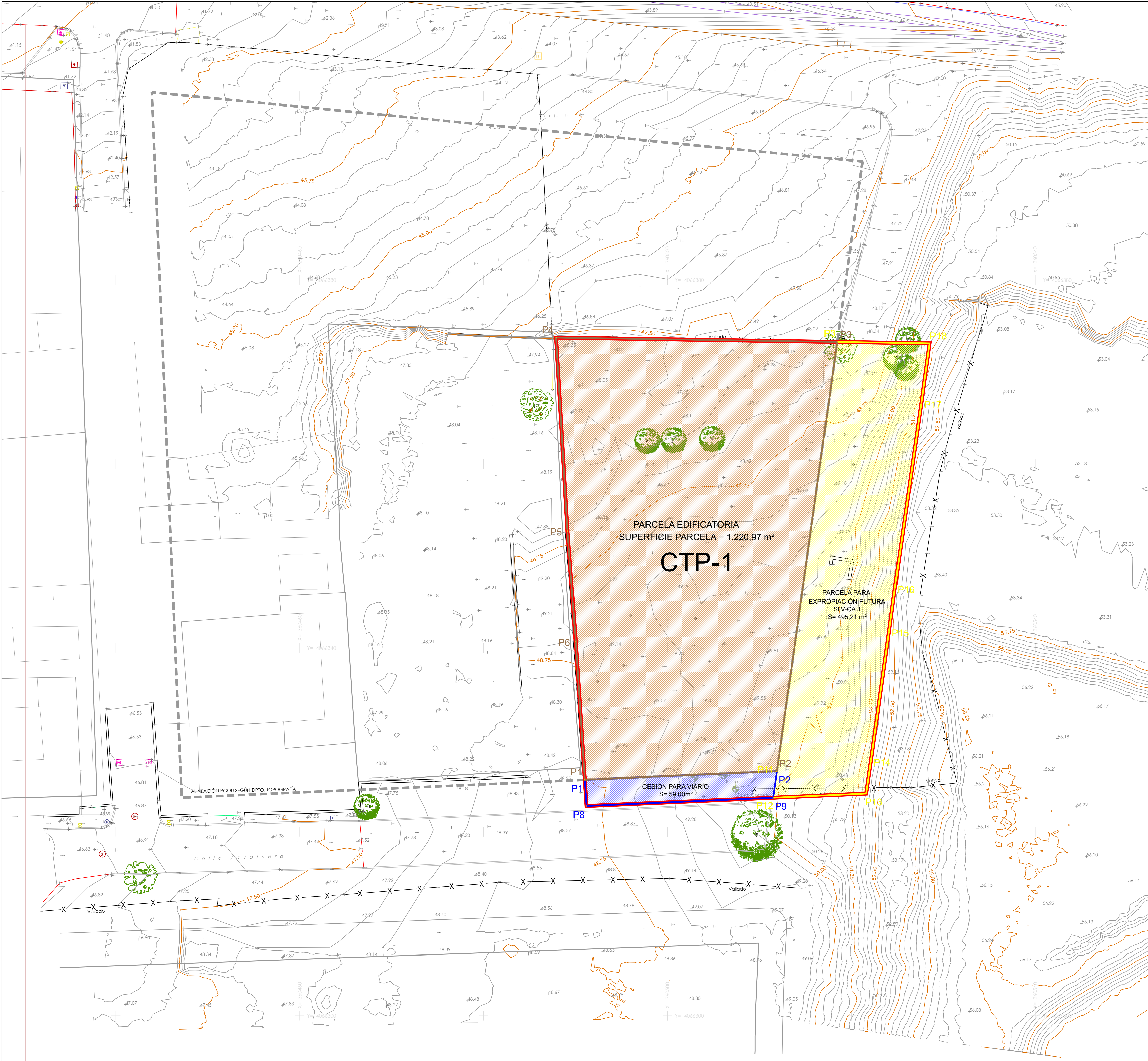


SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.
PLANO DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO - ESTADO ACTUAL	
Arquitectos	Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es	
FIRMA	

FECHA
ABRIL
2026

ESCALA
en A-1
1:250
en A-3
1:400

PLANO
10



PARCELA EDIFICATORIA

CUADRO DE COORDENADAS		
X	Y	PTO
360491.00	4066325.66	P1
360511.91	4066326.59	P2
360518.46	4066373.26	P3
360487.89	4066373.74	P4
360489.13	4066352.72	P5
360490.02	4066340.70	P6

CESIÓN PARA VIARIO

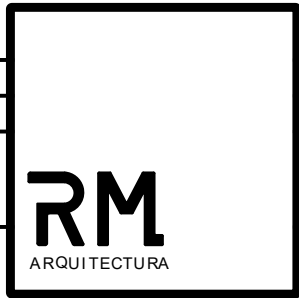
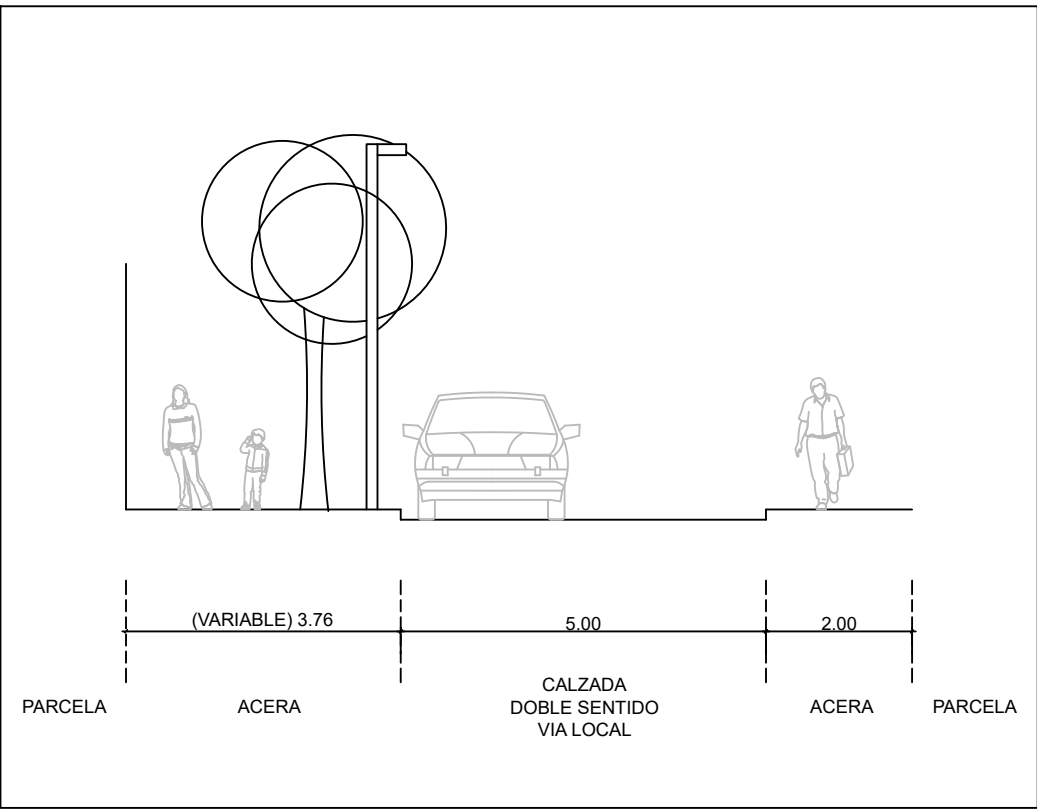
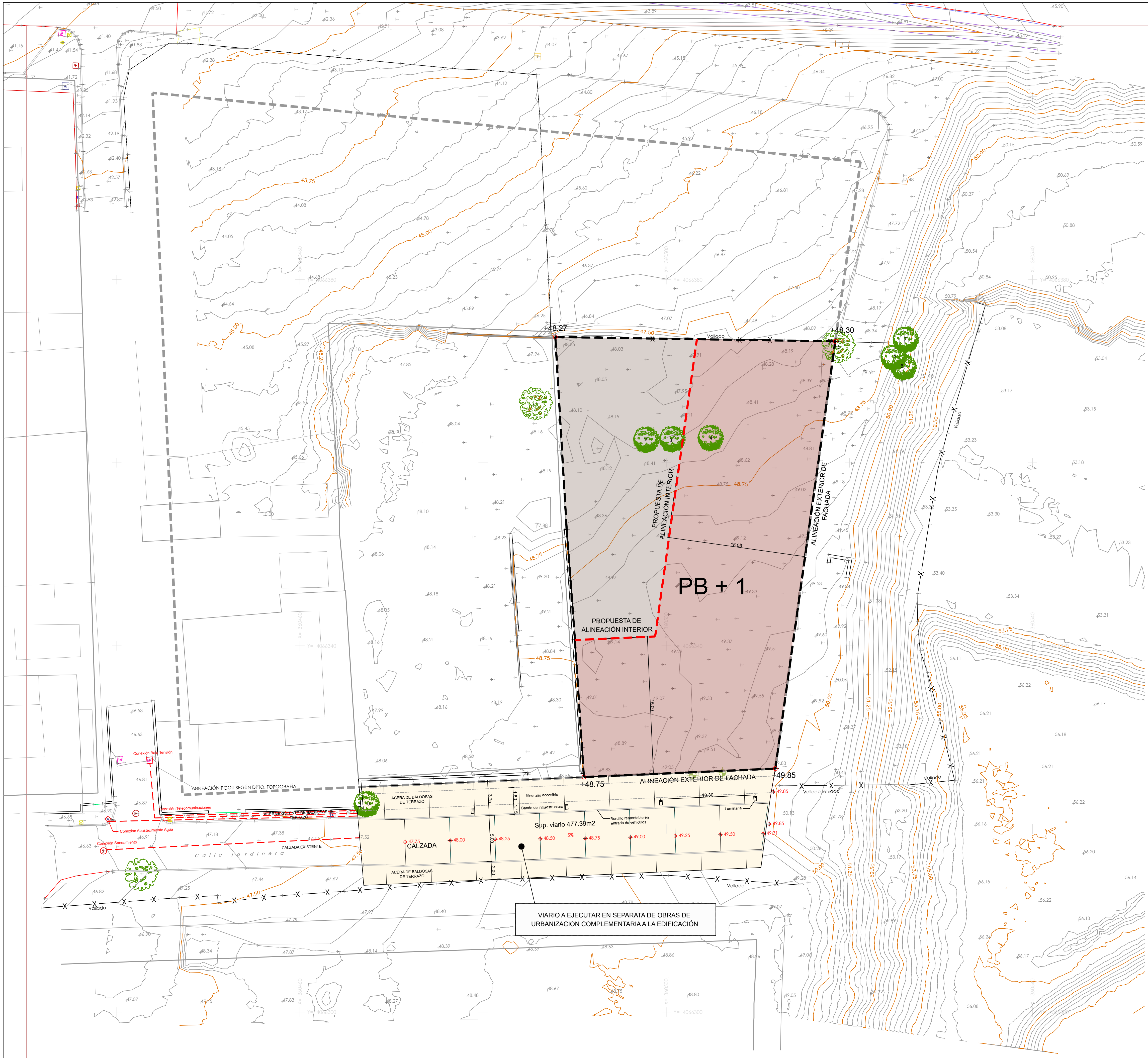
CUADRO DE COORDENADAS		
X	Y	PTO
360491.00	4066325.66	P1
360491.19	4066322.81	P8
360511.50	4066323.71	P9
360511.91	4066326.59	P2

PARCELA PARA EXPROPIACIÓN FUTURA

CUADRO DE COORDENADAS		
X	Y	PTO
360511.90	4066326.58	P11
360511.50	4066323.71	P12
360521.59	4066324.16	P13
360522.11	4066327.73	P14
360524.09	4066341.77	P15
360524.72	4066346.50	P16
360527.62	4066366.62	P17
360528.51	4066373.11	P18
360518.46	4066373.26	P3

ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

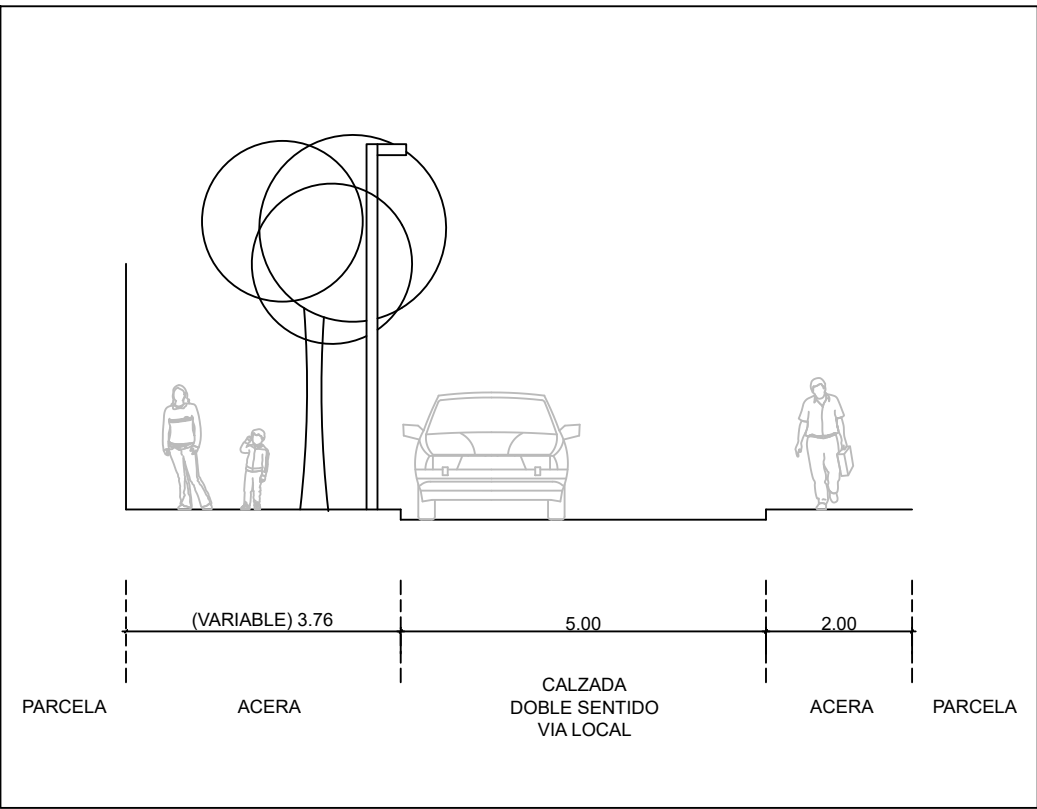
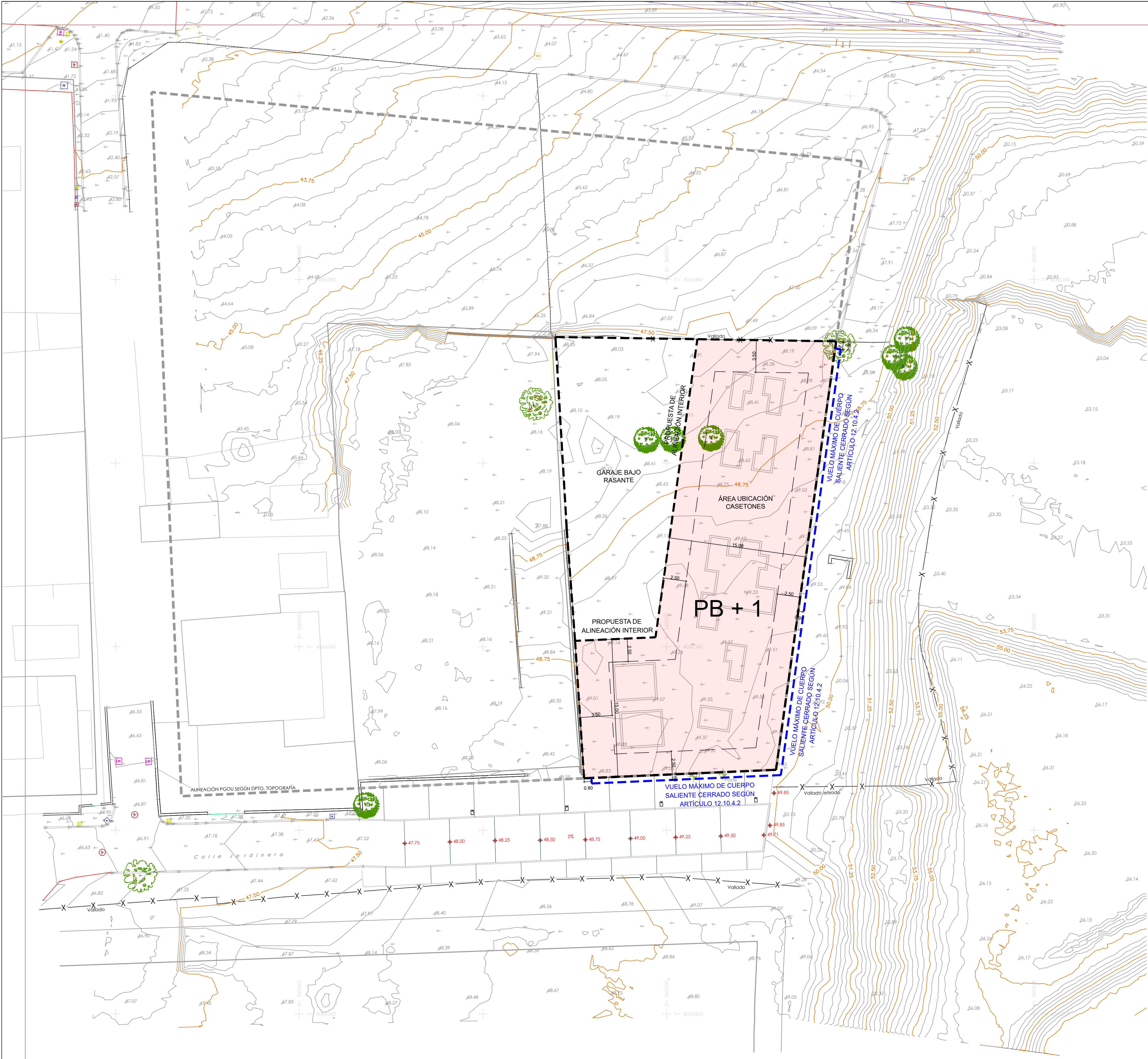
SITUACIÓN	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga	
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN SOBRE BASE TOPOGRÁFICA Y GEORREFERENCIADO		FECHA ABRIL 2026
Arquitectos	Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno	
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es		ESCALA en A-1 1:200 en A-3 1:400
FIRMA		
		PLANO 11



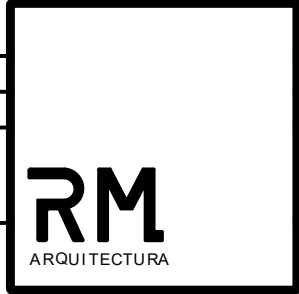
ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga	FECHA ABRIL 2026
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.	
AMBITO DE ACTUACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES		
Arquitectos	Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno	ESCALA en A-1 1:200 en A-3 1:400
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es		
FIRMA		PLANO

[Handwritten signature]

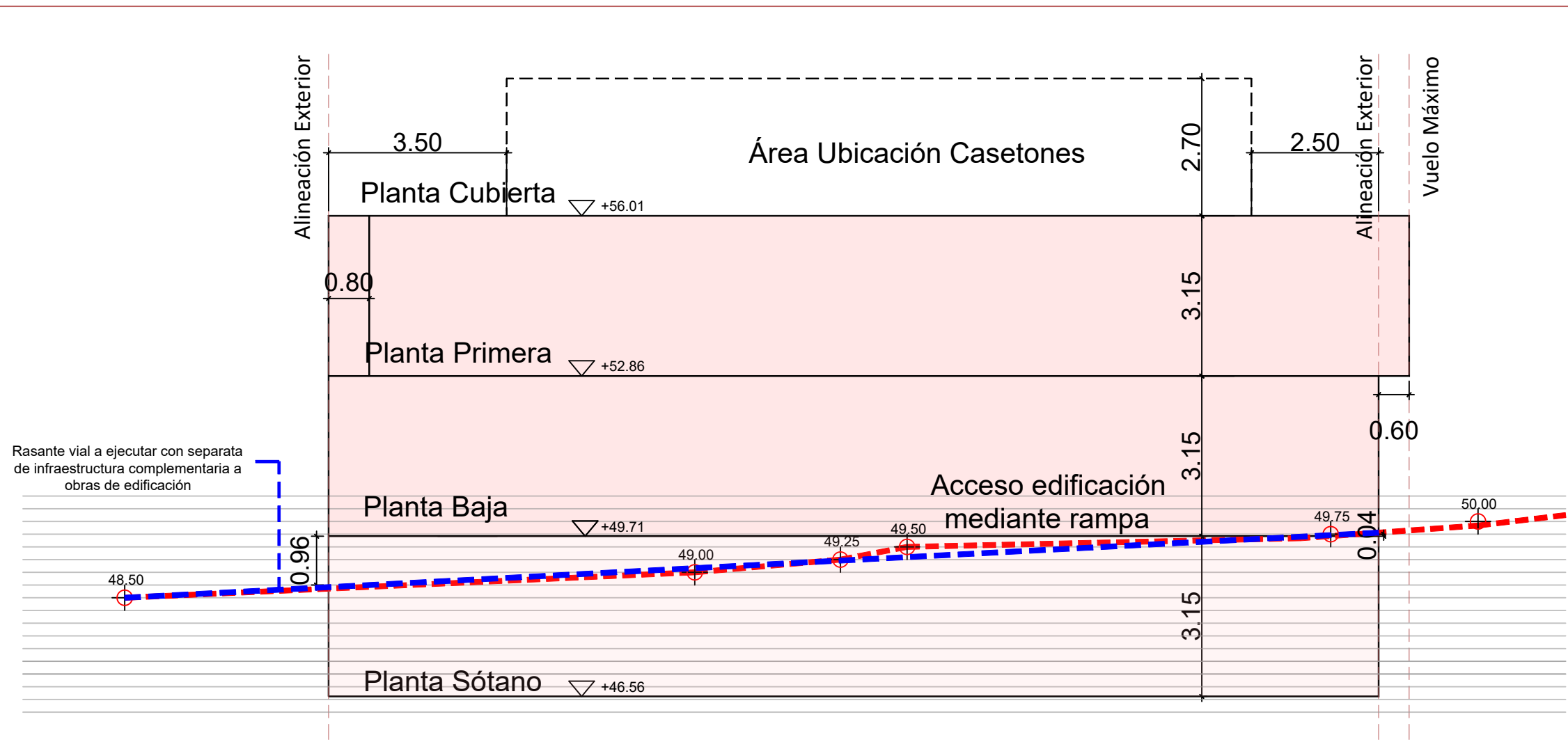


ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

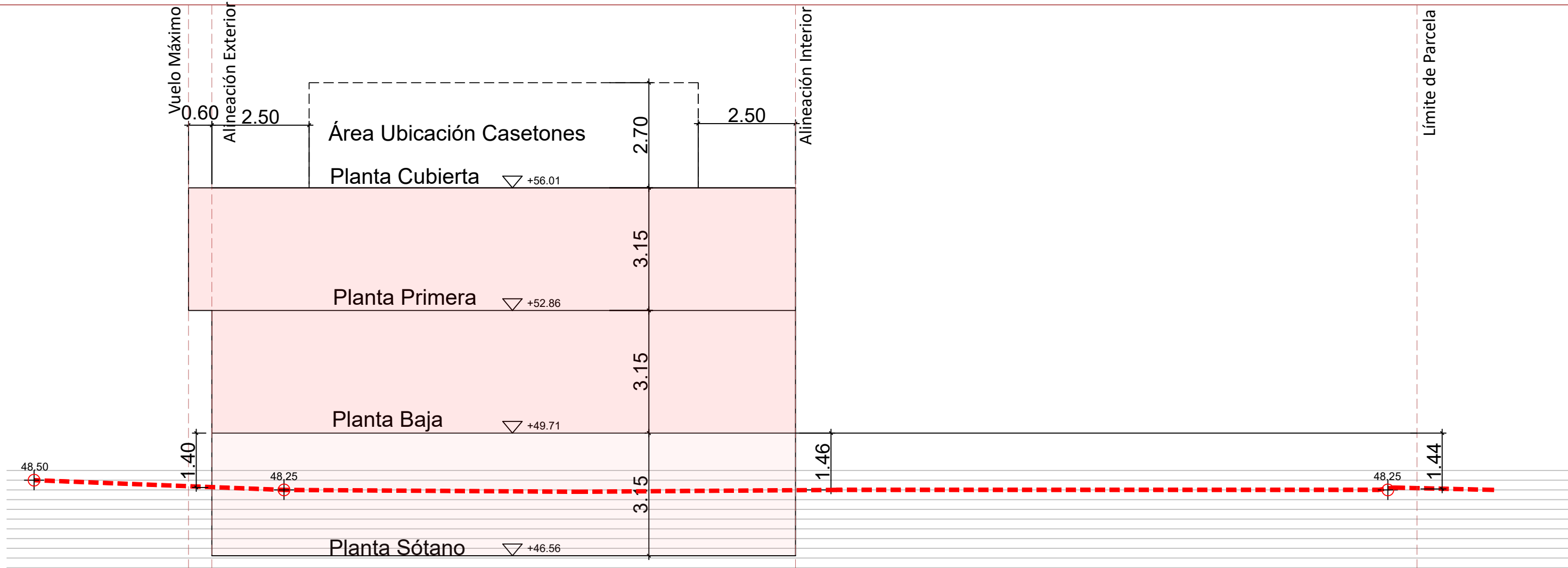


SITUACION	Calle Jardinera N°47. Maqueda, Málaga	FECHA ABRIL 2026
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN VOLÚMENES Y SECCIONES		ESCALA en A-1 1:200 en A-3 1:400
Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno		
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@rmarquitectura.es		
FIRMA		
		PLANO

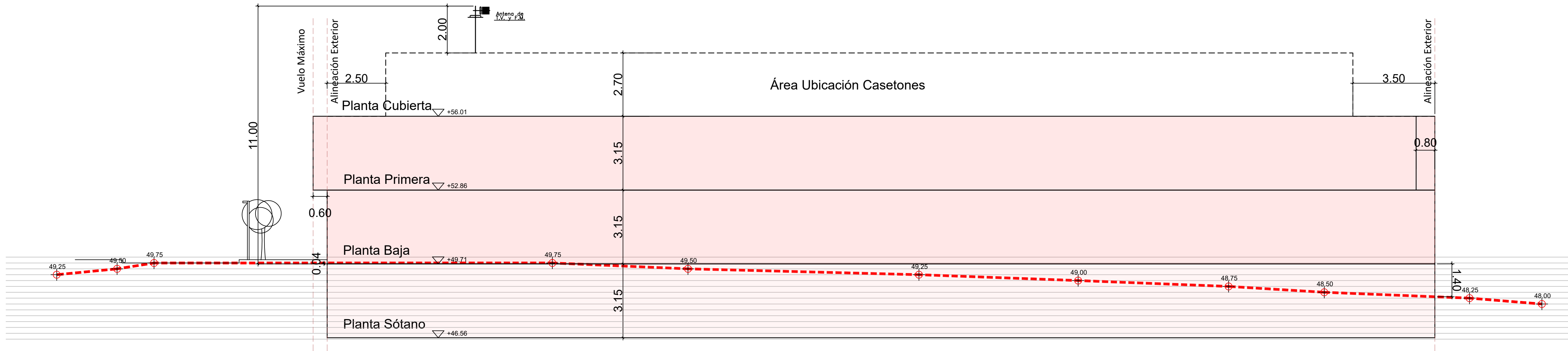
[Handwritten signatures]



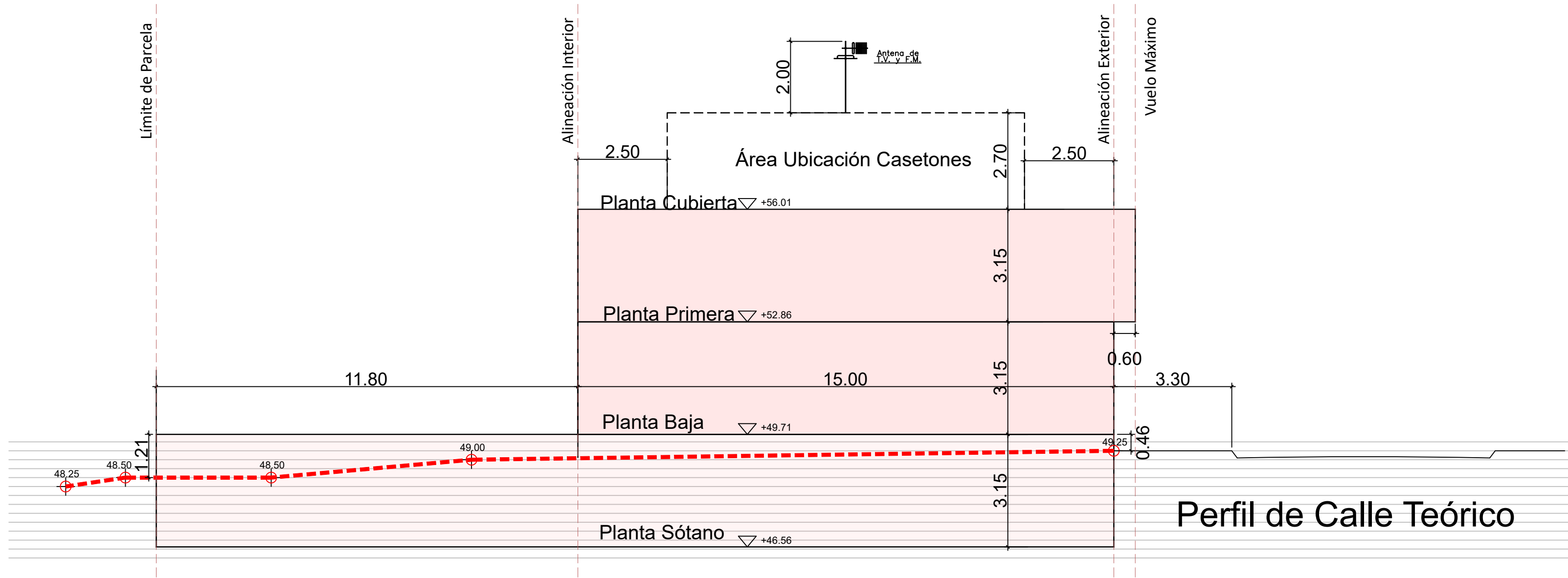
Alzado Frontal



Alzado Posterior

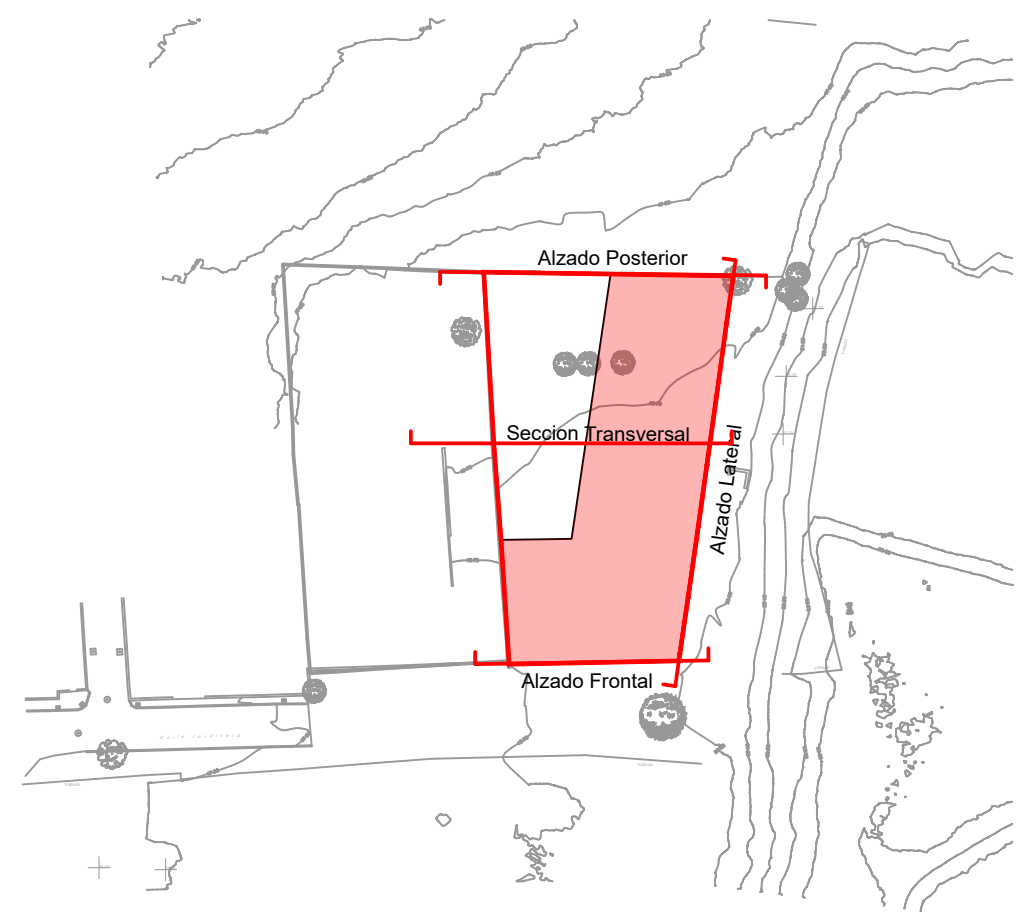


Alzado Lateral



Perfil de Calle Teórico

Sección Transversal



ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA			
SITUACION	Calle Jardinera N°47, Maqueda, Málaga		
PROMOTOR	Hormigones y Cementos Andaluces S.L.		
ÁMBITO DE ACTUACIÓN VOLUMENES Y SECCIONES			FECHA ABRIL 2026
Arquitectos Rogelio M. Morillas Linde Antonio Villodres Moreno			ESCALA en A-1 1:50 en A-3 1:200
C/ Juan Cabanilles 11, Oficina 302, Málaga Tlf: 951 73 67 96 Email: info@marquitectura.es			PLANO 14
FIRMA			