



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

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA
ROSALÍA, MÁLAGA.**

Málaga a abril de 2026



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

ÍNDICE

MEMORIA DE RESUMEN EJECUTIVO

1.DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1 Ámbito de actuación

1.2 Agentes intervinientes

2.OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

PLANOS

1.1- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACION.

Dirección: Calle Jardinera nº47, 29591 Santa Rosalía, Málaga



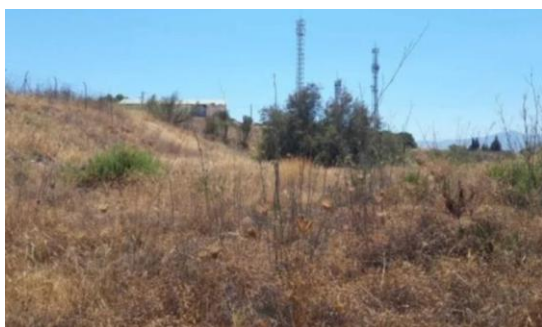
Vista satélite del entorno

Datos identificativos de la parcela:

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

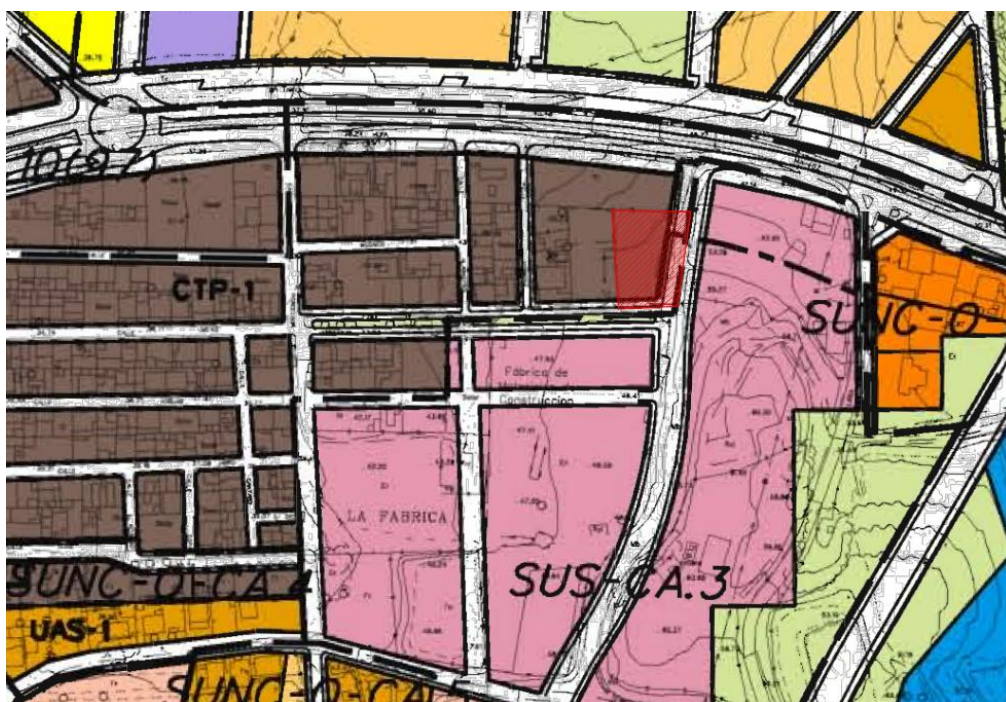
Estado actual

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.



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.



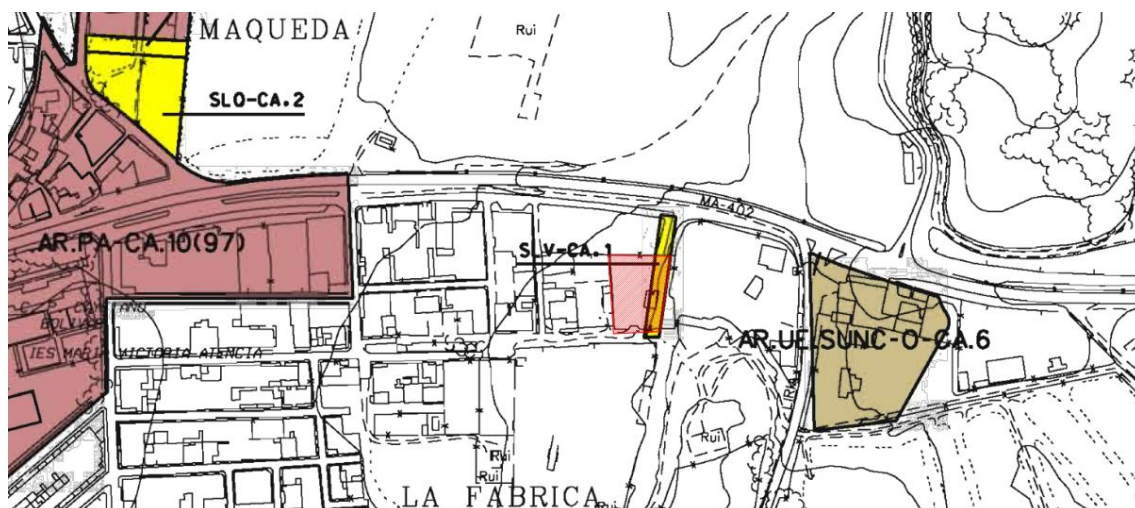
Plano de calificación del PGOU de Málaga

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 publico al Sur de la parcela edificatoria que se cederá al ayuntamiento y se urbanizará como se ha mencionado, con la Separata de infraestructuras en 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.5.- DATOS IDENTIFICATIVOS AGENTES INTERVINIENTES.

Propietario: ¹ Hormigones y Cementos Andaluces S.L.

Arquitectos: ²Rogelio Morillas Linde nº de colegiado 1661

³Antonio Villodres Moreno nº de colegiado 2215

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.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La ordenación del nuevo edificio residencial busca obtener una volumetría acorde con las edificaciones vecinas y alturas reguladoras del PGOU de Málaga, para que en la fase de Proyecto Básico se concreten estos aspectos cumpliendo con los parámetros urbanísticos definidos en las ordenanzas.

¹ Datos sensibles incluidos en anexo.

² Datos sensibles incluidos en anexo.

³ Datos sensibles incluidos en anexo.



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

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 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.

El presente Estudio de Detalle no implica una carga o gasto para la Administración Municipal. Por tanto, no procede la justificación de la sostenibilidad económica.

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

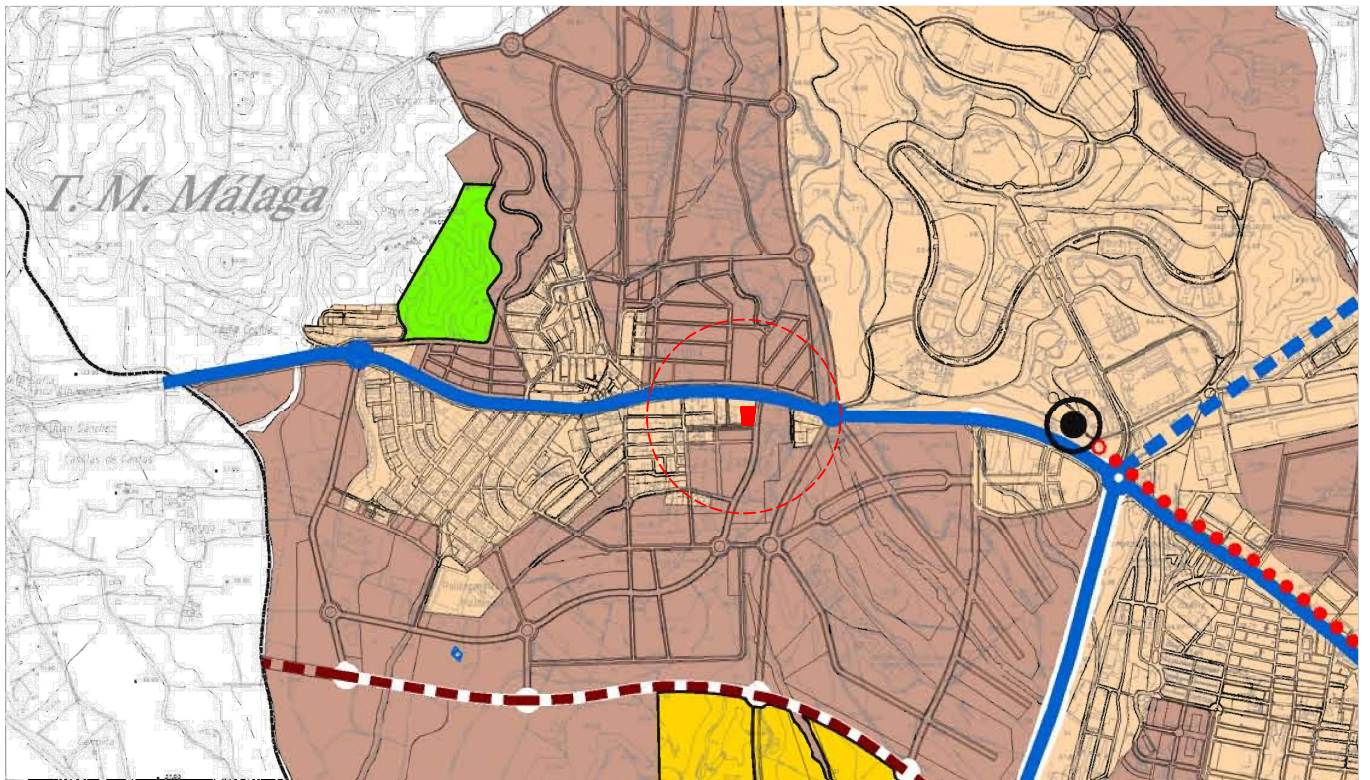


ESTUDIO DE DETALLE.
PARCELA EN CALLE JARDINERA 47, SANTA ROSALÍA, MÁLAGA

PLANOS



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



CLASIFICACION DE SUELO	
SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANO	



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

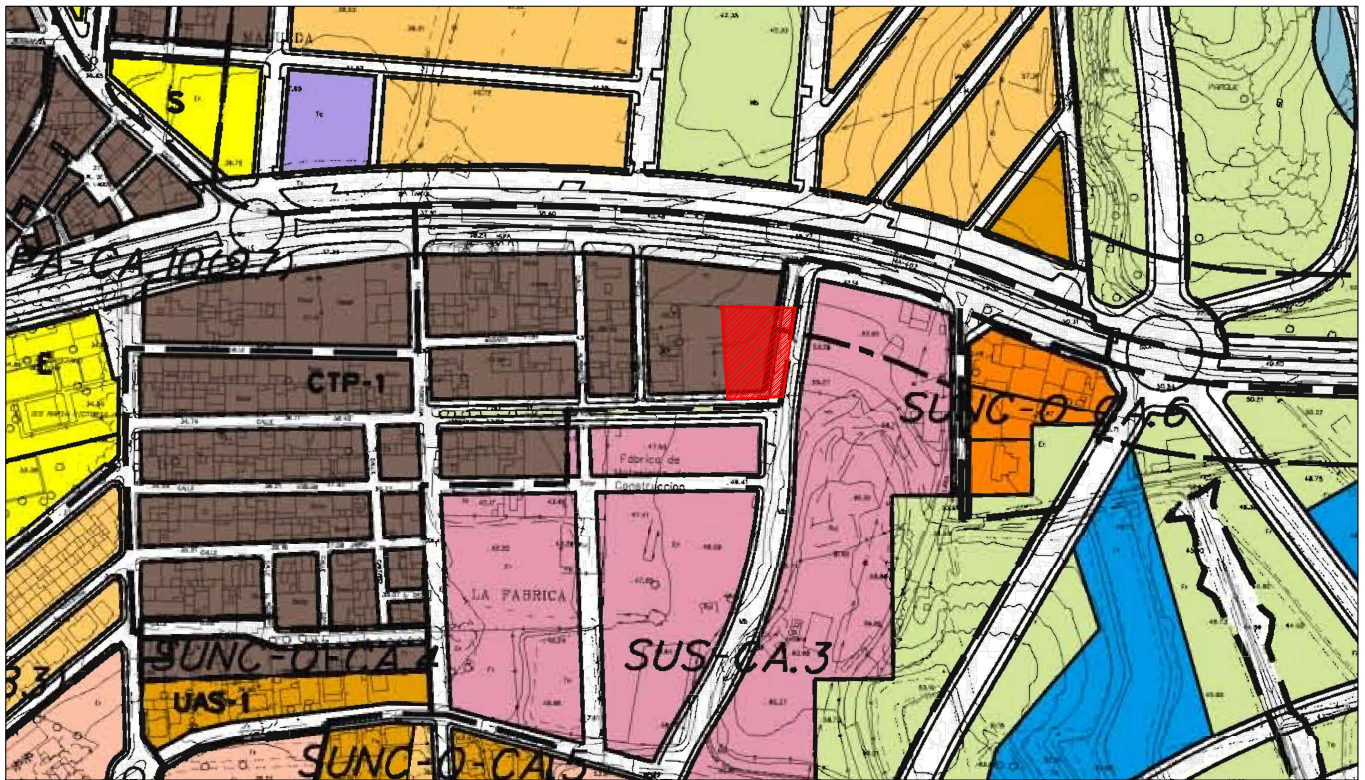
PROYECTO PROYECTO DE URBANIZACIÓN PLANO DE INFORMACIÓN ENCUADRE	PROYECTO PROYECTO PROYECTO PROYECTO
---	---

Arquitectos: **Rodrigo M. Morales Linares**
Antonio Villalón Moreno

Calle: Jardinería N°47, Maqueda, Málaga. T. 952 12 12 12. E. info@rmarquitectura.es

Fecha:  

PLANO: 01



ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES	
	CUADRO HISTORICO - Centro
	CUADRO HISTORICO - Periferia Norte
	CUADRO HISTORICO - Troncal Periferia
	MANIZANA CERRADA
	ORDENACION ABERTA
	CUADRO JARDIN
	COLONIA TRADICIONAL, POPULAR
	CTP-1 AFECTADA POR SERVICIOS DE PROTECCION DEL ZONAJE HISTORICO A LA DISPOSICION TRANSITORIA 47 DE LA LEY DE COSTAS

	CTP-1 EN OBT. POSITIVA A LA DISPOSICION TRANSITORIA 47 DE LA LEY DE COSTAS
	UNIFAMILIAR AISLADA
	UNIFAMILIAR ADOSADA
	HOTELERO
	PRODUCTIVO V2/V3
	PRODUCTIVO 4
	PRODUCTIVO 5
	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVICIOS DE PROTECCION DEL ZONAJE HISTORICO A LA DISPOSICION TRANSITORIA 47 DE LA LEY DE COSTAS

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

PROYECTO DE ORDENACION URBANA

PLANO DE INFORMACION

CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA

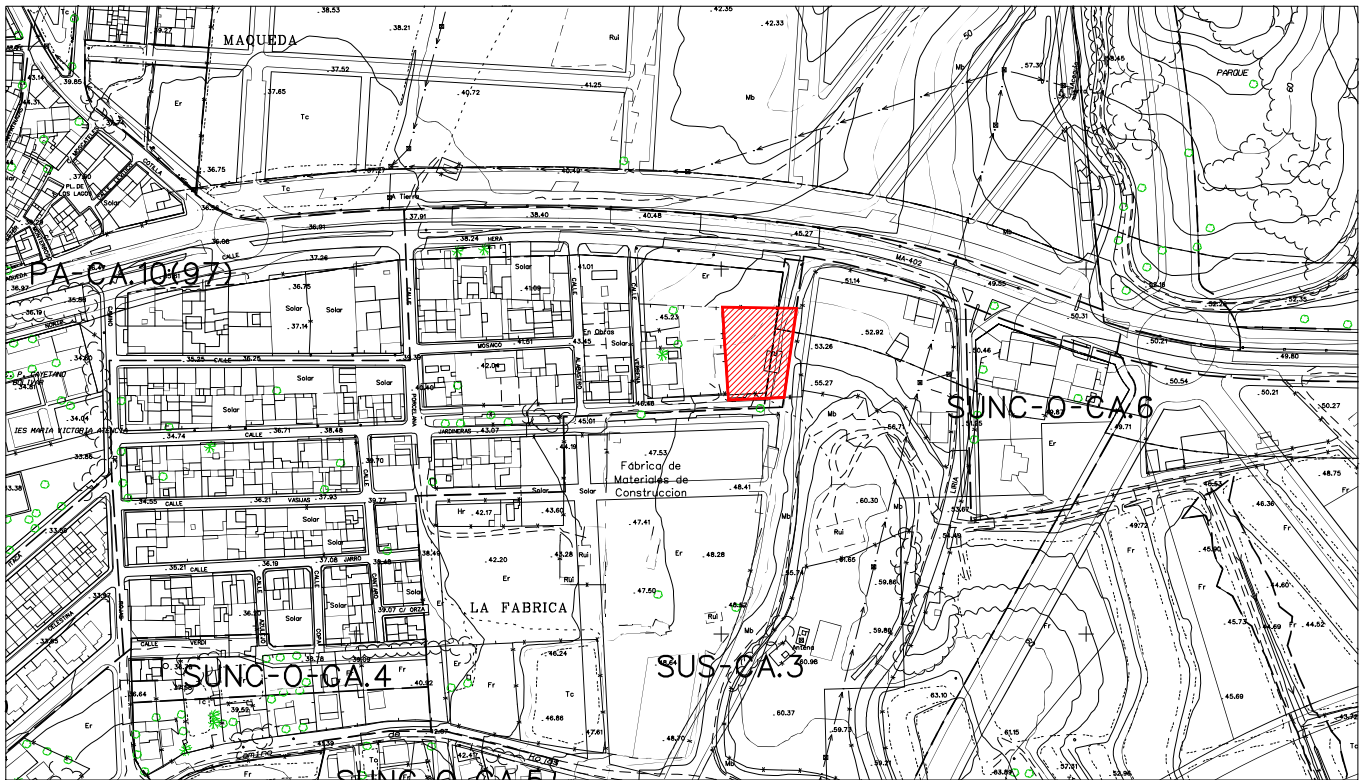
Arquitectos: **Rodrigo M. Muñoz Linares**
Antonio Villalón Moreno

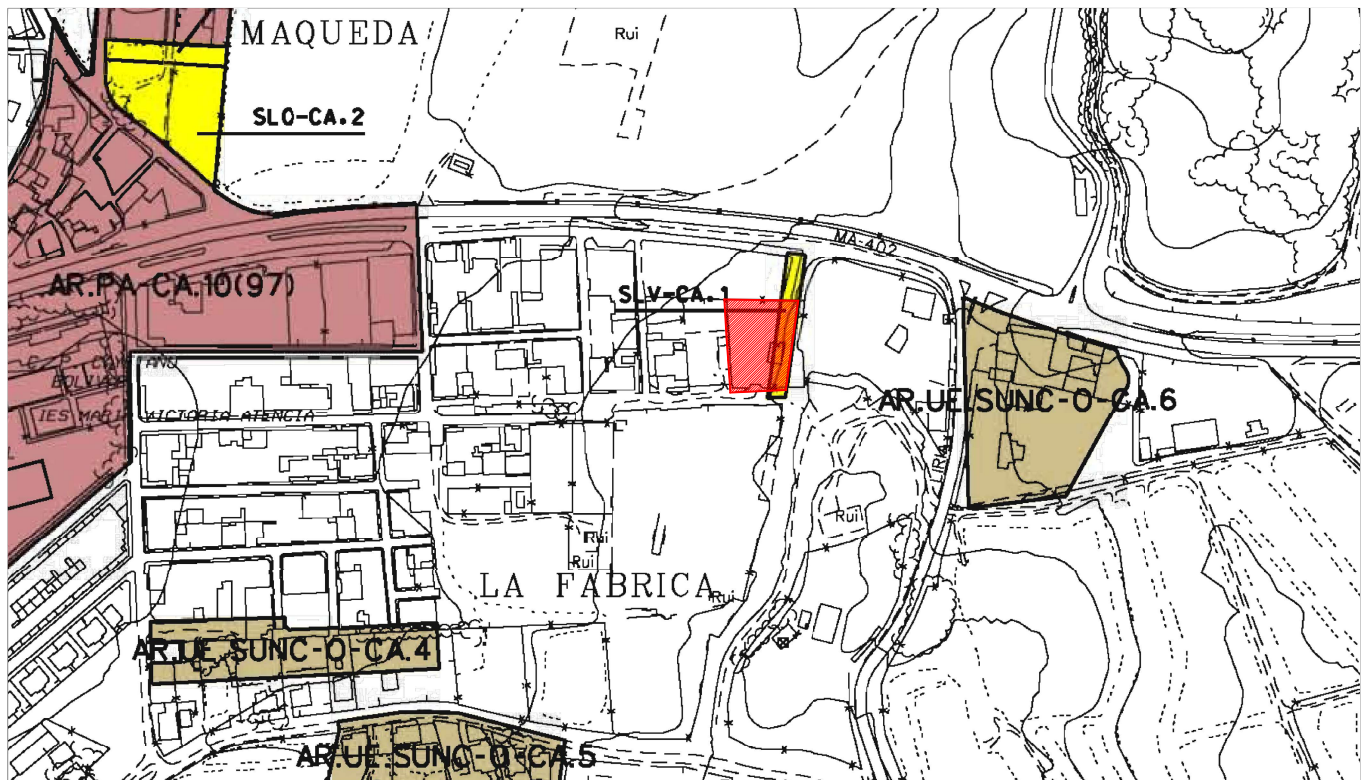
Coordinador: **Francisco J. Muñoz**

Fecha: **15/01/2018**

Escala: **1:500**

Hoja: **02**





SISTEMAS LOCALES A OBTENER

SLV	VIARIO
SLF	ESPACIO LIBRE
SLG	EQUIPAMIENTO



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

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MALKA	FECHA	2018/04/04
PROYECTANTE	RODRIGO M. VILLALBA LÓPEZ	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	2018/04/04

Arquitectos: Rodrigo M. Villalba López
Antonio Villalba Moreno
Calle: Calle 10, Maqueda, Málka
Firma: [Firma]

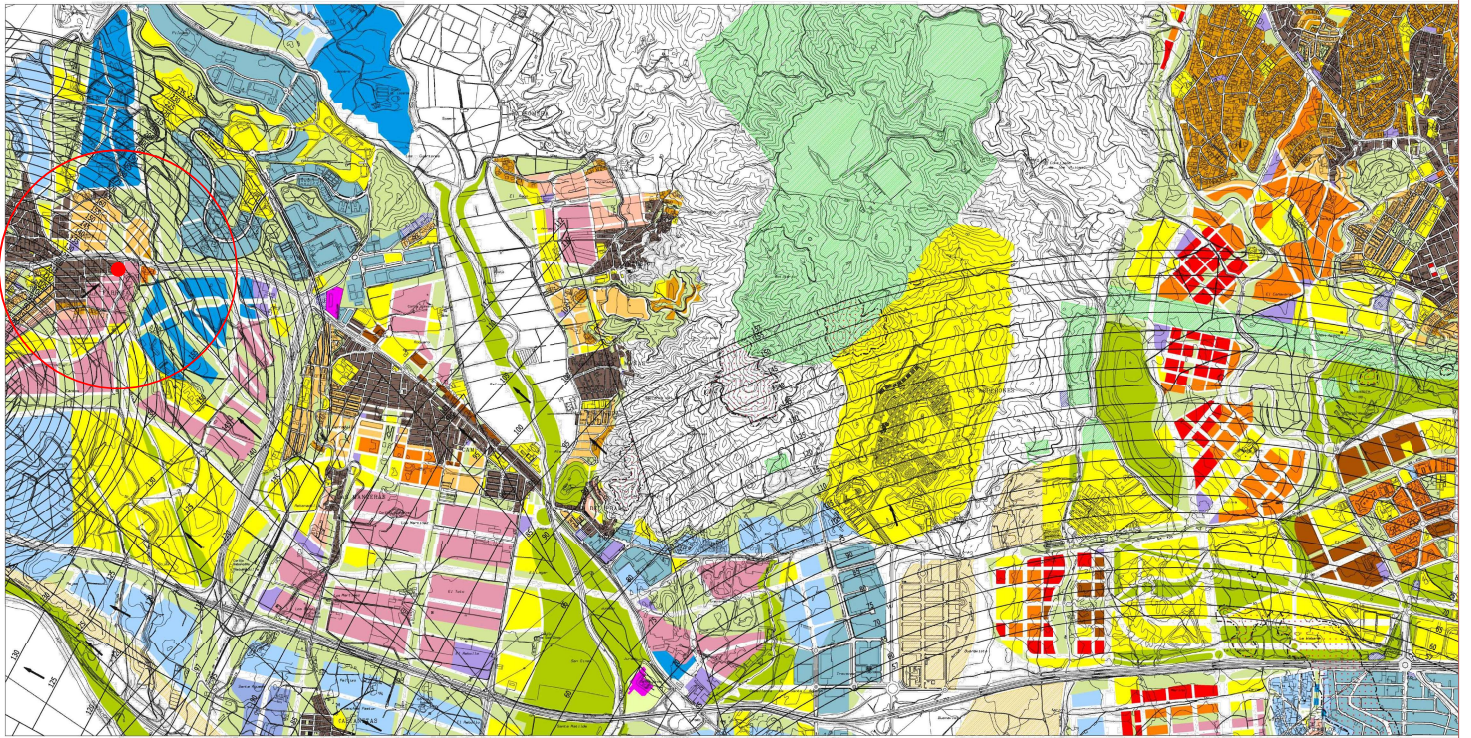


ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA Nº47. MAQUEDA, MÁLAGA

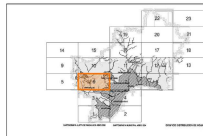


SANTO DOMINGO 47, MAGUAYEA, MAGUAYEA		
PROYECTO	Colo. Jardines 1947, Maguayea, Maguayea	FECHA: ABRIL 2006
PROYECTUO	Proyectos y Construcciones A.M. S.L.	
PLANO DE INFORMACION 2011 F.P. CIPRIAN ACOSTA		
Arquitectos	Rogelio M. Morillas Linde Antonio Vilches Moreno	ESCALA 1:500 1:1000 1:2000
C/ Juan Caballero 11, Oficina 302, Maguayea, P.R. 00951-3355 E-mail: info@maguayea.com		PLANO 01
P.R. 00951-3355		

PLAND 06

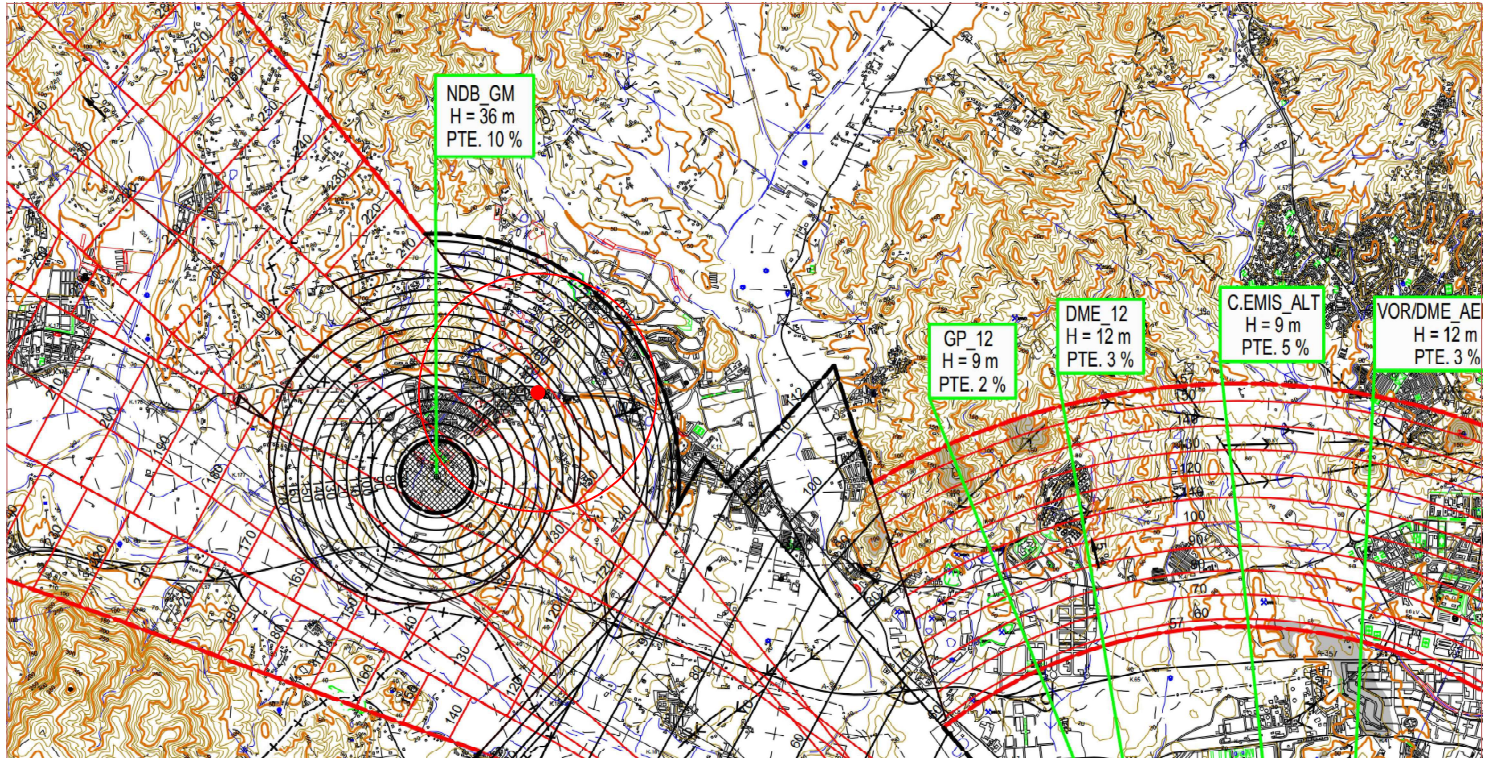


ZONA DE LA QUE EL TERMINO VALERA LA SERVIDUMBRE AERONAUTICA



Ayuntamiento de Málaga
Municipio de Málaga
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Planes de Información
Atenciones y Protecciones
1.5.2.1 Servidumbre Aeronáutica
Suelo Urbano y Urbanizable
Escala: 1:5
Fecha: 2011
Hoja: 071
Gestión municipal de urbanismo, clima y sostenibilidad

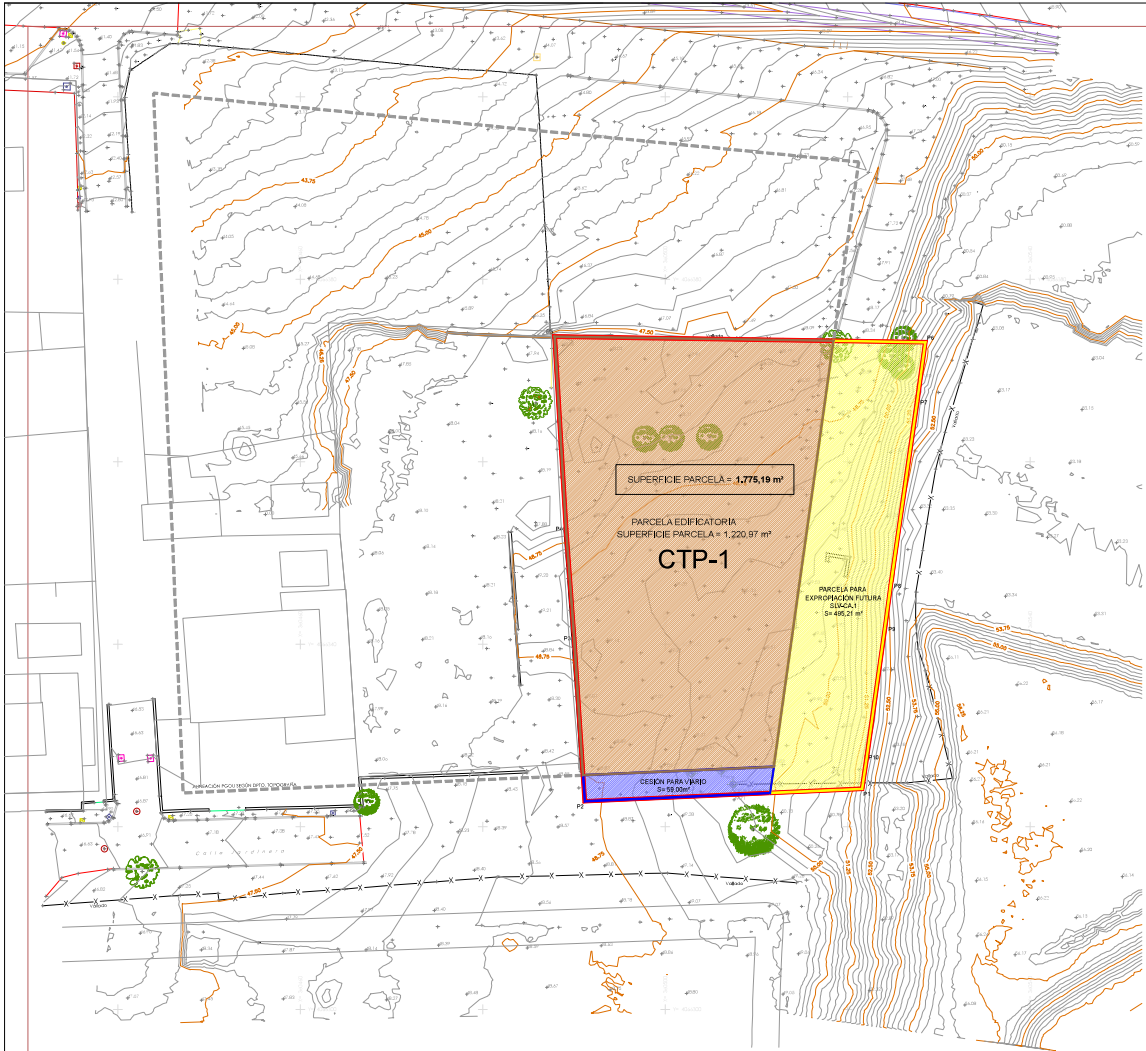
RM
ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE
JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ATENCIONES AERONÁUTICAS, PLANO DE SERVIDUMBRE
AERONÁUTICA (SERVIDUMBRE AERONÁUTICA)
Arquitectos: Rogelio M. Muñoz Linares
Antonio Villalba Moreno
C/ San Sebastián 11, 29012 Málaga, España. T: 952 12 12 12. E: info@rmarquitectos.es
Fecha: 07



- - - - Límite municipal
 - - - - Límite de los servicios de navegación
 - - - - Límite de los servicios de navegación de aeronaves
 - - - - Límite de los servicios de navegación de aeronaves
 - - - - Límite de los servicios de navegación de aeronaves
 - - - - Límite de los servicios de navegación de aeronaves
 - - - - Límite de los servicios de navegación de aeronaves

aena		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	
CAUSADO		AEROPUERTO DE MÁLAGA	
REVISADO		PLAN DIRECTOR	
PROYECTADO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DESARROLLO PREVISIBLE	
REVISADO		SERVIDUMBRES DE ACHORONADO Y RADIOELÉCTRICAS	
FECHA	1	PLANO	5.3
FECHA	JULIO 2023	ESCALA	1:50,000
EDICIÓN			

RM		ESTUDIO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MÁLAGA	
RM		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	
RM		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DESARROLLO PREVISIBLE	
RM		SERVIDUMBRES DE ACHORONADO Y RADIOELÉCTRICAS	
RM		FECHA: 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

RM

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

PROYECTO	PROYECTO DE DETALLE, EN CALLE JARDINERA N°47, MAQUEDA, MÁLAGA	FECHA	15/05/2024
PROYECTO DE INFORMACIÓN	PROYECTO DE INFORMACIÓN	FECHA	15/05/2024
PROYECTO DE EJECUCIÓN	PROYECTO DE EJECUCIÓN	FECHA	15/05/2024

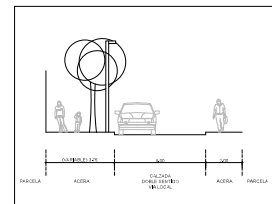
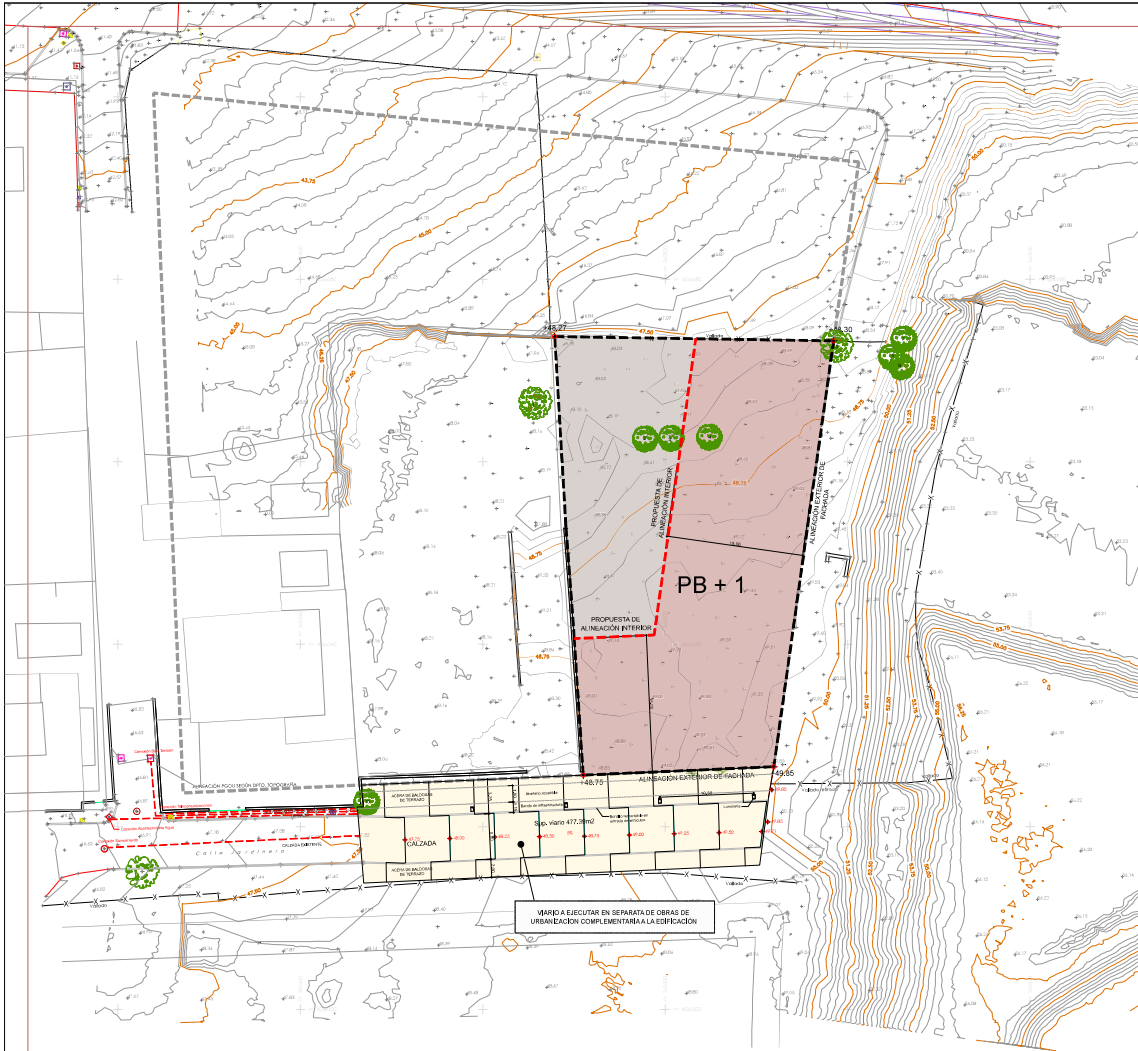
Arquitectos

Rodrigo M. Muñoz Landa
Antonio Villalba Moreno

Escalera

1:500

10





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

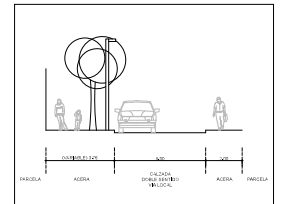
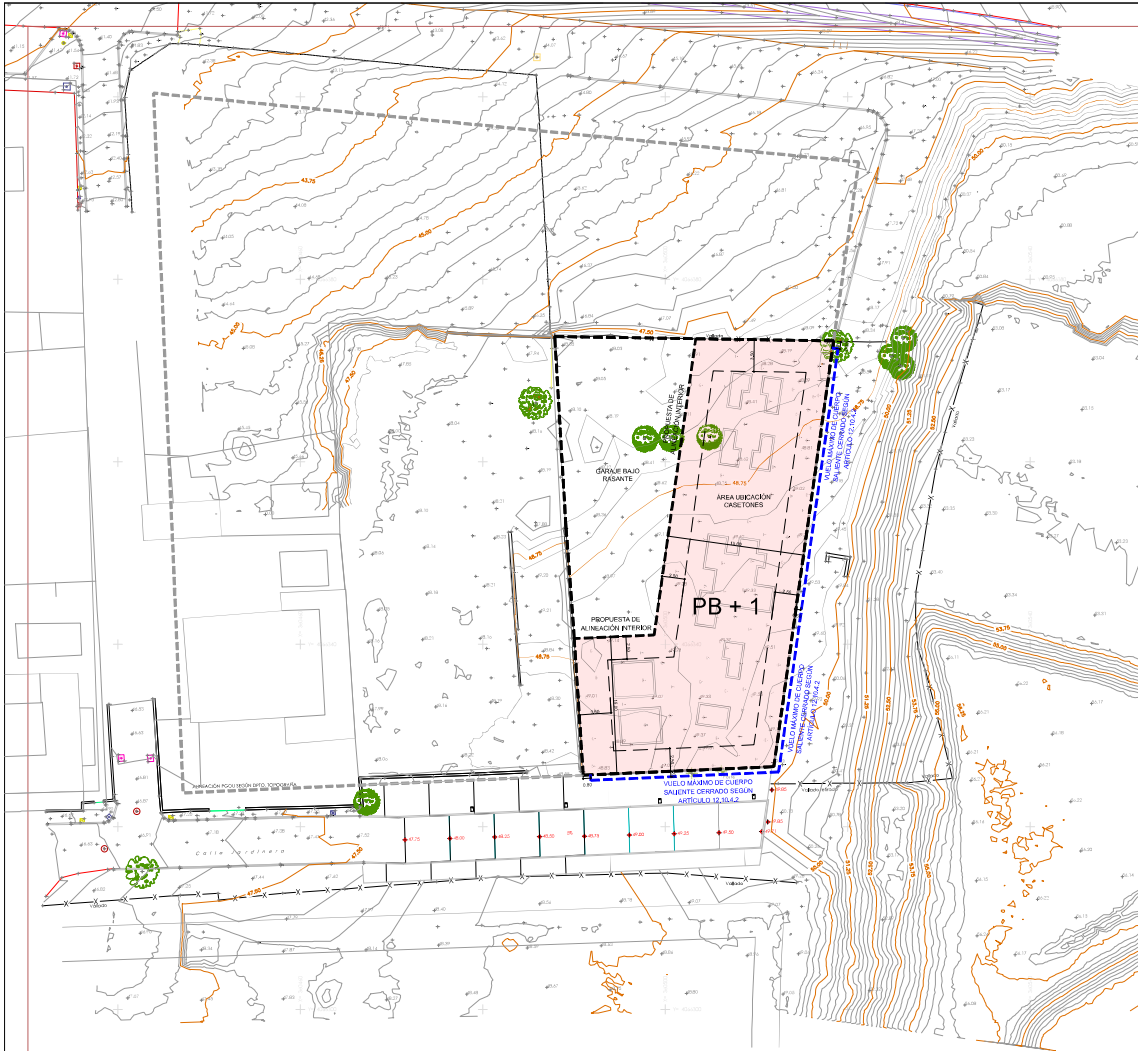
PROYECTO	FECHA
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	2019
PROYECTO DE ALINEACIÓN	2019
PROYECTO DE ALINEACIÓN	2019

Arquitectos: **Rodrigo M. Muñoz Lirio**
Antonio Villalba Moreno

Coordinador: **Dr. Carlos R. López** **Dr. Carlos R. López** **Dr. Carlos R. López**

Escala: 1:500

12



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

PROYECTO DE ALINEACIÓN EXTERIOR

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
VIGILANCIA DE OBRA

Arquitectos: Rafael M. Moreno Linares
Antonio Villalba Moreno

C/Carretera de Málaga, 10, 29002 Málaga. T: 952 12 12 12. E: rafael@rm.es
Fecha: 13

