



Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Estudio de Detalle PL 2024/65.
Solicitante: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo.
Representante: Javier Rodulfo Lafuente.
Situación: Camino del Orozco 54.
Ref. catastral: 8076402UF6687N0001MB.
Junta Municipal: nº 10, Puerto de la Torre.
Asunto: Informe técnico para la Aprobación Inicial.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 03/12/2024 se recibe por registro electrónico documentación con nº 439553/24 y 439575/24 a instancia de Dña. Ana Victoria Salcedo Cabrerizo, representada por el Arq. Carlos Angulo Rodríguez, en relación al expediente LOBRAS 2023-4383 iniciado en el Departamento de Licencias y Protección Urbanística, sobre solicitud de licencia en Camino del Orozco 54.

Con fecha 18/02/2025 se emite por parte de este servicio informe de requerimiento para la subsanación de los contenidos mínimos que se consideran exigibles para considerarse documentación completa, previo a su valoración.

Con fecha 03/03/2025 se emite informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que se indica que la documentación aportada no reúne los requisitos necesarios para continuar la tramitación del expediente y se requiere la aportación de un plano topográfico actualizado que refleje la realidad física existente.

Con fecha 26/05/2025 nos trasladan del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, nueva documentación presentada el 16/05/2025 para el ED, que había sido incluida en el expediente LOBRAS 2023-4383 con fecha 16/05/2025. Esta documentación incluye, *Memoria cotejo, Planos cotejo y Resumen ejecutivo cotejo*.

1/6

Con fecha 01/08/2025 se emite nuevo informe por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en relación al nuevo plano topográfico aportado por correo electrónico, indicándose que la documentación gráfica aportada reúne los requisitos para continuar con la tramitación del expediente.

Con fecha 18/02/2026 se recibe por registro instancia con nº 58930/26 de la promotora, Dña. Ana Victoria Salcedo Cabrerizo, comunicando cambio de arquitecto, siendo el nuevo representante Fco. Javier Rodulfo Lafuente.

Con fecha 23/04/2026 se aporta por registro nueva documentación del ED, que sustituye la documentación trasladada el 26/05/2025 del Departamento de Licencias y Protección Urbanística, y sobre la que 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 remitirse y acogerse a 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).

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/05/2026 16:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2026 14:08:37
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	04/05/2026 12:11:16
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA%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 actualizada presentada con fecha 23/04/2026, denominada “ESTUDIO DE DETALLE. Ordenación de la P-26.5 para 2 viviendas unifamiliares en 2 fases”, que contiene en documentos independientes *Memoria y Resumen Ejecutivo*. En la memoria se recogen los siguientes apartados:

1. Memoria descriptiva. / 2. Memoria informativa. / 3. Memoria de ordenación. / 4. Memoria justificativa. / 5. Normativa. / 6. Parcelas Resultantes. / 7. Anexos.

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

- La documentación presentada define la actuación que se pretende y responde a las determinaciones de los artículos 71º de la LISTA y 94º del RGLISTA.
- 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), la promotora de este Estudio de Detalle Dña. Ana Victoria Salcedo Cabrerizo, en el Anexo 3 de la memoria, da su consentimiento para la publicación de datos según se requiera durante la tramitación de este expediente.
- En relación con las Servidumbres Aeronáuticas en el apartado “*CARACTERISTICAS FISICAS, TOPOGRAFICAS Y AFECCIONES*” de la Memoria de Ordenación 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 correspondientes a la Servidumbre Aeronáutica de la Dirección General de Aviación Civil.
- Respecto a las servidumbres acústicas, el documento presentado incluye un apartado en cumplimiento de lo establecido en el 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. También incorpora un plano independiente (Plano 10.A) que se corresponde con el Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente (2011), en el que se identifica la parcela sujeta a Zonificación Acústica Residencial.
- En relación a las servidumbres hidráulicas, como se señaló en el informe emitido por este Servicio con fecha 18/02/2025, la zona noreste de la parcela objeto de este ED está próxima al Arroyo de la Culebra. En la memoria entregada se ha reflejado este aspecto y se ha incluido un plano específico, (Plano 15.A).
- El ED, incluye un apartado de viabilidad económica, en cumplimiento al apartado 5º del artículo 22 del TRLSRU, de aplicación para todas las actuaciones sobre el medio urbano, entre las que se incluye este ED.

2/6

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL



Fig. 01 Plano Catastral
Superficie de la parcela según catastro 700 m².



Fig. 02 Situación de la parcela en ortofoto.

Código Seguro De Verificación	ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/05/2026 16:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2026 14:08:37
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	04/05/2026 12:11:16
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Actualmente la parcela se encuentra sin edificar, linda al Noroeste con un vial ejecutado cuyo nombre es Camino del Orozco. Las parcelas próximas se encuentran también sin edificar. (Ver Fig. 02)

Esta manzana central está delimitada por el Suroeste con una franja de parcelas de menor tamaño, resultantes del proyecto de reparcelación del PERI PT.6 "Carril de Orozco". Tal como aparece en la delimitación catastral (Ver Fig.01) y al Este linda con un amplio espacio definido como zona verde.

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 (TRLSRU).
- 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

3/6

La parcela objeto de la propuesta se encuentra clasificada por el PGOU 2011 vigente como suelo urbano dentro del el ámbito del PA-PT.9 (97), con planeamiento incorporado PERI PT.6 "Carril de Orozco" aprobado definitivamente el 30/09/2004 y calificada como Residencial.

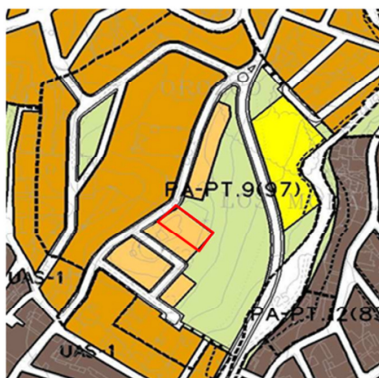


Fig. 03 Localización de la parcela en el PA-PT.9 (97).



Fig. 04 Calificación propuesta en el PERI PT-6.

En dicho planeamiento se define que será desarrollada esta parcela mediante ED, con calificación UAD-1, por lo que se tendrán que tener en cuenta las definiciones destacadas en ese planeamiento según la siguiente ficha:

Código Seguro De Verificación	ZWwwhVctc6kXo7YAm1h0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/05/2026 16:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2026 14:08:37
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	04/05/2026 12:11:16
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZWwwhVctc6kXo7YAm1h0eA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.8. ESTUDIO DE DETALLE

Denominación: Orozco.
Superficie: 700,42 m²s
Iniciativa: Privada.

OTRAS CONDICIONES:

Ordenanza: UAD-1
Techo máximo: 812,50 m²t
Edificabilidad: 1,16 m²t/m²s

Podrá desarrollarse mediante actuación conjunta o bien mediante la creación de un viario interno con parcelas individuales, en su caso la ocupación en planta para cada una de ellas podrá sobrepasar el 60%.

2.4 OBJETO

Se presenta el documento del ED en cumplimiento al artículo 2.3.10.1 del PGOU 2011 vigente, que establece su redacción en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General

Significar también que el objeto del presente ED se ajusta 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 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Contenido de la propuesta y justificación general

En cumplimiento de las determinaciones de la ficha definida por el planeamiento para este ámbito, el ED propone la subdivisión de la parcela en dos parcelas bien diferenciadas, desarrollando una vivienda en cada parcela según las ordenanzas para la UAD-1, con las características y con los factores indicados en la siguiente tabla, en la memoria presentada.

4/6

Sub-zona de unifamiliar Adosada 1 (UAD-1)	PGOU 2011	ED "CARRIL DEL OROZCO" Parcela 1	ED "CARRIL DEL OROZCO" Parcela 2
Edificabilidad neta (m2t/m2s)	1,16	1,16	1,16
Superficie mínima de parcela (m2s)	100	167,19	533,23
Ocupación máxima de parcela	60%	37,09%	28,13%
Nº máximo de plantas (Altura máxima)	PB+1P (7m)	PB+1P (7m)	PB+1P (7m)
Fachada mínima	5,50 m	11,99 m	07,18 m
Separación a linderos públicos	alineación de la calle 3m	alineación de la calle 3m	alineación de la calle 10,56m
Separación a linderos públicos	Separada de la alineación de la calle 3m. = Z. Verdes públicas	Separada de la alineación de la calle 3m. = Z. Verdes públicas	Separada de la alineación de la calle 3m. = Z. Verdes públicas
Profundidad máx. edificable	15 m	07,38 m	12,00 m
Longitud máxima de la edificación (m)	60	17,89 m	17,89 m
Ordenanza de valla	Muro de cerramiento de 2m altura	1 m macizo mas 1 m permeable	1 m macizo mas 1 m permeable
Uso	unifamiliar adosada y bifamiliar	unifamiliar adosada	unifamiliar adosada

Código Seguro De Verificación	ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/05/2026 16:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2026 14:08:37
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	04/05/2026 12:11:16
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La ordenación propuesta por el ED está orientada a la delimitación de dos parcelas a partir de una parcela matriz, con el fin de desarrollar dos viviendas en diferentes fases, para uso residencial. La parcela de mayor dimensión está orientada hacia la zona verde con la que limita y la de menor dimensión se ha proyectado hacia el vial principal que da acceso a las dos viviendas. Otra cuestión a destacar es la topografía y morfología de la parcela matriz, para un mayor aprovechamiento de la parcela se ha planteado un área de jardín en la zona de mayor pendiente de la parcela y que está vinculado a la vivienda de mayor tamaño y que está prevista ejecutar en una primera fase.

En cuanto a la previsión de aparcamiento, aspecto señalado en el informe técnico de subsanación emitido el 18/02/2025, se verifica que ambas parcelas cumplen con la reserva mínima de aparcamiento en la presente propuesta, resultando viable su implantación en el interior de las mismas. La parcela 1 dispone de una previsión de dos aparcamientos exteriores, mientras que la parcela 2 cuenta con la previsión de tres plazas de aparcamiento, distribuidas entre espacios interiores y exteriores.

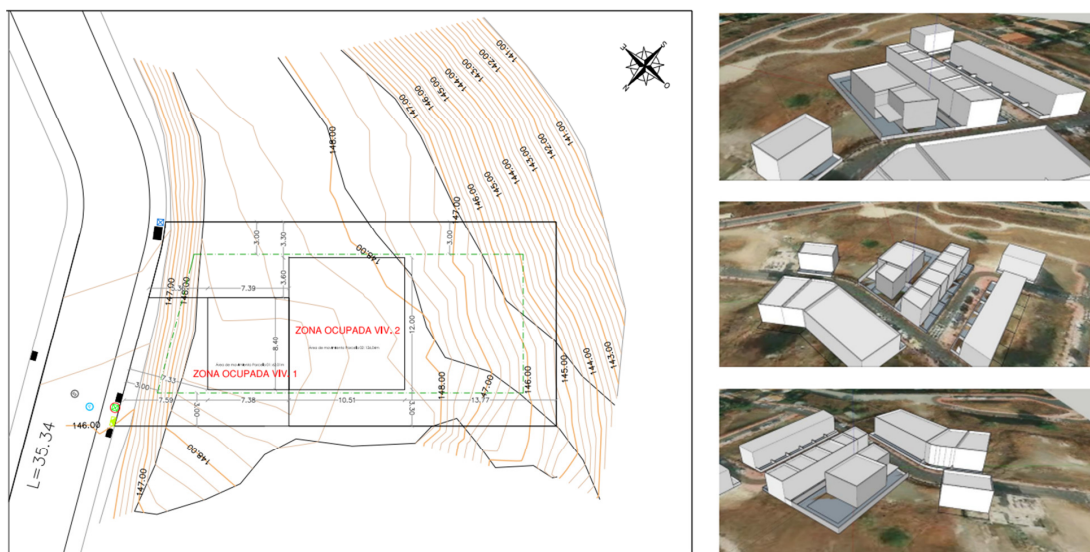


Fig. 05 Zonificación de las dos parcelas dentro de la parcela matriz e infografías volumétricas del ED en el entorno.

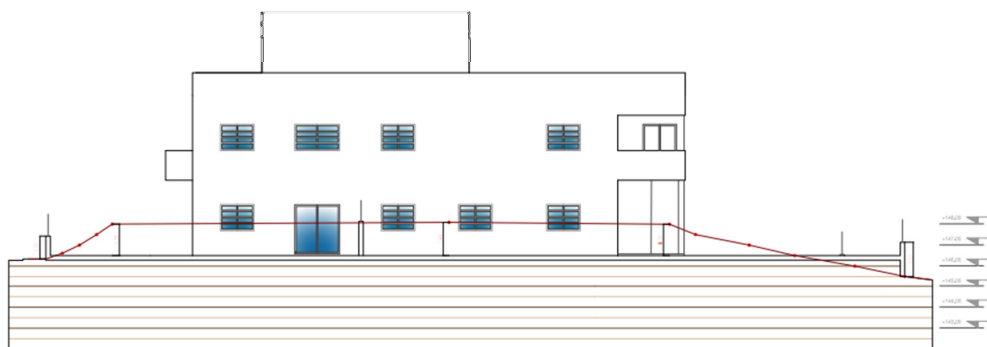


Fig. 06 Alzado longitudinal.

5/6

Código Seguro De Verificación	ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/05/2026 16:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2026 14:08:37
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	04/05/2026 12:11:16
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



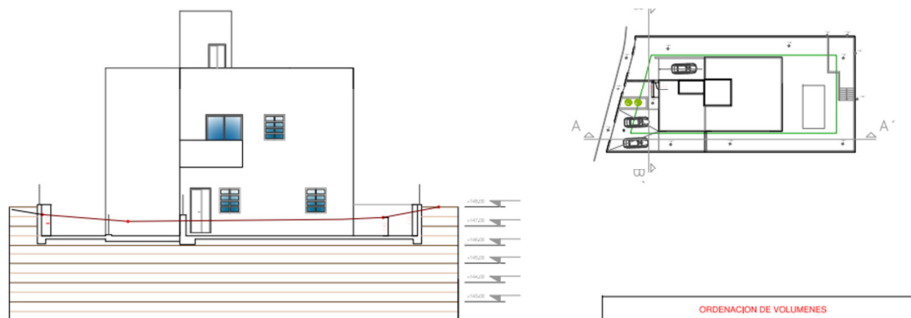


Fig. 06 Alzado hacia Camino de Orozco.

3. CONCLUSIONES

1. El ED cumple sustancialmente con las determinaciones del PGOU 2011 vigente y a los requisitos previstos en los artículos 85 y 94 del RGLIUA.
2. Se han subsanado todas las cuestiones requeridas en el informe técnico emitido por este servicio con fecha 18/02/2025.
3. Respecto al objeto principal del ED, la ordenación volumétrica y la parcelación propuesta se considera viable, al desarrollar dos viviendas pareadas que conforman un conjunto volumétrico unitario. Esta disposición facilita la ejecución por fases de la edificación previstas, evitando además la aparición de medianeras vistas hacia la vía pública.

Por otro lado, y ante la aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026 con entrada en vigor a los dos meses de su publicación) de las [Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía](#) (NNDDDEIOU), el contenido de la documentación se adaptará de cara a la aprobación definitiva según lo estipulado en las mismas, que a su vez han sido completadas con 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](#), específicamente con el **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE** (En este caso es Tipo I – Ordenación de Volúmenes), que ha sido publicada el 08/04/2026.

6/6

4. PROPUESTA

En base a lo expuesto se propone someter a aprobación inicial el Estudio de Detalle que se tramita sobre la parcela sita en Camino del Orozco 54. El objeto es establecer una ordenación de volúmenes de esta área de suelo urbano de ámbito reducido, que se reajusta y adapta a las alineaciones y rasantes previstas para este ámbito.

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 23/04/2026 y fechada como Marzo 2026.

Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo recogido en los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil, así como el resultado de la información al público.

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

Código Seguro De Verificación	ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	04/05/2026 16:32:52
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2026 14:08:37
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	04/05/2026 12:11:16
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ZWwhVctc6kXo7YAm1h0eA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

