
Memoria

2026

Marzo

ESTUDIO DE DETALLE Ordenación de la P-26.5 para 2 viviendas unifamiliares en 2 fases

Situación
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL
PGOU DE MÁLAGA (MÁLAGA).

Ref. Catastral. 8076402UF6687N0001MB

Localidad MÁLAGA (MÁLAGA).

PROMOTOR

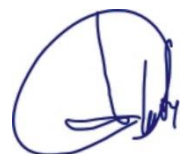
Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

NIF: 75158205R

PROYECTISTA

Javier Rodulfo Lafuente

NIF: 27345126N



ÍNDICE

<u>1.</u>	<u>Memoria descriptiva</u>	3
<u>2.</u>	<u>Memoria informativa</u>	10
<u>3.</u>	<u>Memoria de ordenacion</u>	18
<u>4.</u>	<u>Memoria justificativa</u>	20
<u>5.</u>	<u>Normativa</u>	30
<u>6.</u>	<u>Parcelas resultantes</u>	31
<u>7.</u>	<u>Anexos</u>	33

1.

Memoria Descriptiva

1.1 DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO

OBJETO Y ALCANCE

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la parcela P 26.5 del ámbito afectado por el PERI. PT-6 "Carril de Orozco" con objeto de dar cumplimiento con lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga. Ordenanzas. Título XII. Artículo 12.2.25. Apartado 1.1. y 1.6.

PROMOTOR

El Estudio de Detalle de la parcela resultante del PROYECTO DE REPARCELACIÓN POR COOPERACIÓN PA-PT,9 (97) PERI-PT.6 "CARRIL DE OROZCO" es promovido por la actual propietaria de la parcela P.26.5, D^a Ana Victoria Salcedo Cabrerizo con D.N.I. nº 75158205R.

EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto encargado de la redacción del Estudio de Detalle es Fco. Javier Rodulfo Lafuente, colegiado Nº 4591. Con Nif: 27345126N y dirección Urb. Buenavista, C/ Alcazaba nº 12, 18220 Albolote Granada.

PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

Los Estudios de Detalle, que se encuentran regulados en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA), tienen por objeto "completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones", en este contexto la Ley reconoce que el instrumento de ordenación detallada podrá remitirse al Estudio de Detalle puede "establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito".

LEGISLACION APLICABLE

- Los Estudios de Detalle Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. 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
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el RGLISTA Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL). Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

NATURALEZ DEL ENCARGO, PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACION

El Estudio de Detalle se clasifica según la LISTA como instrumento complementario de ordenación urbanística y como tal, tiene por objeto, según se contempla en el artículo 71, completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones

urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

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

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA.

El artículo 75 de la LISTA, regula las competencias para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 78 y 79 y 81 de la LISTA.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición final quinta de la LISTA, en referencia a la modificación del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su apartado 5, los Estudios de Detalle y los instrumentos complementarios no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 82 de la LISTA.

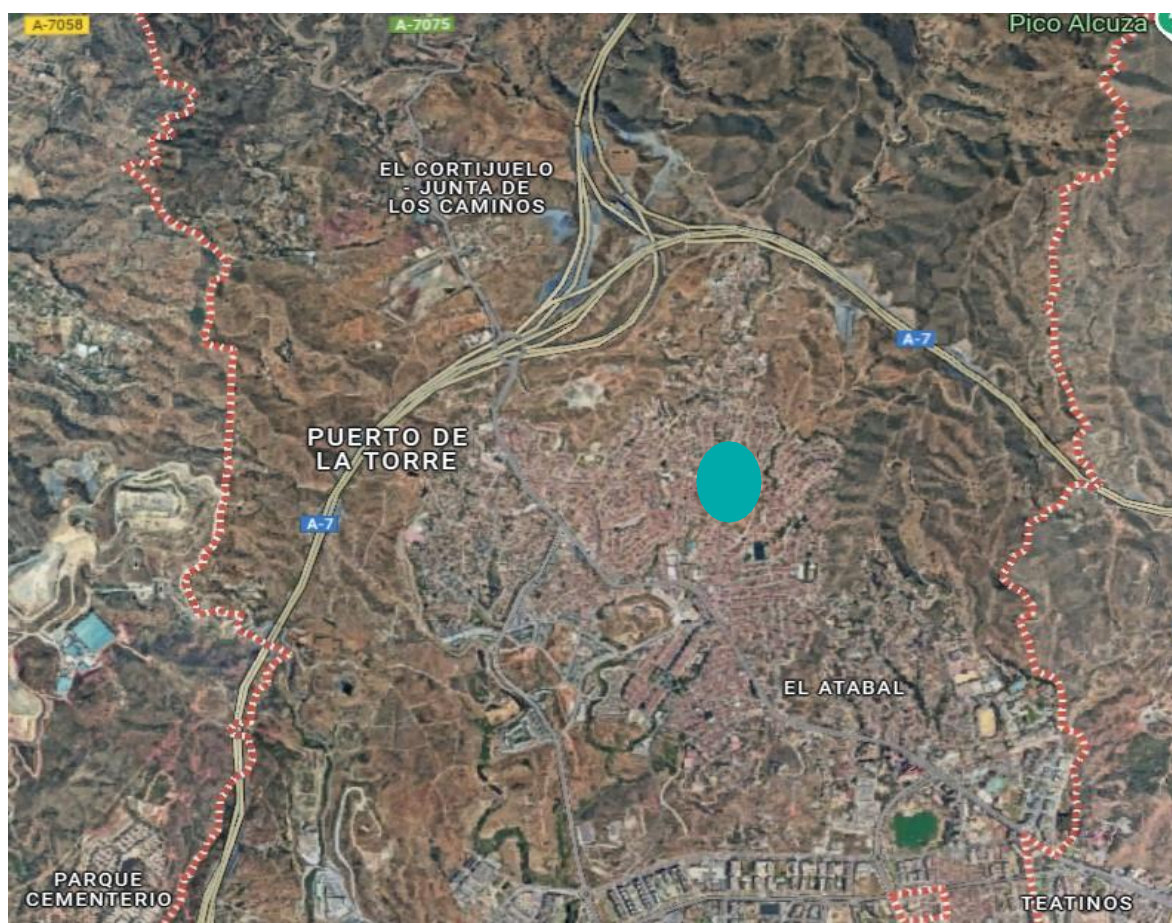
En función de la documentación mínima exigida en el artículo 94 del Reglamento General de la LISTA, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la documentación de este Estudio de Detalle es la siguiente:

- Memoria de información y memoria de ordenación.
- Cartografía, incluyendo toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- Resumen Ejecutivo, con la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

La actuación pretende la segregación de la parcela en 2 fincas originales, por lo que resulta necesaria la reparcelación de la parcela matriz.

EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION

El Sector del P.E.R.I P.T-6 "Carril de Orozco" se encuentra situado al Norte del Término Municipal de Málaga y en la zona Este de la barriada del Puerto de la Torre, bajo la autovía de la A-7.



Plano de situación del Sector P.E.R.I PT-6 "Carril de Orozco".

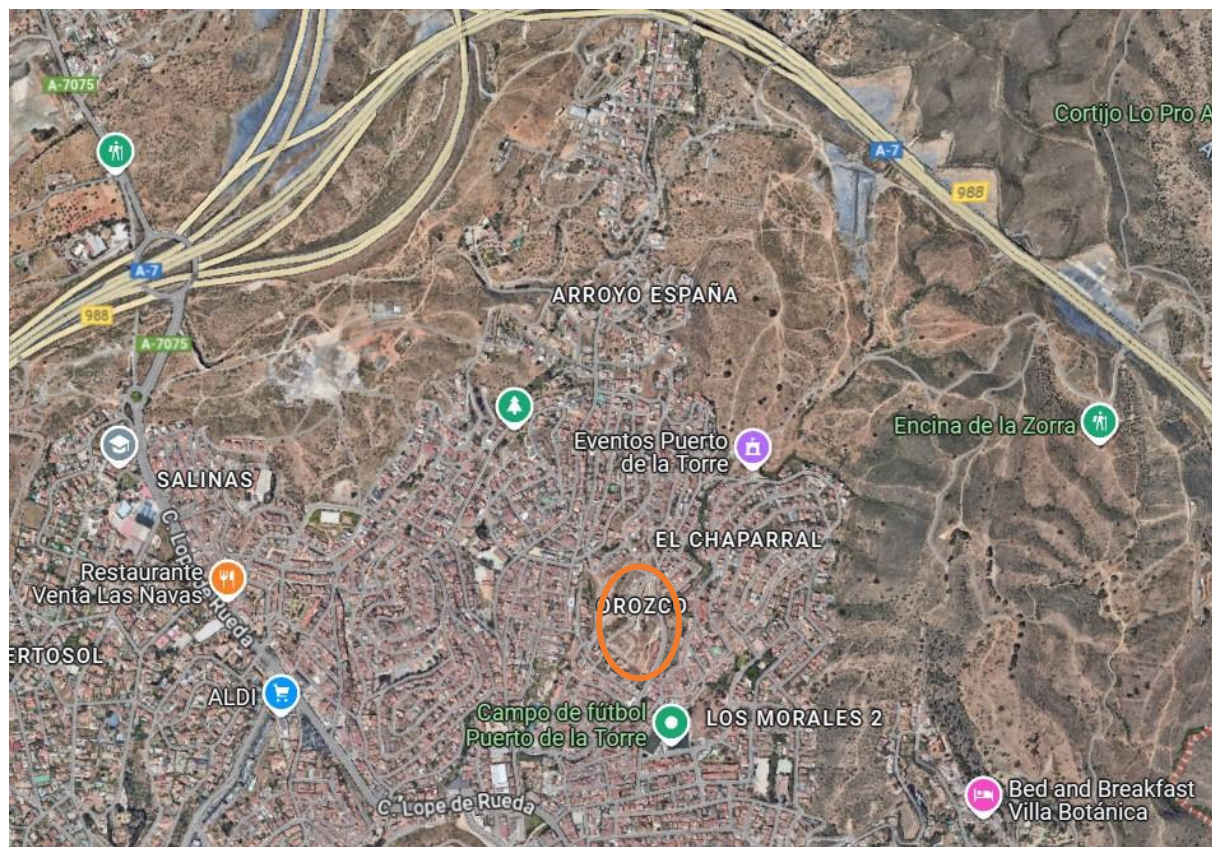


Imagen de satélite de la situación del Sector P.E.R.I PT-6 "Carril de Orozco".

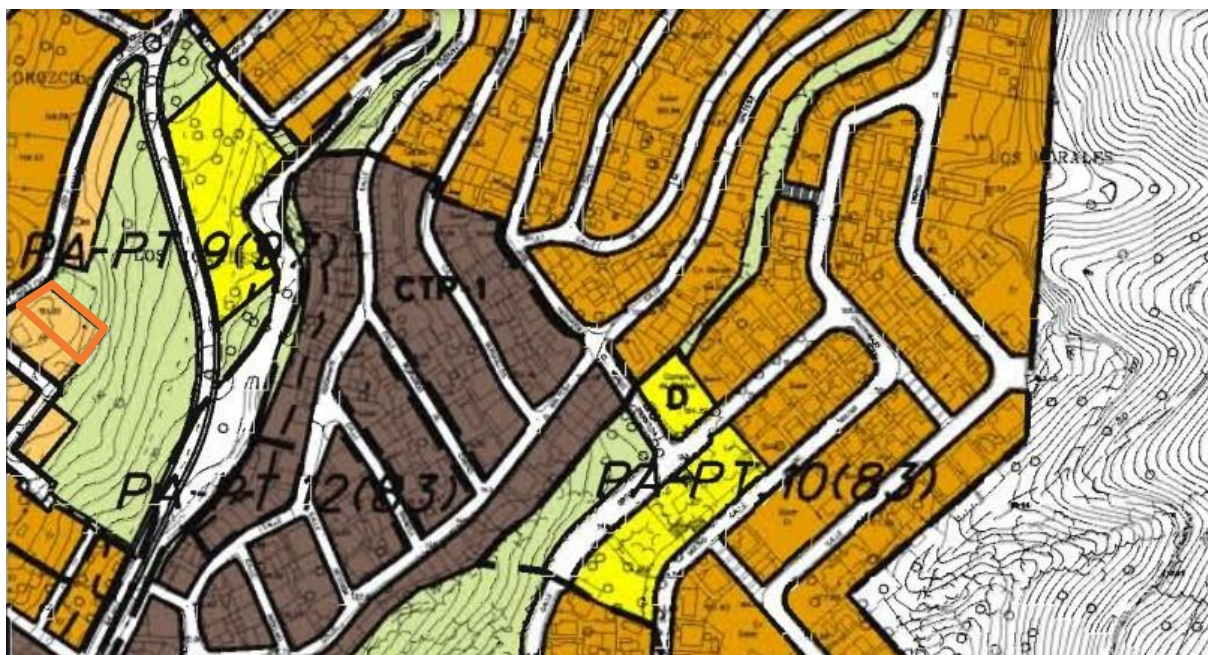


Plano de situación del Sector PT.6 "Carril de Orozco" (PA-PT.9 (97)). Visor: Google earth.

El ámbito del Estudio de Detalle adapta la parcela catastral P.26.5 del Carril del Orozco, con tipología de la Sub-zona Unifamiliar Adosada 1 (UAD-1), del Plan Especial de Reforma Interior PT.6 "Carril de Orozco", aprobado definitivamente el 30-09-04; que se corresponde con las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación por cooperación con aprobación definitiva del 19-09-07, que es como nos referiremos al ámbito del Estudio de Detalle en adelante.



Plano de alineaciones y zonificación del PERI PT-6 "Carril del Orozco" del PGOU de Málaga



Plano de clasificación del vigente PGOU de Málaga de 2011. Situación del PERI PT-6 "Carril del Orozco" PA-PT.9(97)

ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

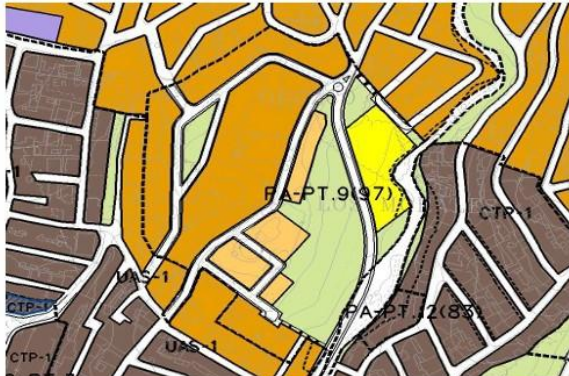
PEPRI	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
C2	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
C3	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
MC	MANZANA CERRADA
OA	ORDENACION ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP	CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA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

ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DEL OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA (MÁLAGA)

IDENTIFICACIÓN		PA-PT.9 (97)			
BARRIO	PUERTO DE LA TORRE	HOJA	22-23	PLANEAMIENTO INCORPORADO:	Plan Especial de Reforma Interior - PT.6 "Carril de Orozco"
Ordenación					
Planeamiento y Gestión					
<u>Planeamiento incorporado:</u> Plan Especial de Reforma Interior PT.6 "Carril de Orozco". Aprobación Definitiva: 30-09-04 <u>Gestión Urbanística:</u> Proyecto de Reparcelación por Cooperación. Aprobación Definitiva: 19-09-07 <u>Convenio Urbanístico:</u> Convenio Urbanístico Finca Orozco. Aprobación Definitiva: 13-06-96 <u>Plan Especial de Infraestructuras Básicas:</u>					
CONDICIONES					
1.- Ordenanzas: UAS-1 y UAS-2.					
2.- Cesiones:					
Verde:	13.601'69 m ² s				
Viarlo:	10.632'73 m ² s				
Deportivo:	3.540'00 m ² s				
AM:	Realizado				
3.- Por acuerdo del Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 26 de abril de 2007, se suprime la obligación establecida en el PERI-PT.6 "Carril de Orozco" de construir viviendas de protección.					
DETERMINACIONES					
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	52.526,00 m ² s	Ie m ² /m ² s:	0,273		
EDIFICABILIDAD TOTAL:	14.330,70 m ² s	Uso Global:	Residencial		
APROV. MEDIO:	0,273 m ² /m ² s	C.P.M.:			
APROV. SUBJETIVO:	12.897,63 m ² s	Excesos:			



Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Completa

Ficha urbanística del PERI PT-6 "Carril del Orozco"

2.

Memoria Informativa

2.1 INFORMACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

NORMATIVA URBANISTICA

Denominación:

Orozco.

Superficie:700,42m²s**Iniciativa:**

Privada.

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

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

Superficie Parcela 1. Superficie susceptible de ser edificada: 167,19 m²

Superficie B. Superficie no edificable: 533,23 m²

Alineaciones: Fachada del edificio a 3 m del vial.

Profundidad máxima edificable: 15 m o la determinada en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana".

Separación a linderos de fondo de parcela:

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona.

Sub-zona UAD-1: 3m

Altura máxima y número de Plantas:

Para toda la Sub-zona (UAD-1), la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.19 y 13.2.20-2 de las presentes Normas.

Vuelos de cuerpos salientes:

En calles de ancho > 8,00 m o más o con doble alineación, el vuelo no excederá de 0,60 m. En calles de ancho < 8,00 m y alineación a vial el vuelo no excederá de 0,40m.

Condiciones de adecuación ambiental:

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a

su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta ordenanza.

Condiciones de uso:

Se admiten uso pormenorizado Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar.

Usos compatibles: terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de las Normas Urbanísticas; Equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios); Aparcamientos; Uso productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU; y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Reserva mínima de aparcamientos:

Según artículo 6.7.4 - "Reservas de aparcamiento por usos", en los edificios de nueva planta, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse para uso vivienda con calificación UAD es de 1.50 plazas, bien por vivienda, o por cada fragmento de 100 m² construidos, según sea más restrictivo.

Ambas parcelas cuentan con la previsión de aparcamiento. La parcela 1 cuenta con una previsión de 2 aparcamientos exteriores, mientras que la parcela 2 cuenta con la previsión de 3 plazas de aparcamiento interiores y exteriores

2.8.- ESTUDIO DE DETALLE.

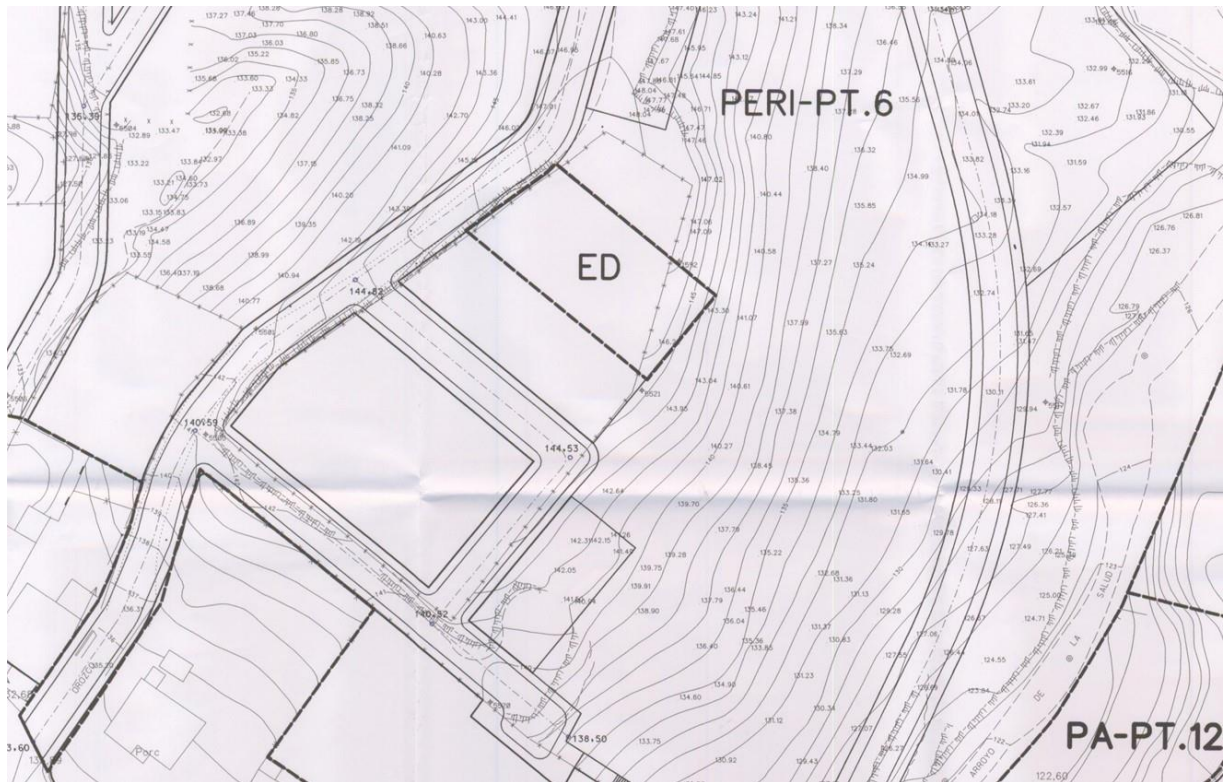
Denominación	Orozco.
Superficie	700,42 m ² s
Iniciativa	Privada.

OTRAS CONDICIONES:

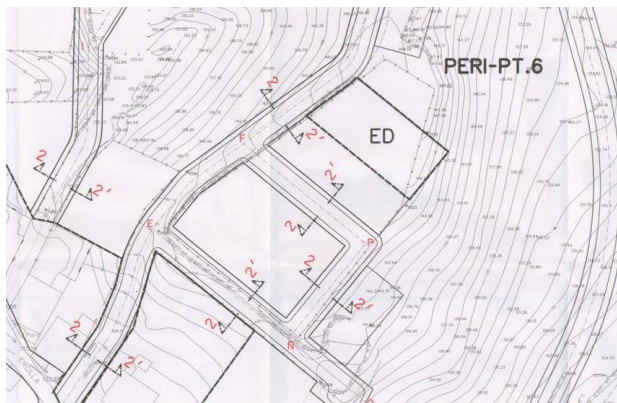
Ordenanza	UAD-1
Techo máximo	812,50 m ² t
Edificabilidad	1,16 m ² t/m ² s

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%.

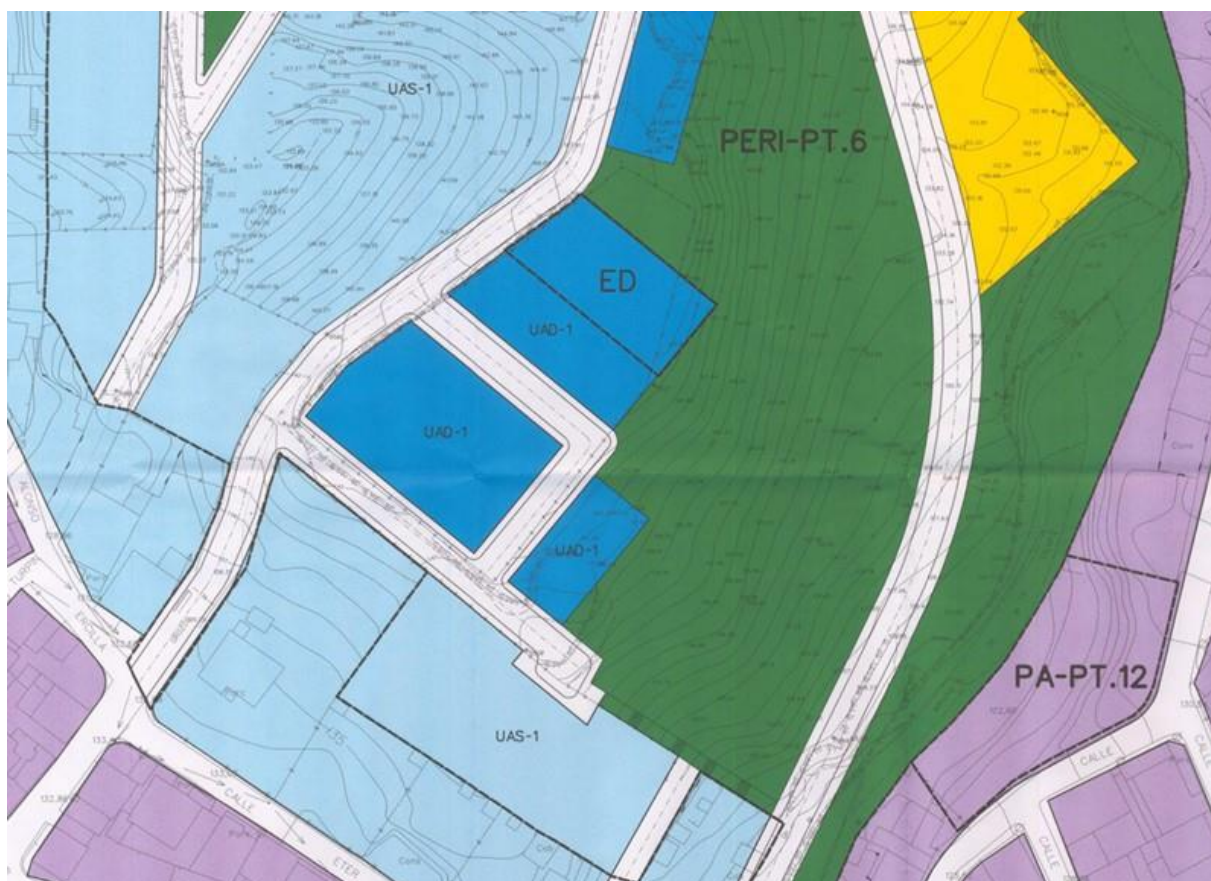
ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DEL OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA (MÁLAGA)



Plano de alineaciones y rasantes propuestas del PERI PT-6 "Carril del Orozco"



Plano de vial y secciones tipo propuestas del PERI PT-6 "Carril del Orozco"



Plano de clasificación propuesta del PERI PT-6 "Carril del Orozco"

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y ESTADO ACTUAL

Morfología y topografía.

La parcela P 26.5 se sitúa a una cota aproximada de +147 metros sobre el nivel del mar desarrollándose en el interior, descendiendo en los últimos diez metros desde los +148 metros hasta los +143 metros en el extremo este.

Edificaciones.

El terreno se encuentra sin edificar. Sobre la parcela se localiza en un suelo de clase urbano y sin edificar como describe la ficha catastral del inmueble.

Red viaria existente.

Las parcelas afectas a Estudio de Detalle lindan en su límite Oeste con un vial ejecutado, cuyo trazado se ajusta al vial proyectado en el Proyecto de Urbanización, con sección actual de 10,00 metros, cuyo nombre es Camino del Orozco y que termina empalmando con Calle Pitágoras al Norte del Sector.

Infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes actualmente están totalmente desarrolladas

2.2 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION ESPECIFICA

Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía.

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados, como instrumentos complementarios, en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA).

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Justificación del art.71.1: *No se modifica ni el uso ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se afecta negativamente a las dotaciones.*

Justificación del art.71.3: *No sustituyo al instrumento de ordenación detallada del ámbito en el que se sitúa.*

Reglamento General de la LISTA.

Mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se aprueba el Reglamento General de la LISTA. El artículo 94 del mismo regula el objeto y contenido de los Estudios de Detalle.

4. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
5. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
 - a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*
6. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
7. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este*

Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

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

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Marco normativo del PGOU de Málaga.

El planeamiento vigente, aprobado definitivamente en enero de 2011, establece en el Título 2º, Capítulo 3º, Sección 6ª los criterios de redacción de los Estudios de Detalle que a continuación, y a tenor literal, se describen. Dentro de estos textos legales se resalta en negrita los que competen a este Estudio de Detalle.

SECCIÓN 6ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, **o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.**

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. **Establecer la ordenación concreta** dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél **de: a) Los volúmenes arquitectónicos.** b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII. c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. **Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos**, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho a las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quien, previa audiencia a los vecinos de la zona podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

3.

Memoria de ordenación

AMBITO DE ACTUACION

El ámbito del Estudio de Detalle adapta la parcela P.26.5 del Carril del Orozco, con tipología de la sub-zona Unifamiliar Adosada 1 (UAD-1), del Plan Especial de Reforma Interior PT.6 "Carril de Orozco", aprobado definitivamente el 30-09-04; que se corresponde con las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación por cooperación con aprobación definitiva del 19-09-07, que es como nos referiremos al ámbito del Estudio de Detalle en adelante.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, TOPOGRÁFICAS Y AFECCIONES

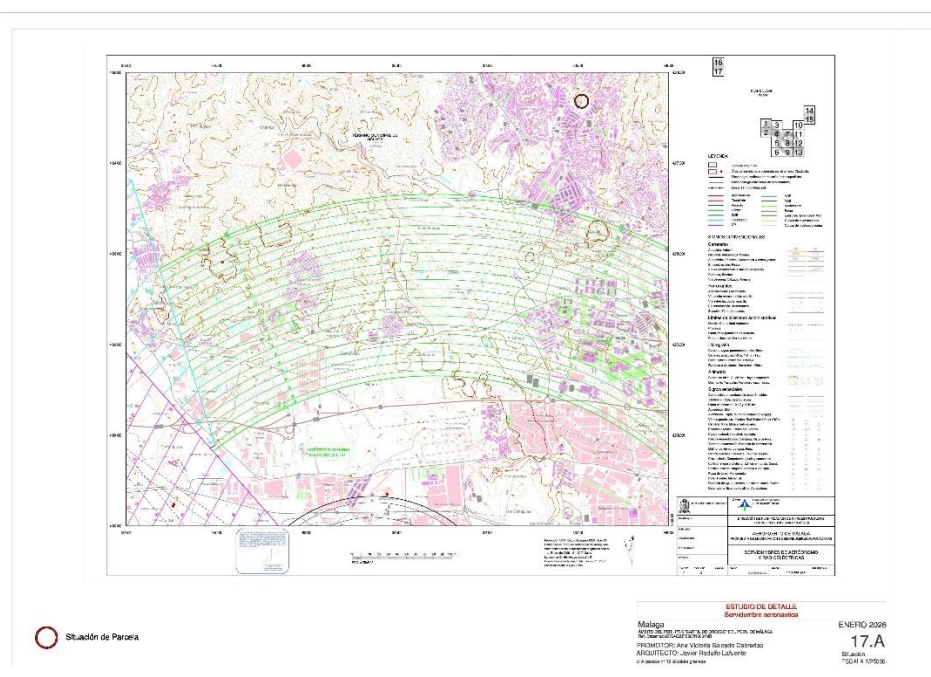
Características físicas de la parcela.

La parcela cuenta con una serie de alteraciones en el terreno en el límite con el vial público producidos por las obras desarrolladas en el proyecto de urbanización del P.E.R.I PT-6 "Carril de Orozco".

La parcela cuenta con una elevación al inicio, generada por el movimiento de tierras tras la ejecución del vial público definido en el proyecto de urbanización del P.E.R.I PT-6 "Carril de Orozco". Tras ese primer montículo, el resto de la parcela presenta una zona llana, produciéndose un descenso pronunciado hacia el lindero Este con el Espacio Público; generándose un desnivel de 5 metros, desde la cota de 148 hasta la +143.

Afecciones.

Servidumbres aeronáuticas. El Sector se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, en particular se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.



La totalidad del ámbito del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta como Anexo III a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Zonificación acústica. Se incluye el plano con la Zonificación Acústica correspondiente al Plano P.2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011, 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. Anexo 4
Para el entorno que ocupa la parcela, catalogado como suelo con predominio de uso residencial, no debe superar los valores de 55 dBA en horario diurno, 55 dBA en horario vespertino ni 45 dBA en horario nocturno.

Según los plano de zonificación acústica la zona, no se evidencian zonas de un nivel de inmisión superior las solicitadas por la actuación

En este caso se puede afirmar que no existen incompatibilidades entre los usos adoptados con los del resto de parcelas colindantes ya que estas tienen la clasificación de uso urbano residencial, categoría con unos objetivos de calidad acústica iguales a los evaluados en la parcela

Por tanto los usos que se van a dar en esta parcela no entran en conflicto teórico con ninguna de las áreas colindantes.

Servidumbre hidráulica. La zona noreste de la parcela objeto de este ED está próxima al Arroyo de la Culebra, se aporta plano con la zona de policía (100 m.)

La cota sobre la que se asienta la vivienda establece unas rasantes que no afectan a la inundabilidad de la parcela.

Dentro del área de policía del cauce nos colocamos por encima de la cota +145m y la cota de inundabilidad es de +125 m

Además, por la gran distancia al arroyo (más de 50m) no hay riesgo de afección por vertidos durante las obras ni a posteriori.

Infraestructuras existentes.

La parcela se localiza en una zona de nuevo desarrollo, con lo cual cuenta con infraestructuras de suministros de agua, telecomunicaciones y luz ejecutadas recientemente.

Urbanización interior y accesos.

Accesos peatonales.

Se prevé en acceso al vial público, Carril de Orozco 54, y un acceso al norte al espacio público con el que linda la parcela al noreste.

Accesos rodados:

Se prevé un máximo de 1 acceso rodado por cada una de las parcelas resultantes que da acceso directo a los niveles bajo rasante de las dos parcelas en las que se divide esta parcela sobre la

que se hace el ED.

Los itinerarios peatonales en el interior de la parcela cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

SOLUCION PROPUESTA

Sobre la parcela anteriormente descrita, se ordena un total de 2 parcelas con una vivienda en cada una, respondiendo estas a la tipología adosadas que cumplen con las ordenanzas de aplicación establecidas para la zona, es decir, la subzona UAD-1, según el plan General de Ordenación Urbanística de Málaga. Para cada parcela se establecen los siguientes criterios y volúmenes:

Parcela 01.

Está formado por la división de la parcela matriz P-26.5. Sería la situada al Suroeste. Los parámetros urbanísticos establecidos para esta parcela en el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Parcela mínima: 100m² 167,19 m²
- Edificabilidad máxima permitida. (1,16m²t/m²s) = 193,94 m²t
- Ocupación máxima permitida en planta Alta. 60% 37,09% (62,01m²)
- Ocupación máxima permitida en planta Alta. 60% 37,09% (62,01m²)
- Profundidad máxima edificable 15 metros = 7,38 metros
- Separación a linderos públicos y privados. 3 metros.
- Altura máxima. PB+1 (7,00m)
- Uso: Residencial

Parcela 02.

Está formado por la división de la parcela matriz P-26.5. Sería la situada al Este. Los parámetros urbanísticos establecidos para esta parcela en el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Parcela mínima: 100m² 533,23 m²
- Edificabilidad máxima permitida. (1,16m²t/m²s) = 618,54 m²t
- Ocupación máxima permitida en planta Alta. 60% 28,13 % (150,02 m²)
- Ocupación máxima permitida en planta Alta. 60% 28,13 % (150,02 m²)
- Profundidad máxima edificable 15 metros = 12,00 metros
- Separación a linderos públicos y privados. 3 metros.
- Altura máxima. PB+1 (7,00m)
- Uso: Residencial

4.

Memoria justificativa

Principales factores condicionantes de la ordenación.

La ordenación propuesta da respuesta a tres factores/requisitos:

Factor 1: El requerimiento de la propiedad de poder ordenar 2 parcelas. Con el fin de desarrollar únicamente la parcela de mayor superficie y destinar la segunda a un uso en un futuro.

Factor 2: La orientación y las vistas. Se dispone una ordenación de las parcelas de modo que la parcela de mayor superficie, que será la primera en ejecutarse cuente con la mejor orientación y vistas

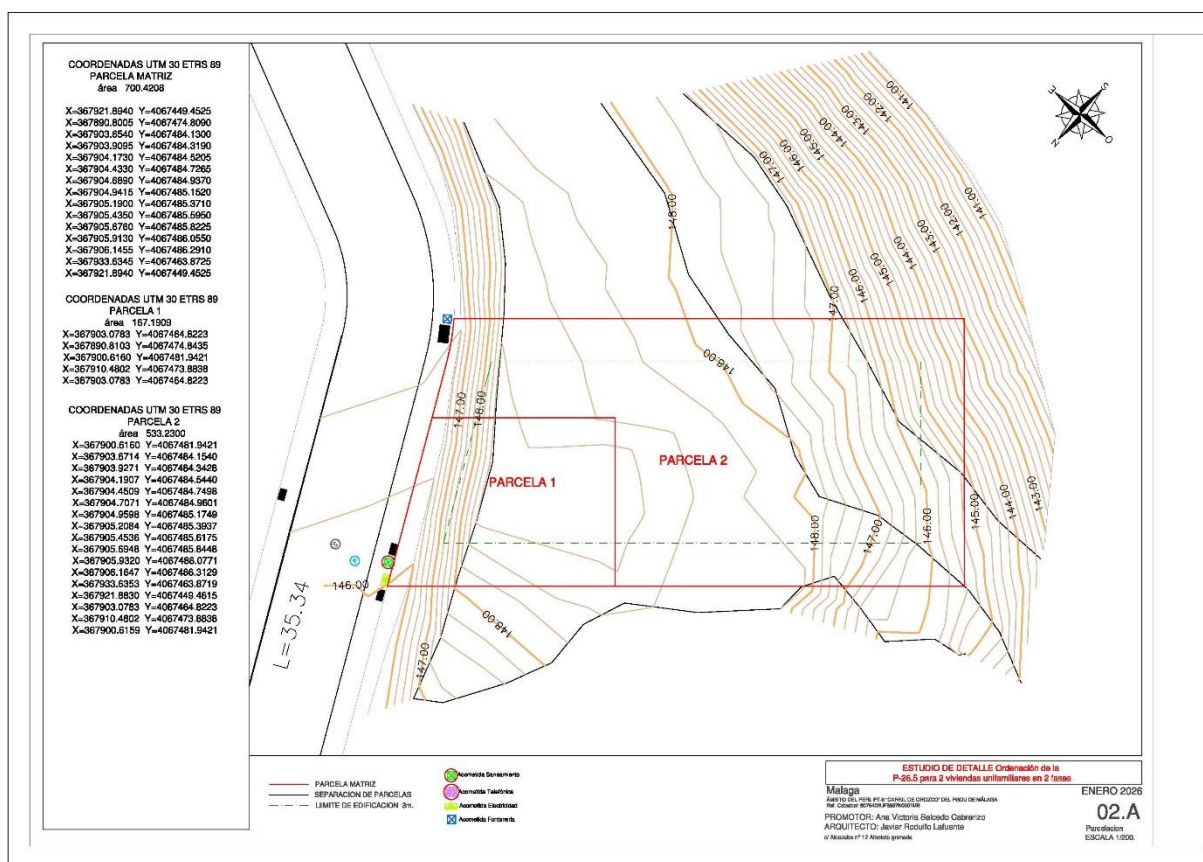
hacia la zona verde; mientras que la parcela 01 cuenta con una buena orientación hacia el sur pero se enfrenta visualmente a las parcelas de 100m² colindantes al sur.

Factor 3: La topografía y morfología. El requerimiento de la propiedad de poder aprovechar la parcela al máximo, estableciendo un jardín privado amplio y accesible y un vial de acceso privado a la parcela de mayor superficie.

Ordenación Propuesta.

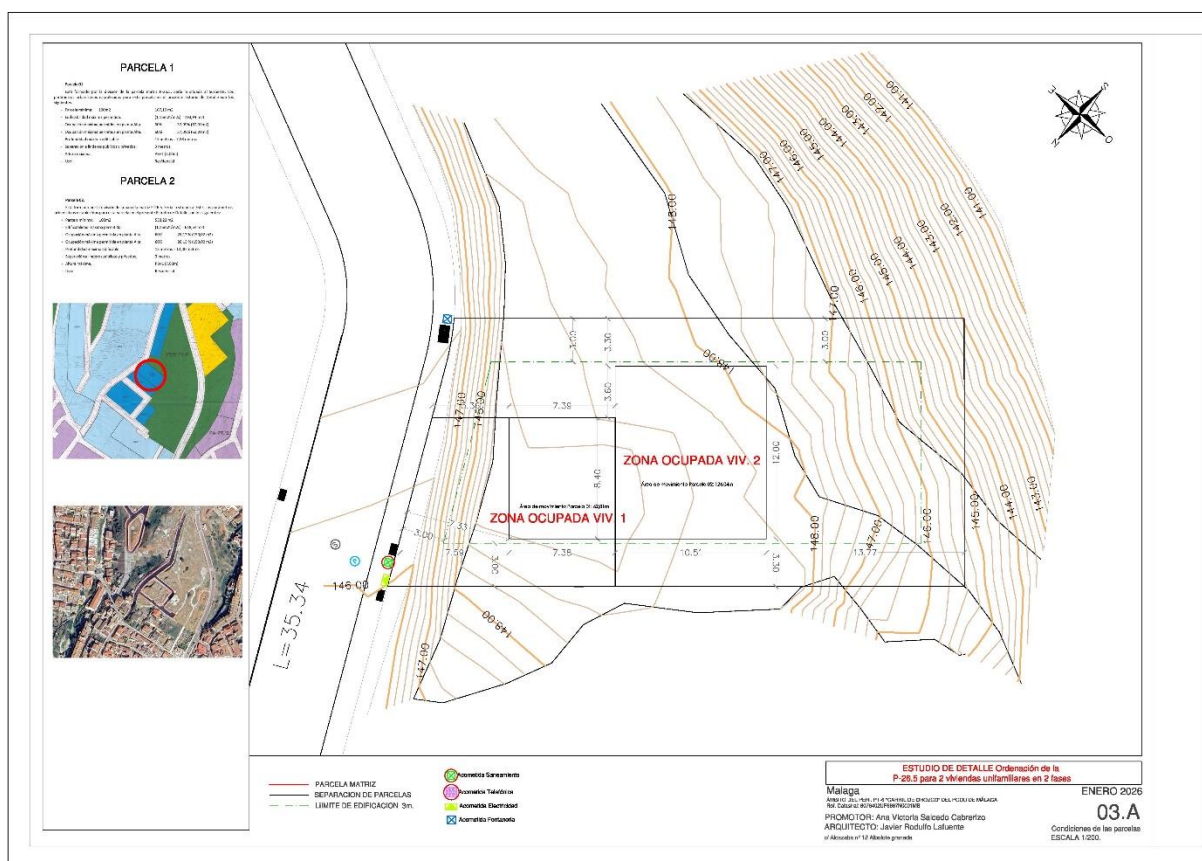
La propuesta de actuación consiste en adaptar la ordenación detallada completándola con la localización de un vial de acceso independiente a las parcelas en la que se sitúa la parcela matriz.

Los factores expuestos anteriormente nos han conducido a definir dos parcelas, alineadas a los linderos y este, dejando un vial de acceso privado a la parcela P02.



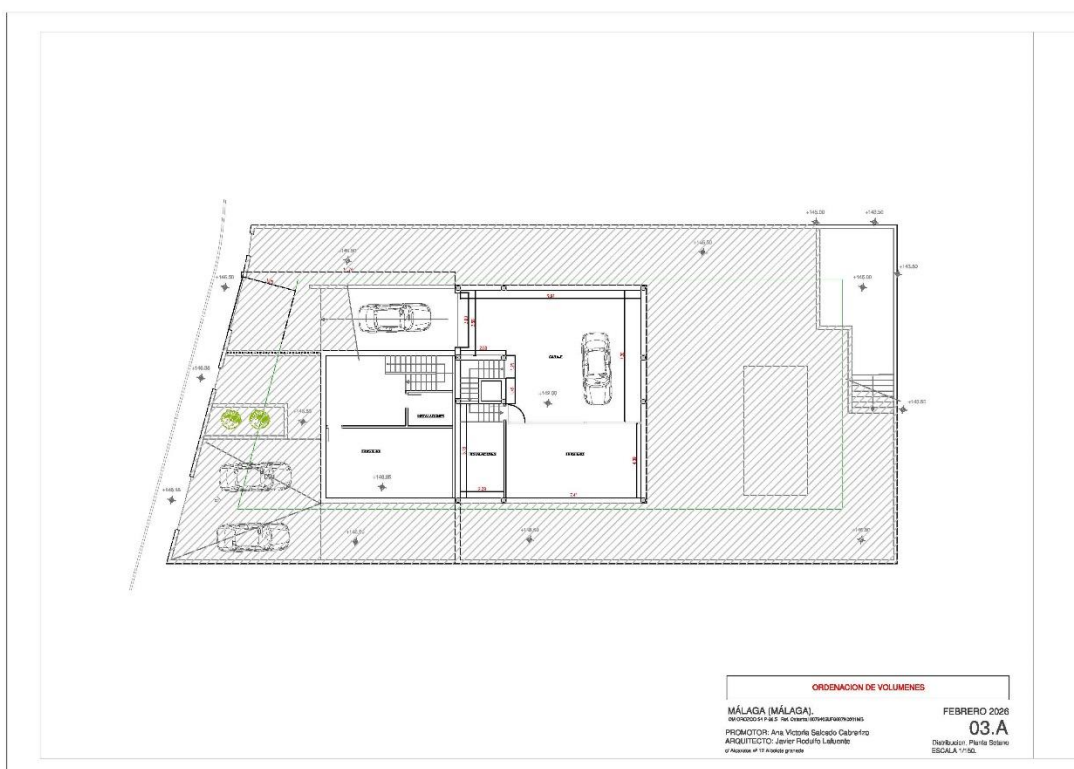
Propuesta del Estudio de Detalle de la parcelación y las alineaciones con el PGOU de 2011. Fuente: Elaboración propia.

Áreas de movimiento.

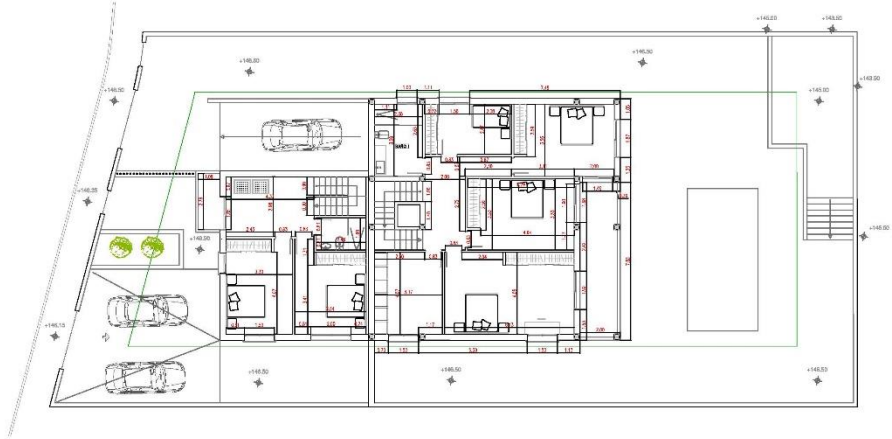


Propuesta del Estudio de Detalle de la ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia.

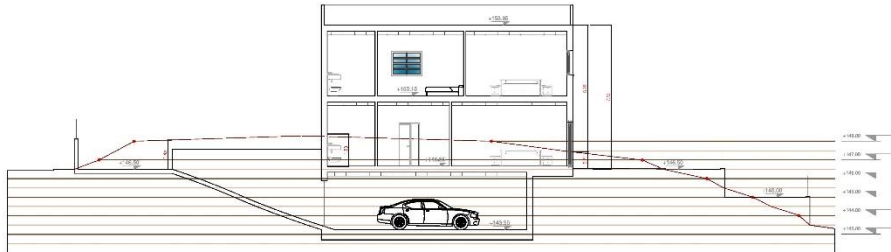
Ordenación de volúmenes.



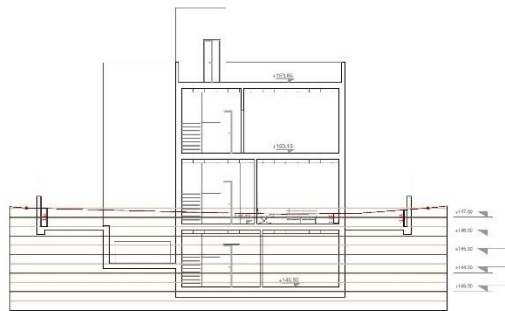




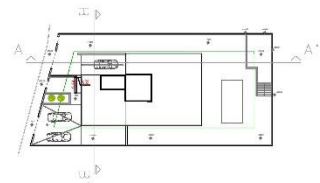
Distribucion, Planta Alta
ESCALA 1/160.



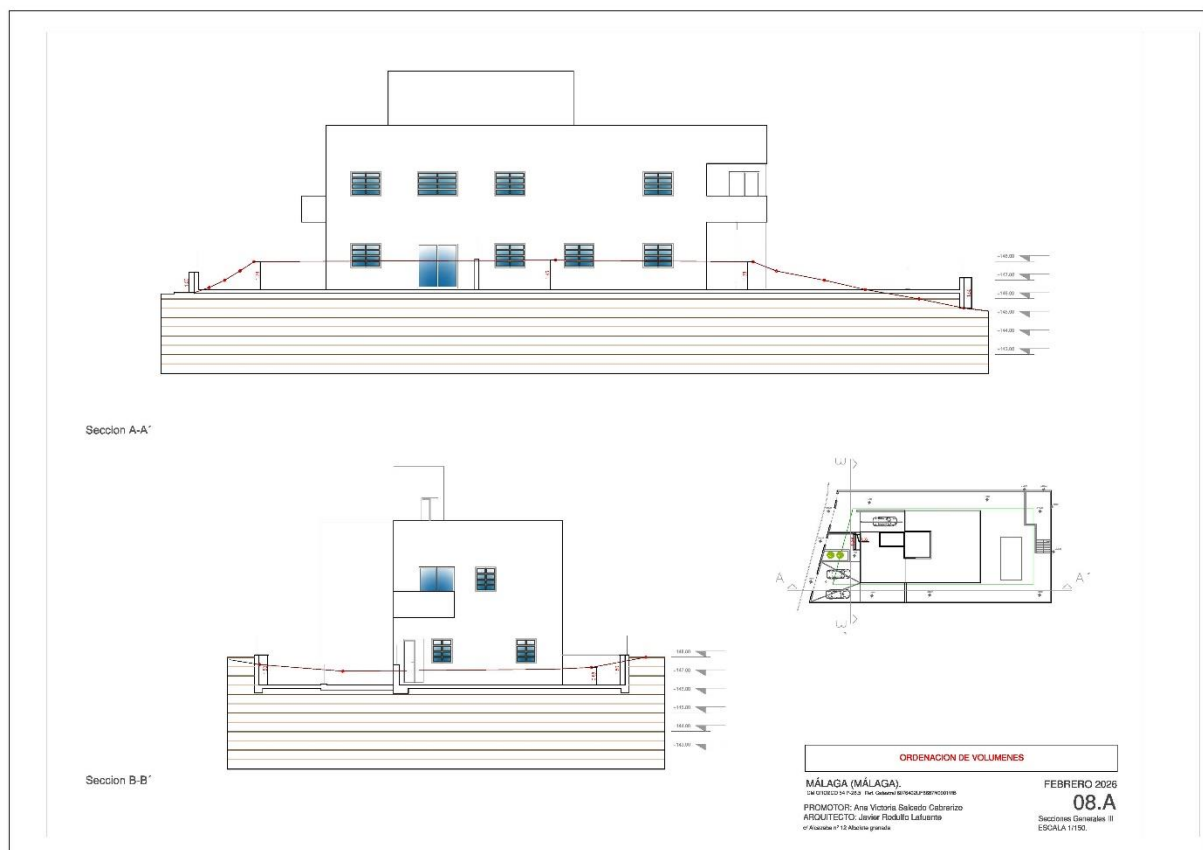
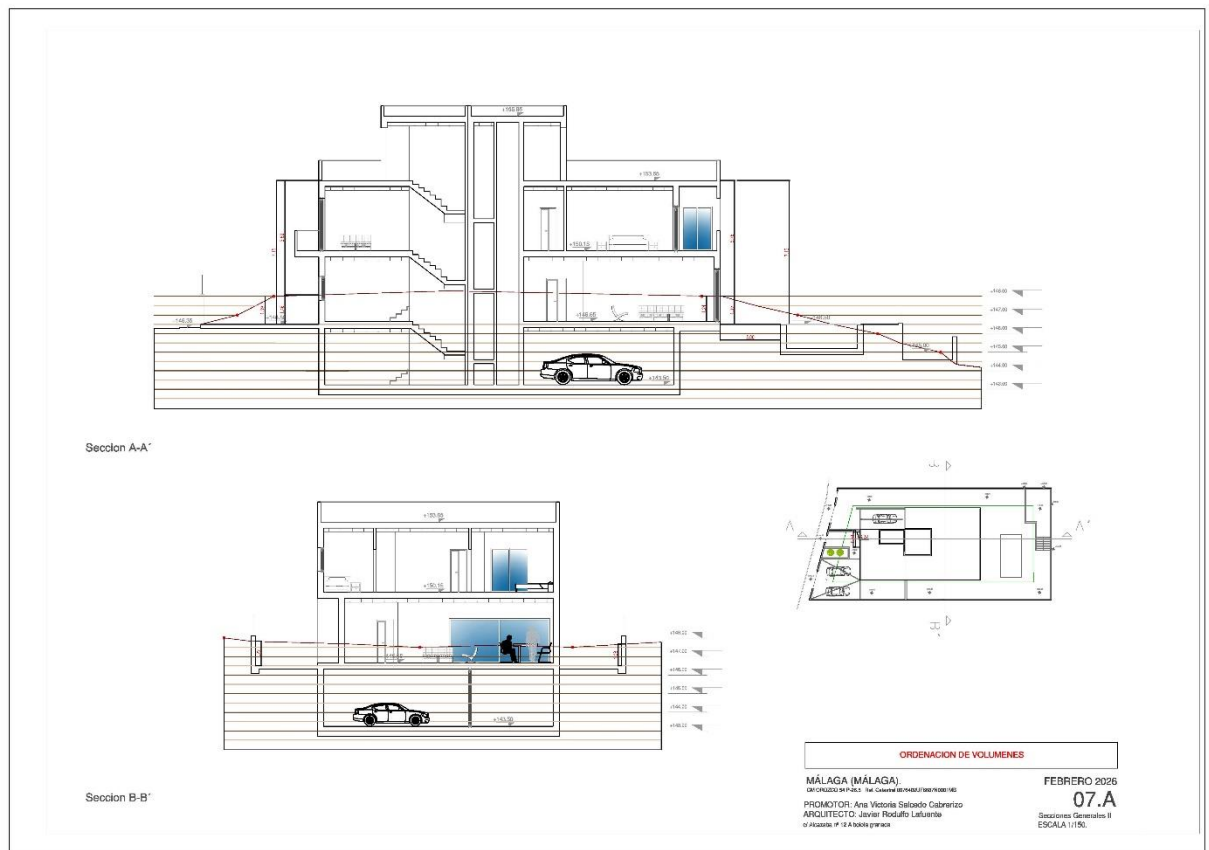
Section A-A'

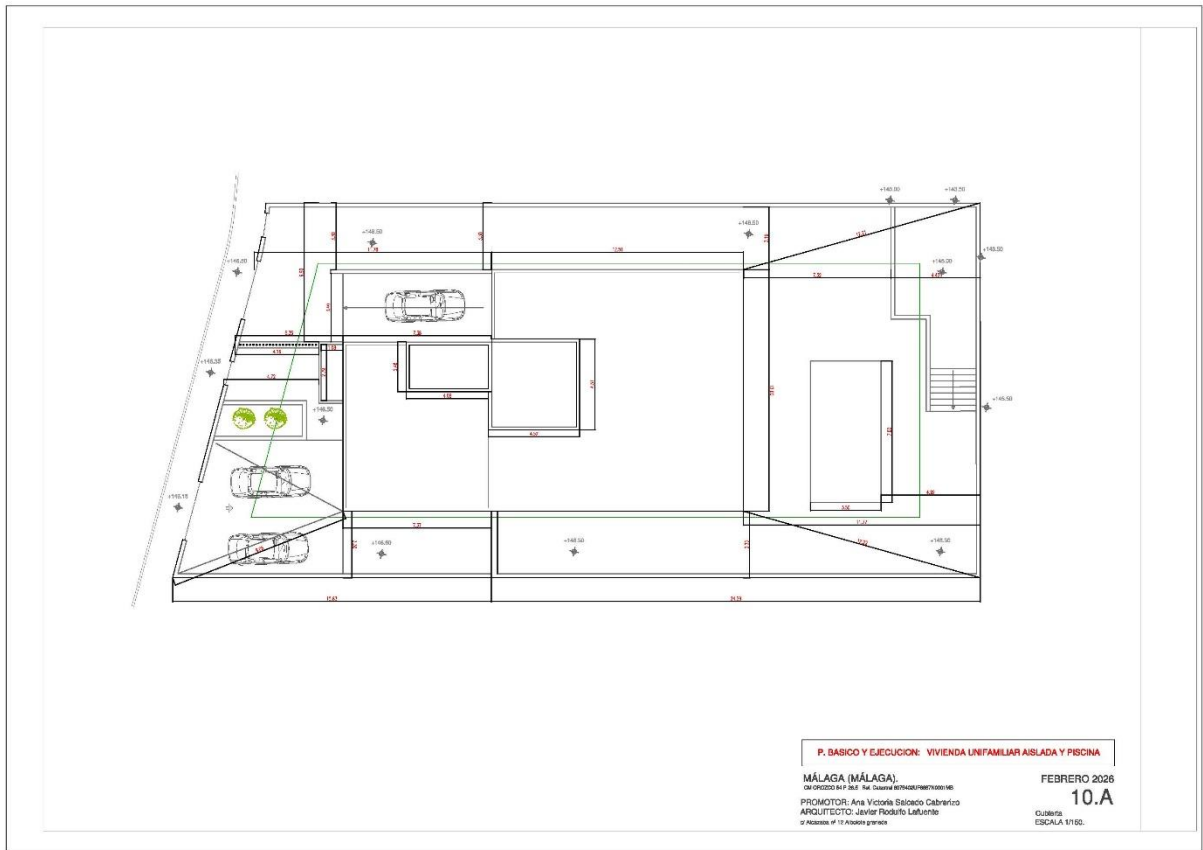


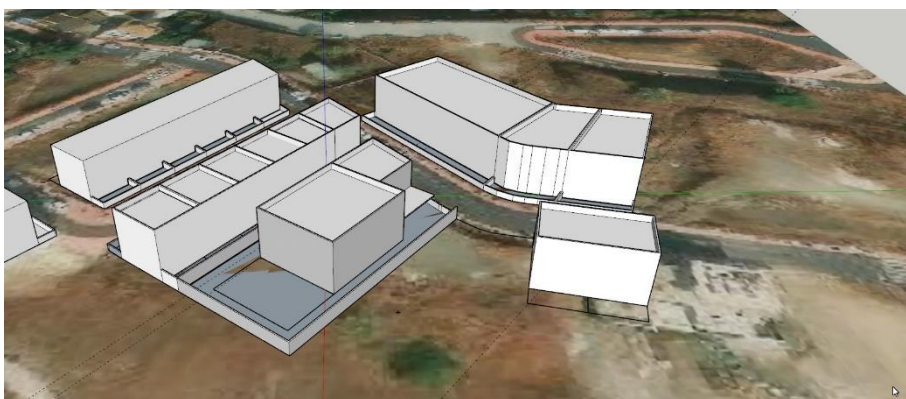
Seccion B-B'



Seções Gerais I
Escala 1/150.







Propuesta del Estudio de Detalle de la ordenación de los volúmenes de las 2 parcelas. Fuente: Elaboración propia.

Estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad económica.

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la

implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, artículo 62, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, se deben aportar entre otros los siguientes documentos:

- a) Un Estudio económico-financiero.
- b) Un Informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El Estudio económico-financiero se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Planeamiento.

El presente documento se redacta con el fin de:

- Ordenar el volumen de dos viviendas unifamiliares adosadas de promoción privada definiendo sus alineaciones.

Por tanto, no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la innecesariedad de que este Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico-Financiero.

Viabilidad técnica y económica de la propuesta

1.1. Antecedentes

La rentabilidad económica es una condición necesaria para acometer cualquier iniciativa empresarial. Por tanto, el estudio de viabilidad constituye la primera fase de cualquier proyecto.

En el caso de una promoción inmobiliaria, dicha rentabilidad está condicionada por el precio de venta que el mercado es capaz de asimilar, así como por el precio de adquisición del solar y por los costes de construcción y promoción.

Conocer y cuantificar los factores que determinan la rentabilidad no es una labor inmediata, ya que requiere realizar un estudio de mercado de los precios de venta y un análisis pormenorizado de los costes y gastos necesarios para llevar a cabo la promoción.

En este contexto, antes de acometer el proyecto es conveniente disponer de herramientas que sean capaces de estimar los costes de la construcción y sus gastos asociados con una aproximación adecuada, con el fin de evitar desviaciones inasumibles entre la estimación previa y los futuros costes reales.

1.2. Objeto del estudio de inversión

El presente estudio de viabilidad tiene por objeto la determinación de la rentabilidad del proyecto, obtenida a partir de la previsión de posibles ventas y de la estimación realista de los costes y gastos necesarios para la consumación y entrega en condiciones del producto inmobiliario.

1.3. Programas informáticos utilizados

Para la elaboración del estudio de viabilidad, se ha utilizado el predimensionador de mediciones y presupuestos para estimar unas mediciones aproximadas de las unidades de obra a realizar, y los precios aportados por el Generador de precios de la construcción.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Dos viviendas unifamiliares adosadas con aparcamientos y piscina.

2.1. Características tipológicas

En la tabla siguiente se describen las características tipológicas más relevantes del proyecto.

Número de viviendas 2

Número de plantas sobre rasante 2

Número de plantas bajo rasante 1

Número de patios interiores 0

Emplazamiento Málaga

Accesibilidad Normal

Topografía Accidentada

Mercado Crecimiento sostenido (normal)

2.2. Características constructivas

Se describen, de forma resumida, las características constructivas que influyen en mayor medida en la determinación del presupuesto de ejecución material.

Cimentación	Losas de cimentación
Tipo de terreno	Roca blanda
Tipo de estructura	Forjado reticular
Instalaciones	Calefacción, preinstalación de climatización, captación solar térmica y saneamiento de aguas residuales y pluviales
Fachada a la calle	Fábrica
Revestimiento de fachadas	Sistema monocapa industrial
Carpintería exterior	PVC
Cubierta	Azotea

Revestimientos	Cocina	Baños	Resto de la vivienda	Terrazas	Elementos comunes
Suelos	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Terrazo	Pavimento flexible
Paredes	Alicatado con baldosas cerámicas	Alicatado con baldosas cerámicas	Yeso proyectado / Placa de yeso laminado		Mortero de cemento

3.1. Definición de superficies

Se introduce el concepto de superficie corregida con el fin de unificar criterios de valoración con independencia del uso (vivienda, garaje, local, etc.), de modo que faciliten el análisis de los costes de construcción a través de la utilización de módulos de coste homogéneo.

Dichos módulos son un indicativo de la repercusión del coste de la construcción por unidad de superficie corregida.

Superficie construida: Comprende el área delimitada por las líneas perimetrales de los cerramientos exteriores y, en su caso, por los ejes de las medianeras.

Todos los cuerpos volados, terrazas y balcones cubiertos por techo se computan considerando el 100% de su superficie en planta, siempre y cuando estén cerrados lateralmente por paredes. En caso contrario, se computa únicamente el 50% de dicha superficie.

Superficie de elementos comunes: Es la superficie correspondiente a las zonas destinadas al uso compartido y a la ubicación de elementos de uso común del inmueble, tales como la entrada al edificio, escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones, sala de reuniones de uso común, etc.

Superficie construida con partes comunes o elementos comunes: Es la suma de la superficie construida de cada vivienda o local, más la parte proporcional de la superficie de las partes comunes del edificio, según la cuota de participación que le corresponda.

Superficie corregida: Es la superficie construida multiplicada por un coeficiente corrector de la superficie.

Coeficiente corrector de la superficie:

Es un parámetro que multiplica el valor de la superficie construida para obtener la superficie corregida. Los valores corresponden al cociente entre el coste unitario de construcción de cada uso (espacio diáfano, local comercial, trasteros, garaje y oficinas) y el coste unitario de la vivienda.

Los coeficientes correctores adoptados en el presente estudio de viabilidad son los siguientes:

Usos del proyecto	Coeficiente corrector de la superficie
Vivienda	1,00
Sótano de la vivienda	0,60

3.3. Cuadro de superficies

En la tabla adjunta se detalla la superficie construida y la superficie corregida de cada uno de los usos asignados en el proyecto, con su correspondiente coeficiente corrector y el porcentaje de participación sobre el total de la superficie corregida.

Uso	Superficie construida (m²)	Coeficiente corrector K	Superficie corregida (m²)	%/Sup. corregida
Viviendas	400,42	1,00	400,42	79,19
Sótano de la vivienda	175,38	0,60	105,23	20,81
Total	575,80		505,65	100,00

4. FLUJOS DE ENTRADA: PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTAS

Los precios de venta están condicionados por las constantes fluctuaciones del mercado inmobiliario, quedando en manos del promotor un estrecho margen de maniobra para la fijación de dichos precios, que mantienen su validez para un corto periodo de tiempo.

Partiendo del estudio de los precios de mercado de productos inmobiliarios de características similares en el entorno del inmueble, se han previsto los precios de venta que se especifican en la siguiente tabla:

Uso	Superficie construida (m²)	Precio unitario de venta (€/m²)	Precio total de venta (€)	%/Ventas
Vivienda	400,42	5.500,000	2.202.310,00	82,85
Sótano de la vivienda	175,38	2.600,000	455.988,00	17,15
Total	575,80		2.658.298,00	100,00

Preciomediodeventa, porm²(Sup.corregida): 5.257,19€

Preciomediodeventa, porm²(Sup.construida): 4.616,70€

5.1. Análisis y cuantificación de costes

5.1.1. Coste del solar

El coste total del solar sería el correspondiente a sumar al precio de adquisición del terreno todos los gastos asociados a éste generados antes de la construcción del edificio. Se incluyen, por tanto, las comisiones de los agentes intervinientes en la operación de compra del solar, los costes de escritura, registro e impuestos, y, en su caso, el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, la demolición de las edificaciones existentes y las posibles indemnizaciones a pagar.

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
1	Parcela	320.000,00	632,85
2	Obras de urbanización exterior pendientes de ejecución	0,00	0,00
3	Demolición de las edificaciones existentes	0,00	0,00
4	Indemnizaciones	0,00	0,00
		320.000,00	632,85

5.1.2. Coste de la construcción

En la fase inicial del proyecto, la estimación del coste de la construcción entraña una dificultad añadida, ya que depende de parámetros poco definidos o con escasa especificación en el momento de la elaboración del estudio de viabilidad.

La determinación del presupuesto de ejecución material se ha realizado partiendo de los precios ajustados al mercado aportados por el Generador de precios de la construcción.

Las mediciones de cada una de las partidas integrantes del proyecto se han estimado utilizando un predimensionador de mediciones y presupuestos, lo cual permite evaluar el impacto económico de las distintas soluciones alternativas en la fase de proyecto.

5.1.2.1. Presupuesto de ejecución de la obra

Con el fin de evitar omisiones importantes en el presupuesto que puedan provocar grandes desviaciones en la estimación del coste de la construcción, se han incorporado tres capítulos que contemplan los costes inherentes a todo proceso constructivo: Gestión de residuos, Control de calidad y Seguridad y salud.

En el capítulo de Gestión de residuos, se incluye el coste del transporte, clasificación, almacenaje, separación y vertido, en su caso, de los embalajes y materiales sobrantes de la construcción.

En el correspondiente a Control de calidad, se presupuestan los ensayos de control de calidad y las pruebas de servicio previstas en el proyecto y, en su caso, el coste del estudio e informe geotécnico del terreno.

En el caso de Seguridad y salud, se contempla el coste de las instalaciones provisionales de higiene y bienestar, los sistemas de protección colectiva, los equipos de protección individual y la señalización provisional prevista en el proyecto.

El presupuesto de ejecución de la obra estimado para el proyecto se detalla por capítulos, desglosando su importe, la repercusión sobre la superficie corregida y su participación porcentual sobre el total, tal como se expresa en la siguiente tabla:

PEM	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m²)
A	Acondicionamiento del terreno	42.598,06	84,24
C	Cimentaciones	76.686,40	151,66
E	Estructuras	129.995,27	257,09
F	Fachadas y particiones	40.136,35	79,38
L	Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	21.824,54	43,16
H	Remates y ayudas	21.844,24	43,20
I	Instalaciones	78.143,17	154,54
N	Aislamientos e impermeabilizaciones	17.859,75	35,32
Q	Cubiertas	26.001,00	51,42
R	Revestimientos y trasdosados	79.647,69	157,52
S	Señalización y equipamiento	14.453,32	28,58
U	Urbanización interior de la parcela	105.660,65	208,96
G	Gestión de residuos	11.844,24	23,42
X	Control de calidad y ensayos	3.544,29	7,01
Y	Seguridad y salud	24.823,86	49,09
	Total	695.062,83	1.374,59

5.1.2.2. Presupuesto de contrata

El coste total de la construcción queda definido por el presupuesto de contrata, que es el resultado de aplicar al presupuesto de ejecución de la obra, los porcentajes de beneficio industrial y de gastos generales que los contratistas aplican para corregir los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción en función de la modalidad de contratación.

Conviene tener en cuenta que los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción ya incluyen unos porcentajes mínimos de beneficio industrial y gastos generales.

Debe incluir únicamente la diferencia respecto a los porcentajes mínimos, correspondientes a una promoción de iniciativa privada ejecutada por contratistas locales en el marco de una relación continuada entre las diferentes empresas implicadas

13,00 % Gastos generales de contrata 90.358,17 €

6,00 % Beneficio industrial de contrata 41.703,77 €

Presupuesto de contrata: 827.124,77 €

Repercusión sobre superficie corregida, por m²: 1.635,77€

5.1.3. Costes asociados a la promoción

Los costes de promoción dependen de la infraestructura logística utilizada, de la optimización de los recursos disponibles y de la eficiencia en la gestión, que son factores claves para la estimación de dichos costes.

5.1.3.1. Notaría y registro

Comprende los costes necesarios para escriturar y registrar el inmueble, así como el coste de las gestiones, aranceles e impuestos asociados.

Notaría y registro 42.017,94 €

5.1.3.2. Honorarios técnicos

Dentro de los costes denominados honorarios técnicos, se incluyen todos los derivados del asesoramiento y asistencia técnica.

Honorarios técnicos 88.585,06 €

5.1.3.3. Licencias y derechos

Comprende el coste de las licencias de obra, derechos de enganche de suministros, tasas, cédulas y certificados.

Licencias y derechos 28.535,80 €

5.1.3.4. Seguros y organismos de control externo

Incluye el coste de los seguros del promotor destinados a cubrir los daños materiales o de caución y, en su caso, los gastos de los organismos de control externo.

Seguros y organismos de control externo 9.263,80 €

5.1.3.5. Gestión administrativa

Engloba la repercusión de los costes de promoción relativos a la oficina administrativa, gestión externa de expedientes, asesoría fiscal y contable, incluyendo los consumibles, el mantenimiento y los imprevistos de carácter administrativo.

Gestión administrativa 18.497,94 €

5.1.3.6. Otros costes de promoción

En este apartado se incluyen aquellos costes difícilmente previsibles, que puedan originarse durante el transcurso de la promoción.

Otros costes de promoción 2.746,47 €

Los costes de promoción estimados se detallan por grupos, especificando su importe, la repercusión por m² sobre la superficie corregida y la participación porcentual sobre el total, según la siguiente tabla:

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
1	Notaría y registro	42.017,94	83,10
2	Honorarios técnicos	88.585,06	175,19
3	Licencias y derechos	28.535,80	56,43
4	Seguros y organismos de control externo	9.263,80	18,32
5	Gestión administrativa	18.497,94	36,58
6	Otros costes de promoción	2.746,47	5,43
	Total	189.647,01	375,05

6. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. INDICADORES DE RENTABILIDAD.

El cálculo de la rentabilidad estática aporta tres ratios de gran utilidad para el estudio de la viabilidad de la promoción:

- La rentabilidad económica de la inversión sin considerar la financiación.
- La rentabilidad financiera, adecuada en el caso de financiación con recursos propios.
- El margen de venta o beneficio relativo, entendido como la relación entre el beneficio antes de

impuestos (EBT) y la previsión de ventas de la promoción.

6.1. Resultado bruto de explotación: EBITDA.

El resultado bruto de la explotación se corresponde con el indicador financiero EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and Amortizations), determinado como la diferencia entre la previsión de ingresos por ventas y los costes de explotación, que incluyen el coste del solar, el coste de la construcción y los costes asociados a la promoción.

El margen bruto de explotación queda definido por el cociente entre el resultado bruto de explotación y las ventas totales previstas. Se expresa en tanto por ciento.

En la tabla siguiente se detallan los conceptos que definen el resultado bruto de explotación, especificando el montante estimado de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante previsto de ventas totales.

	Concepto	Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	2.658.298,00	5.257,19	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	320.000,00	632,85	12,04
	Costes de la construcción	827.124,77	1.635,77	31,11
	Costes asociados a la promoción	189.647,01	375,05	7,13
	Coste total de explotación	1.336.771,78	2.643,67	50,29
EBITDA	Resultado bruto de explotación	1.321.526,22	2.613,52	49,71

6.2. Beneficio antes de intereses e impuestos: EBIT.

El EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) es el beneficio antes de intereses e impuestos o beneficio operativo. Se obtiene como diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y las amortizaciones y depreciaciones contabilizadas, sin tener en cuenta los gastos de financiación.

	Concepto	Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBITDA	Resultado bruto de explotación	1.321.526,22	2.613,52	49,71
	Gastos de comercialización	40.115,47	79,33	1,51
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	1.281.410,75	2.534,19	48,20

6.3. Beneficio antes de impuestos: EBT.

El beneficio antes de impuestos o EBT (Earnings Before Taxes), se obtiene mediante la diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y todos los gastos contabilizados relativos a la amortización y depreciación de los activos, así como los derivados de la financiación, o lo que es lo mismo, al beneficio antes de intereses e impuestos (EBIT) le restamos los gastos derivados de la financiación.

Es un indicativo de la rentabilidad de la promoción sin considerar los impuestos, ya que éstos dependen en gran medida de la estructura jurídica y fiscal de la sociedad o grupo empresarial que desarrolla la promoción.

Es un ratio útil para la tasación del inmueble en fase de proyecto, a los efectos de solicitud de recursos financieros.

	Concepto	Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	1.281.410,75	2.534,19	48,20
	Gastos de financiación	46.018,90	91,01	1,73
EBT	Beneficio antes de impuestos	1.235.391,85	2.443,18	46,47

6.4. Beneficio neto después de impuestos.

Es la diferencia entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y el montante total de impuestos. Es un ratio

que define el beneficio real de la promoción.

Para la estimación del montante de impuestos, se ha considerado una cuota tributaria correspondiente a un tipo impositivo del 35.00, tomando como base imponible los beneficios estimados antes de impuestos (EBT).

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBT	Beneficio antes de impuestos	1.235.391,85	2.443,18	46,47
35.00	Impuestos estimados	432.387,15	855,11	16,27
	Beneficio neto después de impuestos.	803.004,70	1.588,06	30,21

7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS.

En la tabla siguiente se detallan los conceptos correspondientes a la cuenta de resultados, especificando el montante de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto a la previsión total de ventas.

Cuenta de resultados				
Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	2.658.298,00	5.257,19	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	320.000,00	632,85	12,04
	Costes de la construcción	827.124,77	1.635,77	31,11
	Costes asociados a la promoción	189.647,01	375,05	7,13
	Coste total de explotación	1.336.771,78	2.643,67	50,29
EBITDA	Resultado bruto de explotación	1.321.526,22	2.613,52	49,71
Estimación de gastos	Gastos de comercialización	40.115,47	79,33	1,51
	Gastos de financiación	46.018,90	91,01	1,73
	Total gastos de promoción	86.134,37	170,34	5,69
EBT	Beneficio antes de impuestos	1.235.391,85	2.443,18	46,47
35.00	Impuestos estimados	432.387,15	855,11	16,27
	Beneficio neto después de impuestos.	803.004,70	1.588,06	30,21



Cumplimiento de la norma de accesibilidad

Conforme a lo establecido en el 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:

Ámbito de aplicación

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por personas físicas en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte, y en concreto a:

a) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización. (...)

i) Las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida que se construyan o reformen.

Artículo 6.

Alcance y contenido

Con independencia de las exigencias que vengan establecidas por la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, los instrumentos de planeamiento, los estudios previos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución o cualquier otra documentación técnica que sea preceptiva, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones, especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo

Por tanto, la incorporación del presente apartado obedece a la exigencia normativa reflejada, debiendo volver a recordar que el presente documento se redacta con el fin de ordenar el volumen de dos viviendas unifamiliares adosadas de promoción privada.

Así, indicar que no se interviene en el espacio público ni se contempla que las viviendas privadas objeto sean, ninguna de ellas, reservadas a una persona con movilidad reducida ni existen espacios o elementos de utilización comunitaria o colectiva, por lo que no procede mayor justificación al respecto.

No obstante, la edificación propuesta deberá cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad que será justificada en trámite de licencia de obras.

Resumen ejecutivo

Según lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se incluye en documento independiente Anexo 2 un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Estudio, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos, 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.

Memoria de participación e información pública

Conforme a lo establecido en el art.76. Actos preparatorios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el Ayuntamiento de Málaga, como Administración competente para la tramitación del presente Estudio de Detalle con carácter facultativo y no preceptivo al no tratarse de Planeamiento general o Plan de Ordenación Urbana, podrá realizar Consulta Pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común (art.133 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Así mismo, conforme a lo establecido en el art.78 de la LISTA, tras la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, este lo podrá someter a información pública por plazo no inferior a veinte días.

El resultado de todas estas medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, deberá formar parte del expediente de aprobación definitiva que se adjunte a este documento.

5.

Normativa

Condiciones generales.

El Estudio de Detalle dará cumplimiento en su integridad a la Normativa Urbanística del PGOU de Malaga de 2011 y al PERI PT-6 de Carril de Orozco

Condiciones particulares de la edificación.

A continuación, se transcribe la Normativa Urbanística de aplicación a la Zona de viviendas unifamiliares adosadas (UAD-1) del P.E.R.I PT-6 "Carril de Orozco" y las que recoge la Normativa Urbanística actual del PGOU de Málaga 2011, que le es de aplicación a la parcela P.26.5.

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

6.

Parcelas resultantes**DESCRIPCION**

Parcela de terreno 700,42m²s de superficie con un techo máximo edificable de 812,50 m²t de uso residencial (UAD-1) y una edificabilidad de 1,16 m²t/m²s, configurada mediante las dos porciones diferenciadas de suelo edificable, que se describen a continuación:

-PORCIÓN SUR (Parcela P01) localizada junto al vértice Sur-Oeste de la UE, de forma trapezoidal irregular, que linda al Norte con el vial de acceso privado, al Sur con la unidad de parcelas UAD-01, al Este con la Parcela P02, y al Oeste con el vial público del PERI PT-6 "Carril del Orozco". Esta porción de la UE cuenta con una superficie de 167,19 m²s.

-PORCIÓN ESTE (Parcela P02) localizada junto al vértice Sur-Oeste de la UE, de forma rectangular regular, que linda al Norte y al Este con la zona Verde del PERI PT-6 "Carril del Orozco", al Sur con la unidad de parcelas UAD-01, y al Oeste con el vial de acceso privado y con la parcela P01. Esta porción de la UE cuenta con una superficie de 533,23 m²s.

2.3. ARCHIVO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS.

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89

PARCELA MATRIZ

área 700.4208

X=367921.8940 Y=4067449.4525
 X=367890.8005 Y=4067474.8090
 X=367903.6540 Y=4067484.1300
 X=367903.9095 Y=4067484.3190
 X=367904.1730 Y=4067484.5205
 X=367904.4330 Y=4067484.7265
 X=367904.6890 Y=4067484.9370
 X=367904.9415 Y=4067485.1520
 X=367905.1900 Y=4067485.3710
 X=367905.4350 Y=4067485.5950
 X=367905.6760 Y=4067485.8225
 X=367905.9130 Y=4067486.0550
 X=367906.1455 Y=4067486.2910
 X=367933.6345 Y=4067463.8725
 X=367921.8940 Y=4067449.4525

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89

PARCELA 1

área 167.1909

X=367903.0783 Y=4067464.8223

X=367890.8103 Y=4067474.8435

X=367900.6160 Y=4067481.9421

X=367910.4802 Y=4067473.8838

X=367903.0783 Y=4067464.8223

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89

PARCELA 2

área 533.2300

X=367900.6160 Y=4067481.9421

X=367903.6714 Y=4067484.1540

X=367903.9271 Y=4067484.3428

X=367904.1907 Y=4067484.5440

X=367904.4509 Y=4067484.7498

X=367904.7071 Y=4067484.9601

X=367904.9598 Y=4067485.1749

X=367905.2084 Y=4067485.3937

X=367905.4536 Y=4067485.6175

X=367905.6948 Y=4067485.8448

X=367905.9320 Y=4067486.0771

X=367906.1647 Y=4067486.3129

X=367933.6353 Y=4067463.8719

X=367921.8830 Y=4067449.4615

X=367903.0783 Y=4067464.8223

X=367910.4802 Y=4067473.8838

X=367900.6159 Y=4067481.9421

CARGAS Y GRAVÁMENES:

La parcela afectada se encuentra libre de cargas y gravámenes.

CESIONES:

La parcela con forma rectangular irregular calificada como UAD-1, de la cual se requiere un ED, no requiere de cesión de sus espacios públicos.

Programa de actuaciones

Se realizara primero la vivienda situada en la parcela 2, dejando la situada en la Parcela 1 para un futuro

En Malaga, Marzo 2026

Fco Javier Rodolfo Lafuente (Arquitecto Nº 4591 COA Granada)

7.

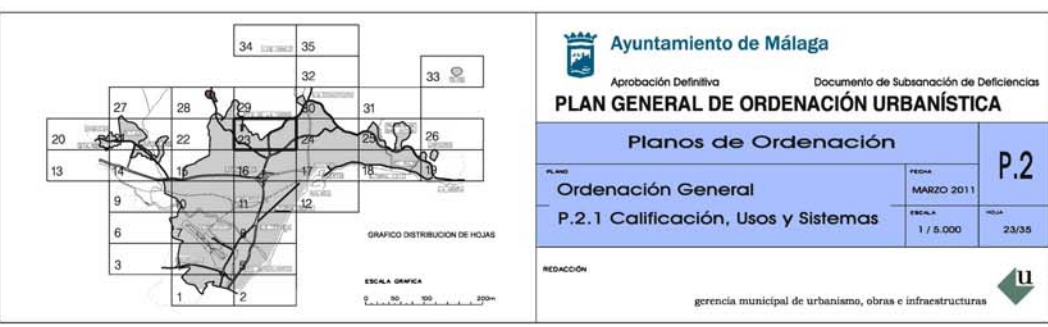
Anexos

ANEXO Nº1: PLANOS.



ORDENACION ESTRUCTURAL			ORDENACION PORMENORIZADA		
USOS GLOBALES			CALIFICACIONES		
	USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD			Ciudad Histórica - Centro	
	USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD			Ciudad Histórica - Periferia Norte	
	USO PRODUCTIVO			Ciudad Histórica - Tránsito Parcelar	
	USO EMPRESARIAL			MANZANA CERRADA	
	USO LOGÍSTICO			ORDENACION ABIERTA	
	USO COMERCIAL			Ciudad Jardín	
	USO HOTELERO			COLONIA TRADICIONAL POPULAR	
	USO ESPACIO LIBRE			CTP-L AFECTADA POR SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL DPT. SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS	
	USO EQUIPAMIENTO			CTP-L EN DPT. SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS	
	USOS ESPECIALES EN SNU:			UNIFAMILIAR AISLADA	
	PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACIÓN DEL LÍMITE DEL PÓLIGONO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPLEMENTARIOS			UNIFAMILIAR ADOSADA	
				HOTELERO	
				PRODUCTIVO 1/2/3	
				PRODUCTIVO 4	
				PRODUCTIVO 5	
				COMERCIAL	
				ZONA AFECTADA POR SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL DPT. SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS	

SISTEMAS GENERALES			DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS		
	S.G. DE INTERÉS TERRITORIAL			PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83	
	S.G. MANIPOL			PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83	
	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-87	
	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-87	
	S.G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE			PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU-87	
	S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES			SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	
	REDO VIARIA			SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO	
	SISTEMAS			SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
	SISTEMA S. METROPOLITANO			SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	LÍNEA DE METRO			SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
	S.G. EN SUBSUELO			SUELO NO URBANIZABLE	
	SOLUCIÓN INDICATIVA EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACIÓN LA DETERMINADA Y APROBADA EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA			ÁREA DE RESERVA	
	S.G. DE ESPACIOS LIBRES				
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS				
	S.G. DE INFRAESTRUCTURAS				



COORDENADAS UTM 30 ETRS 89
PARCELA MATRIZ
área 700.4208

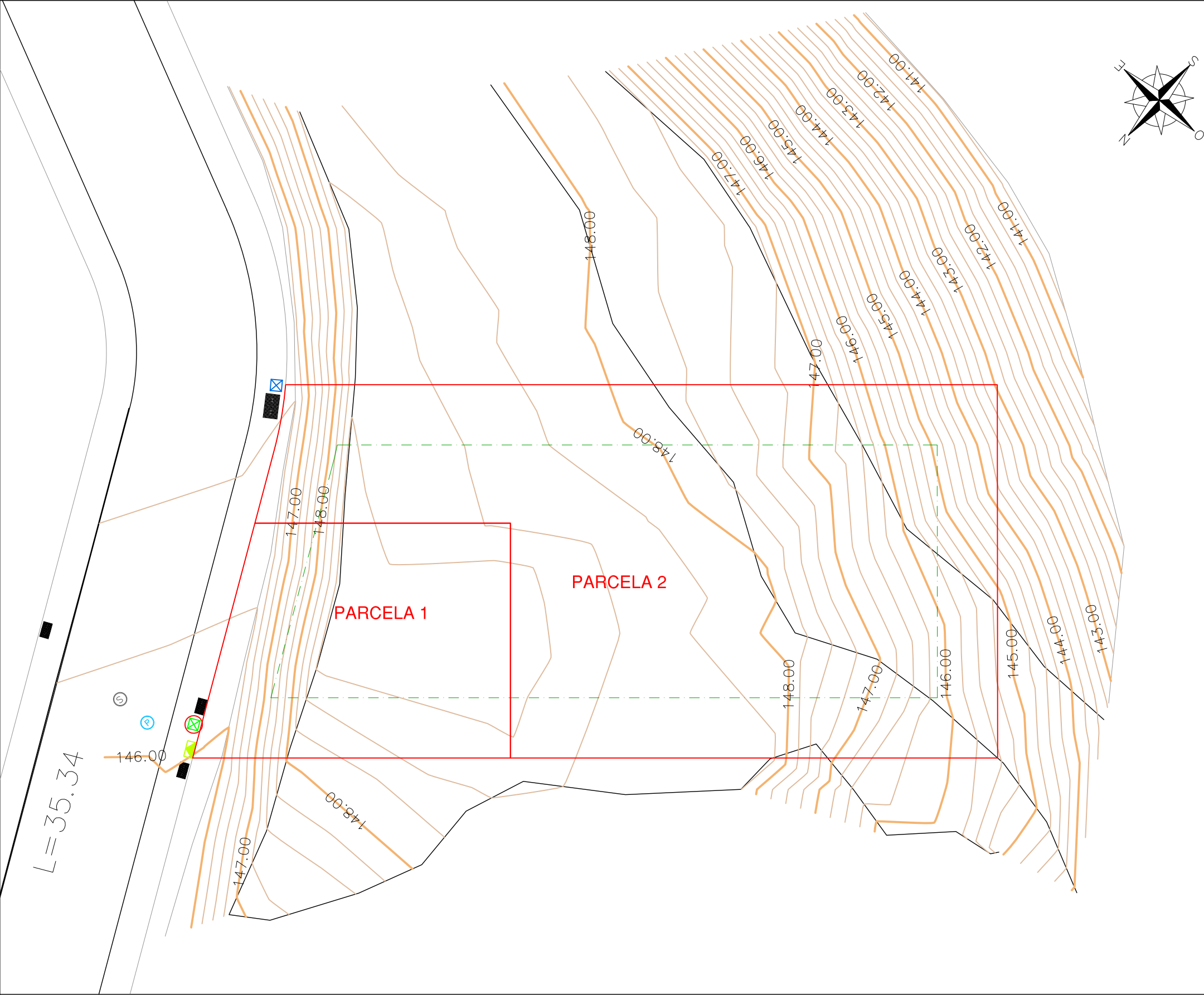
X=367921.8940 Y=4067449.4525
X=367890.8005 Y=4067474.8090
X=367903.6540 Y=4067484.1300
X=367903.9095 Y=4067484.3190
X=367904.1730 Y=4067484.5205
X=367904.4330 Y=4067484.7265
X=367904.6890 Y=4067484.9370
X=367904.9415 Y=4067485.1520
X=367905.1900 Y=4067485.3710
X=367905.4350 Y=4067485.5950
X=367905.6760 Y=4067485.8225
X=367905.9130 Y=4067486.0550
X=367906.1455 Y=4067486.2910
X=367933.6345 Y=4067463.8725
X=367921.8940 Y=4067449.4525

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89
PARCELA 1
área 167.1909

X=367903.0783 Y=4067464.8223
X=367890.8103 Y=4067474.8435
X=367900.6160 Y=4067481.9421
X=367910.4802 Y=4067473.8838
X=367903.0783 Y=4067464.8223

COORDENADAS UTM 30 ETRS 89
PARCELA 2
área 533.2300

X=367900.6160 Y=4067481.9421
X=367903.6714 Y=4067484.1540
X=367903.9271 Y=4067484.3428
X=367904.1907 Y=4067484.5440
X=367904.4509 Y=4067484.7498
X=367904.7071 Y=4067484.9601
X=367904.9598 Y=4067485.1749
X=367905.2084 Y=4067485.3937
X=367905.4536 Y=4067485.6175
X=367905.6948 Y=4067485.8448
X=367905.9320 Y=4067486.0771
X=367906.1647 Y=4067486.3129
X=367933.6353 Y=4067463.8719
X=367921.8830 Y=4067449.4615
X=367903.0783 Y=4067464.8223
X=367910.4802 Y=4067473.8838
X=367900.6159 Y=4067481.9421



- PARCELA MATRIZ
- SEPARACION DE PARCELAS
- LIÍMITE DE EDIFICACION 3m.
- Acometida Saneamiento
- Acometida Telefónica
- Acometida Electricidad
- Acometida Fontanería

ESTUDIO DE DETALLE Ordenación de la
P-26.5 para 2 viviendas unifamiliares en 2 fases

Malaga
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6887N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026
02.A
Parcelacion
ESCALA 1/200.

PARCELA 1

Parcela 01.

Está formado por la división de la parcela matriz P-26.5. Sería la situada al Suroeste. Los parámetros urbanísticos establecidos para esta parcela en el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

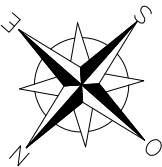
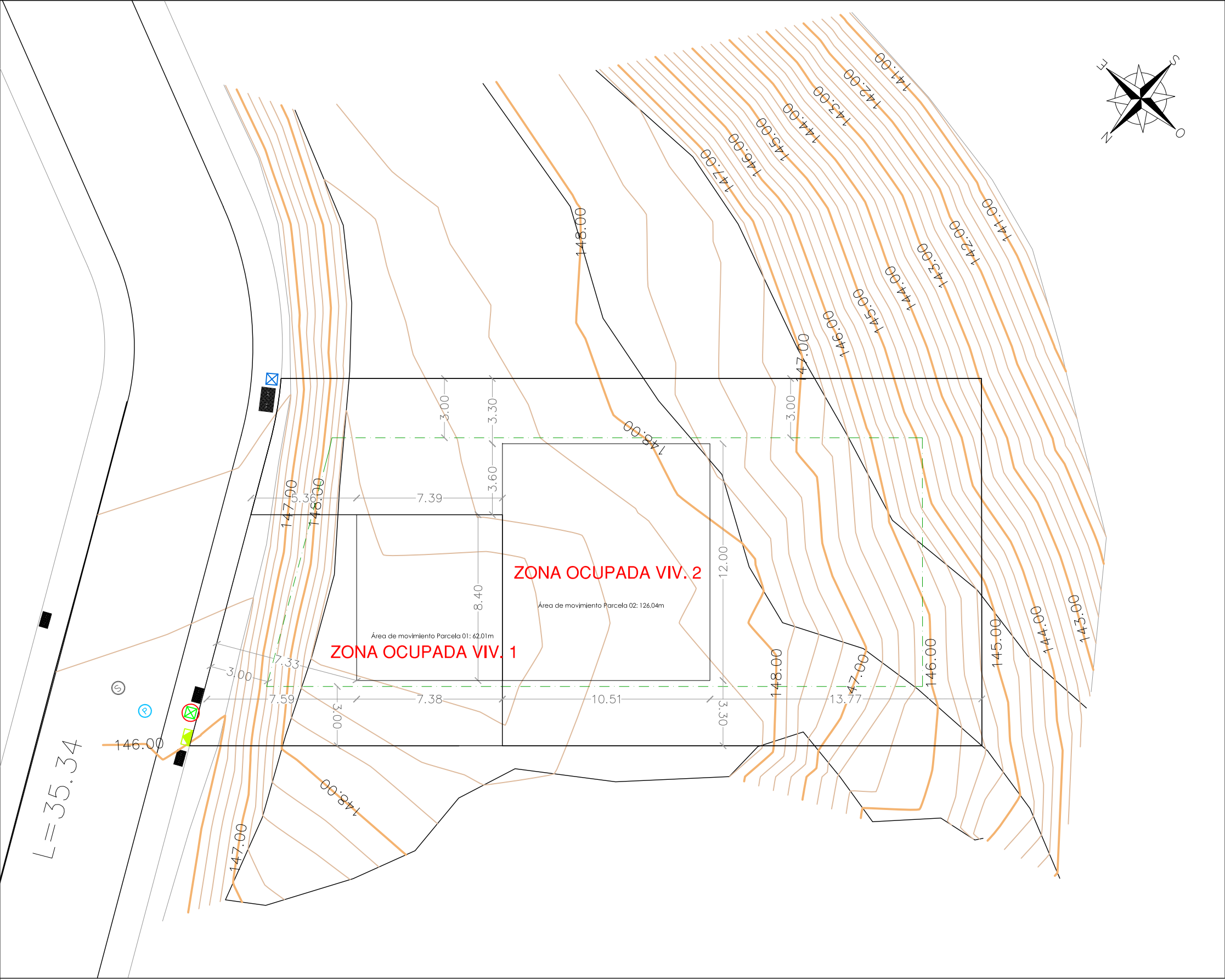
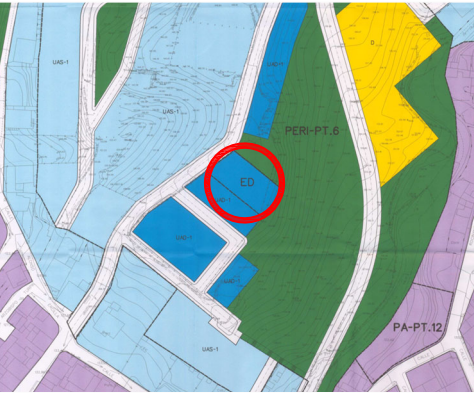
- Parcela mínima:	100m2	167,19 m2
- Edificabilidad máxima permitida.	(1,16m2/m2s) = 193,94 m2t	
- Ocupación máxima permitida en planta Alta.	60%	37,09% (62,01m2)
- Ocupación máxima permitida en planta Alta.	60%	37,09% (62,01m2)
- Profundidad máxima edificable	15 metros = 7,38 metros	
- Separación a linderos públicos y privados.	3 metros.	
- Altura máxima.	PB+1 (7,00m)	
- Uso:	Residencial	

PARCELA 2

Parcela 02.

Está formado por la división de la parcela matriz P-26.5. Sería la situada al Este. Los parámetros urbanísticos establecidos para esta parcela en el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Parcela mínima:	100m2	533,23 m2
- Edificabilidad máxima permitida.	(1,16m2/m2s) = 618,54 m2t	
- Ocupación máxima permitida en planta Alta.	60%	28,13 % (150,02 m2)
- Ocupación máxima permitida en planta Alta.	60%	28,13 % (150,02 m2)
- Profundidad máxima edificable	15 metros = 12,00 metros	
- Separación a linderos públicos y privados.	3 metros.	
- Altura máxima.	PB+1 (7,00m)	
- Uso:	Residencial	



- PARCELA MATRIZ
- SEPARACION DE PARCELAS
- LIIMITE DE EDIFICACION 3m.
- Acometida Saneamiento
- Acometida Telefónica
- Acometida Electricidad
- Acometida Fontanería

ESTUDIO DE DETALLE Ordenación de la
P-26.5 para 2 viviendas unifamiliares en 2 fases

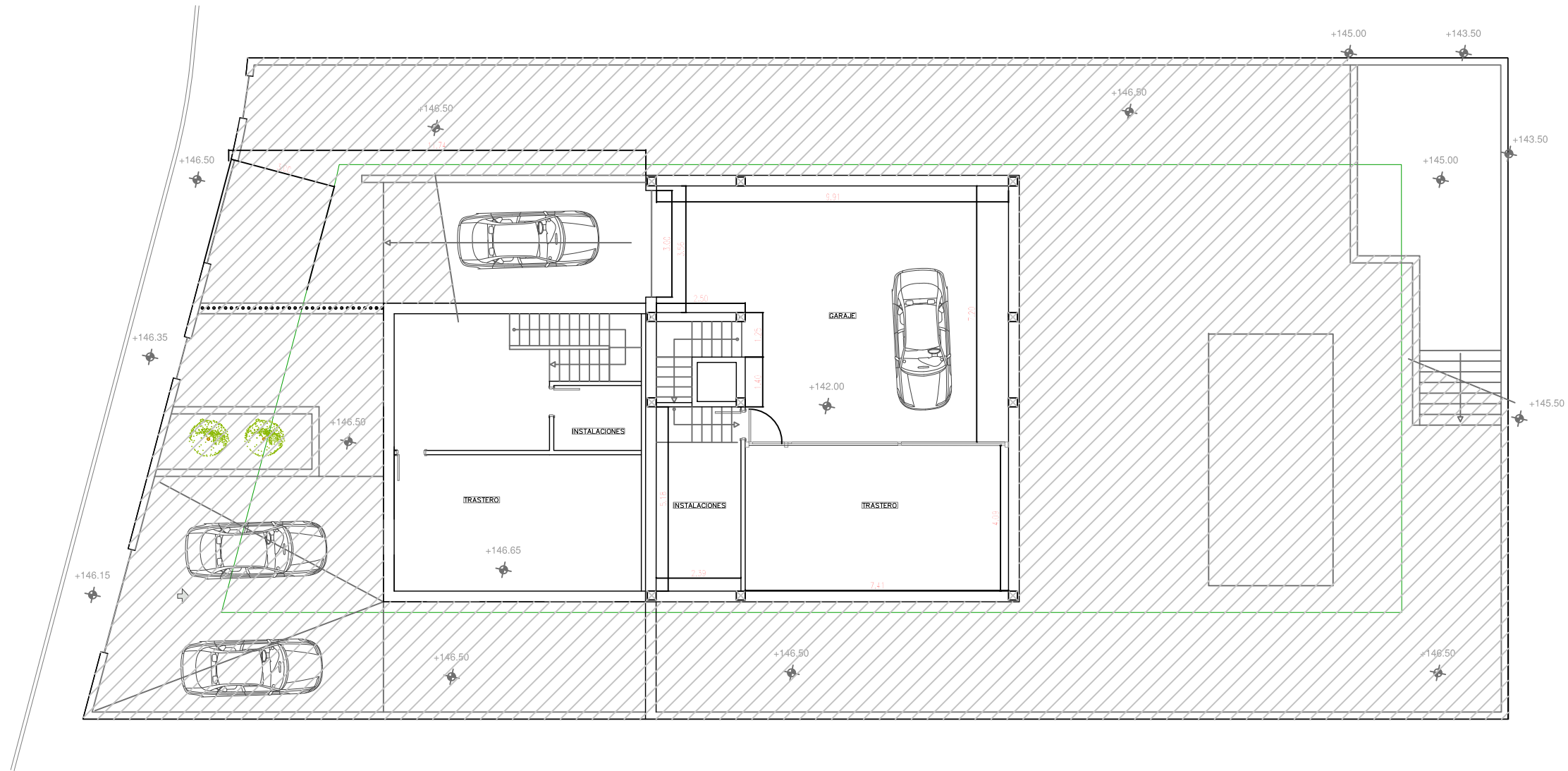
Malaga
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6887N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026

03.A

Condiciones de las parcelas
ESCALA 1/200.



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).

CM OROZCO 54 P-26.5 Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

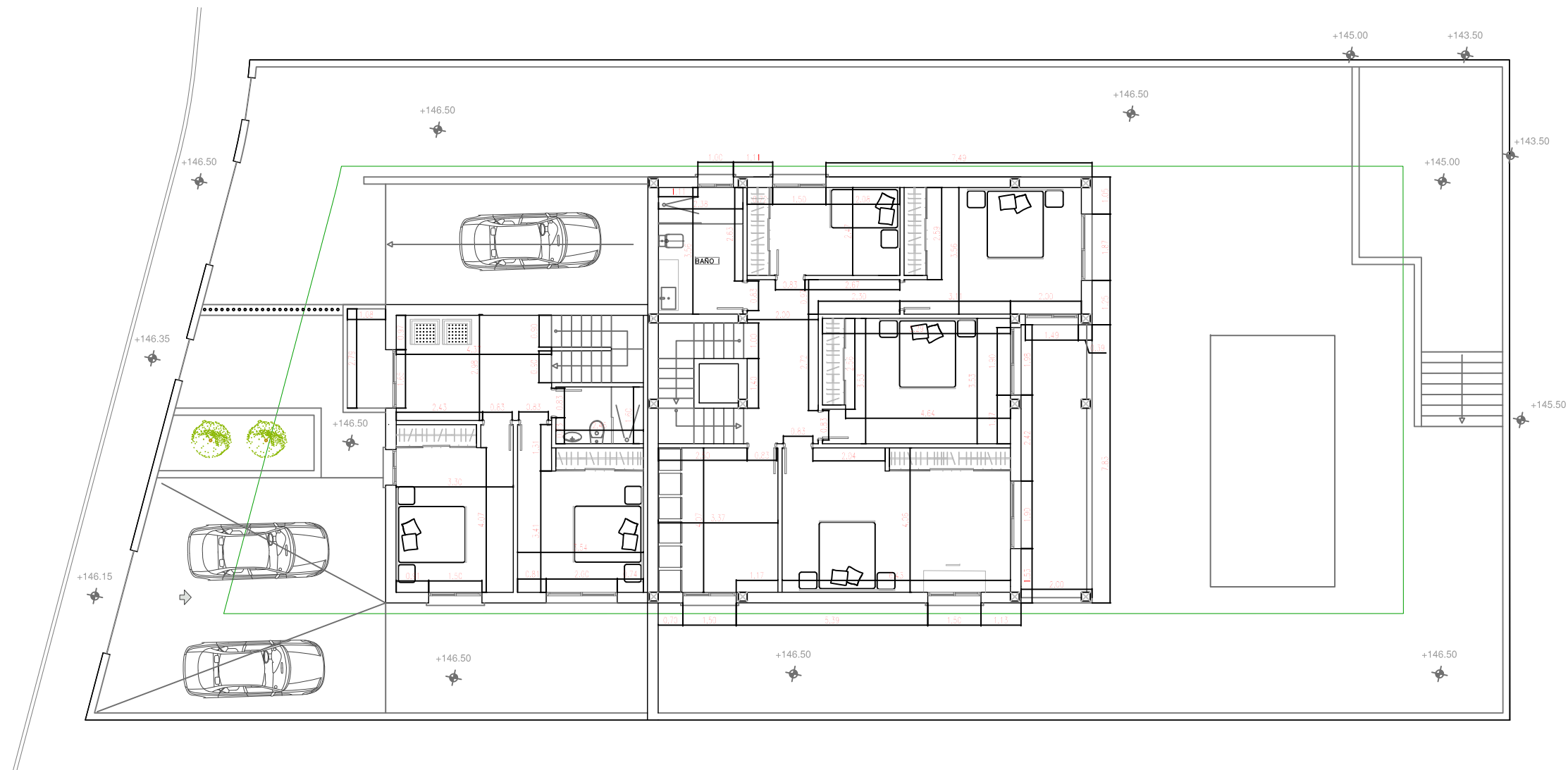
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente

c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

FEBRERO 2026

03.A

Distribucion. Planta Sotano
ESCALA 1/150.



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).

CM OROZCO 54 P-26.5 Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

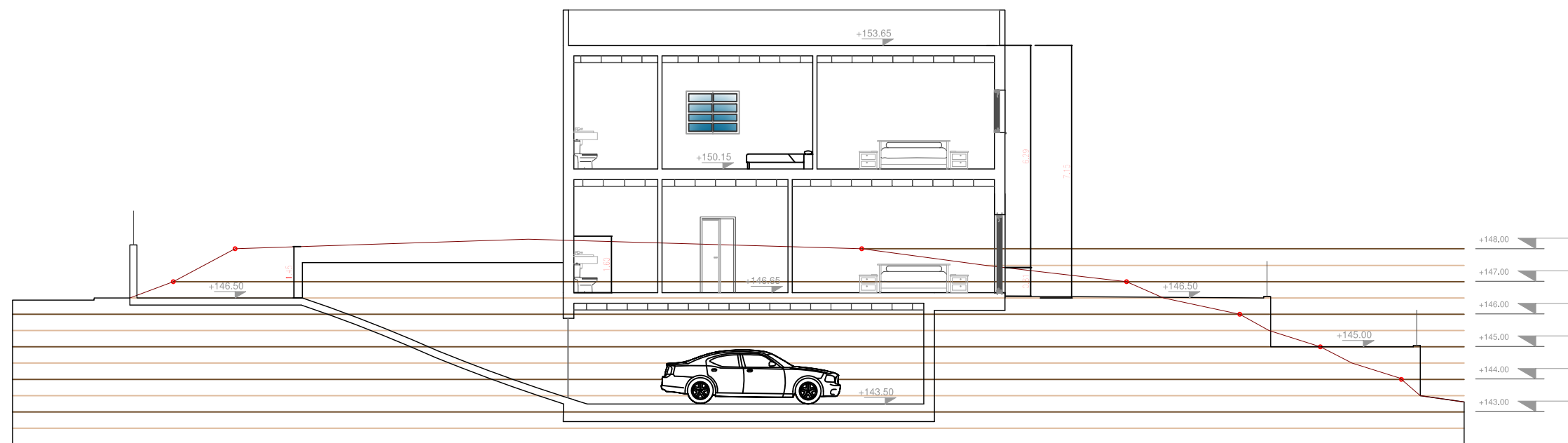
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente

c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

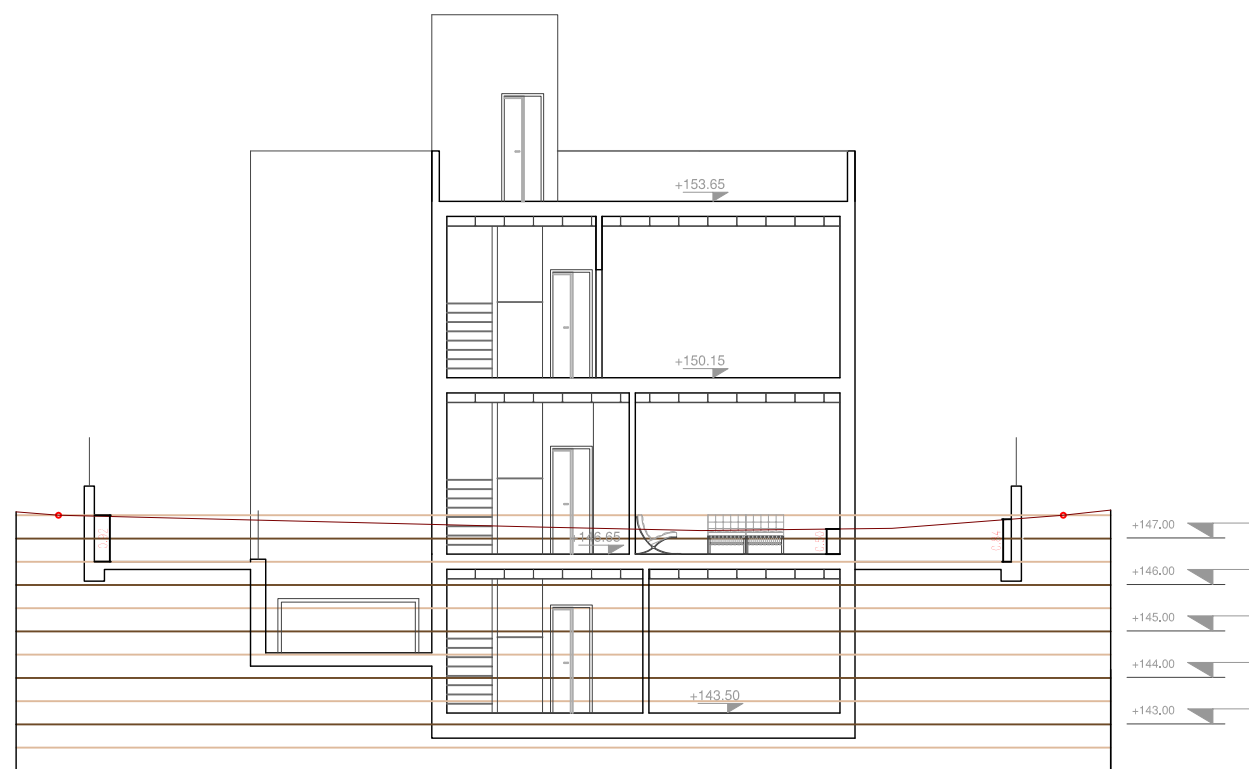
FEBRERO 2026

05.A

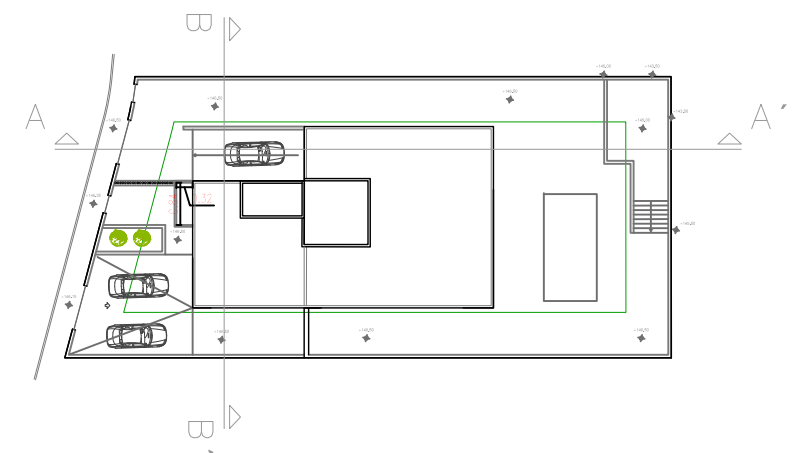
Distribucion. Planta Alta
ESCALA 1/150.



Seccion A-A'



Seccion B-B'



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).

CM OROZCO 54 P-26.5 Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

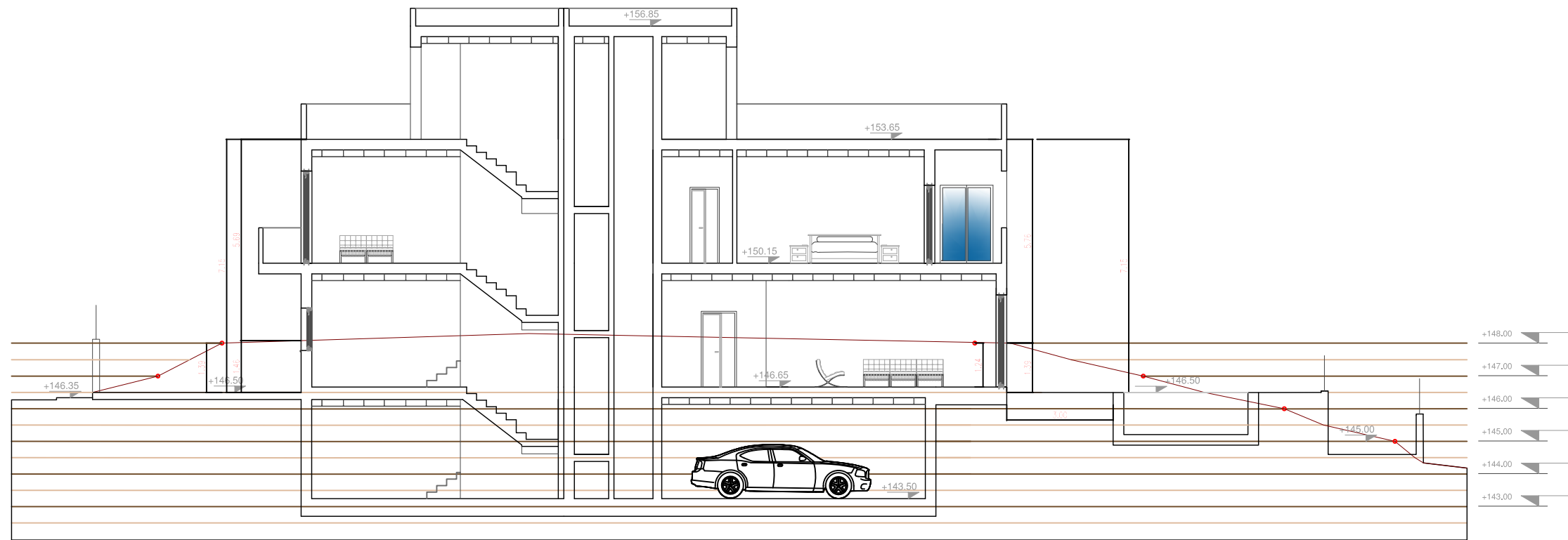
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente

c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

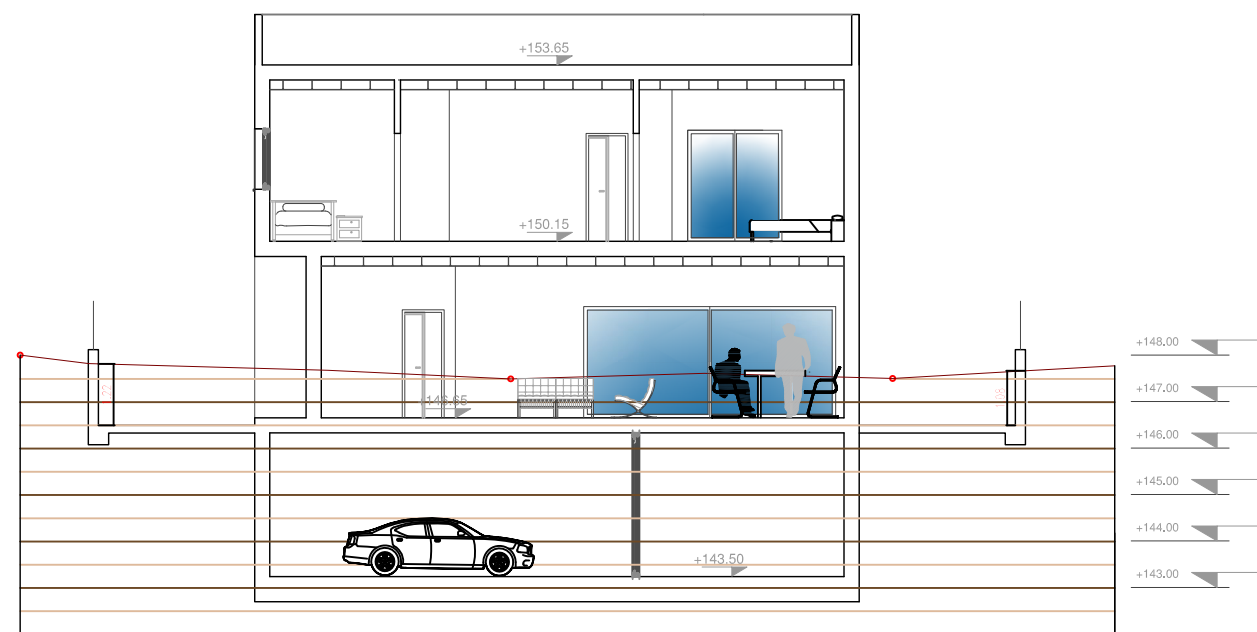
FEBRERO 2026

06.A

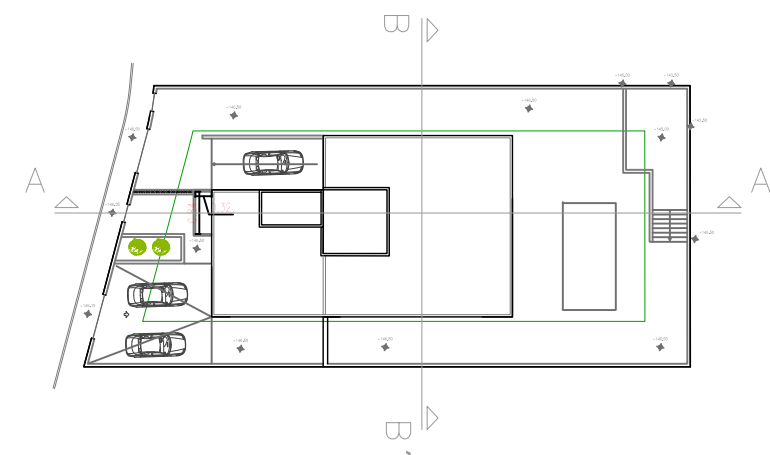
Secciones Generales I
ESCALA 1/150.



Seccion A-A'



Seccion B-B'



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).

CM OROZCO 54 P-26.5 Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

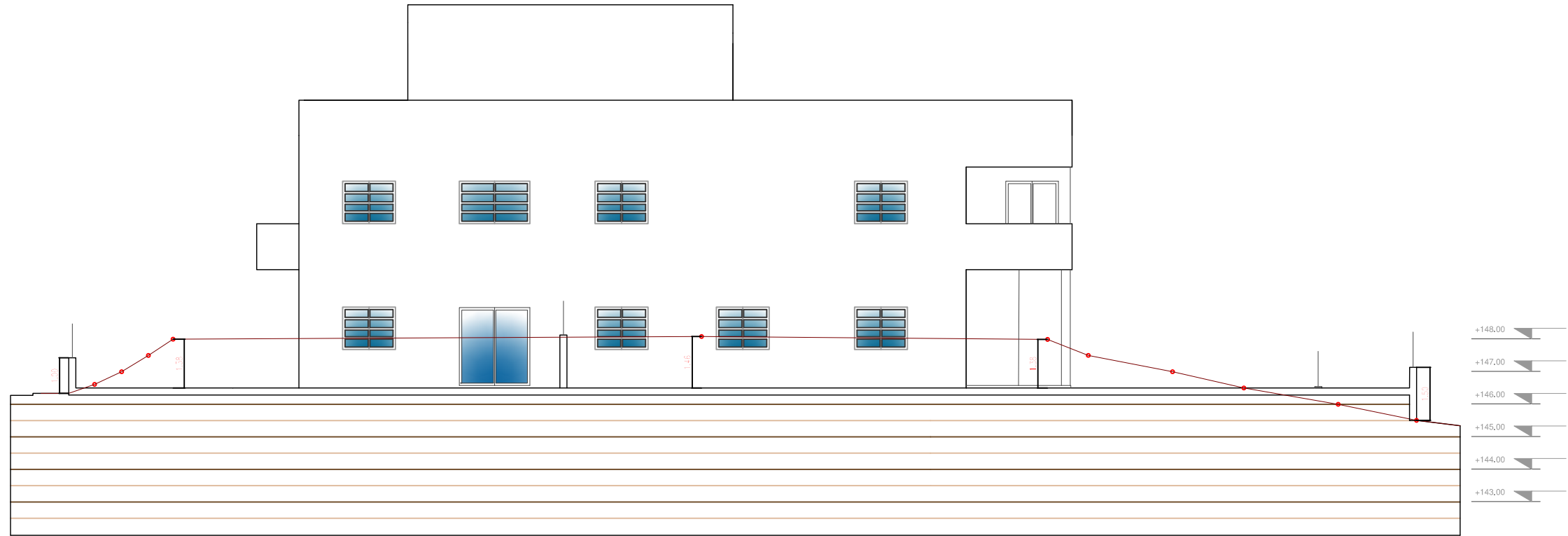
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente

c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

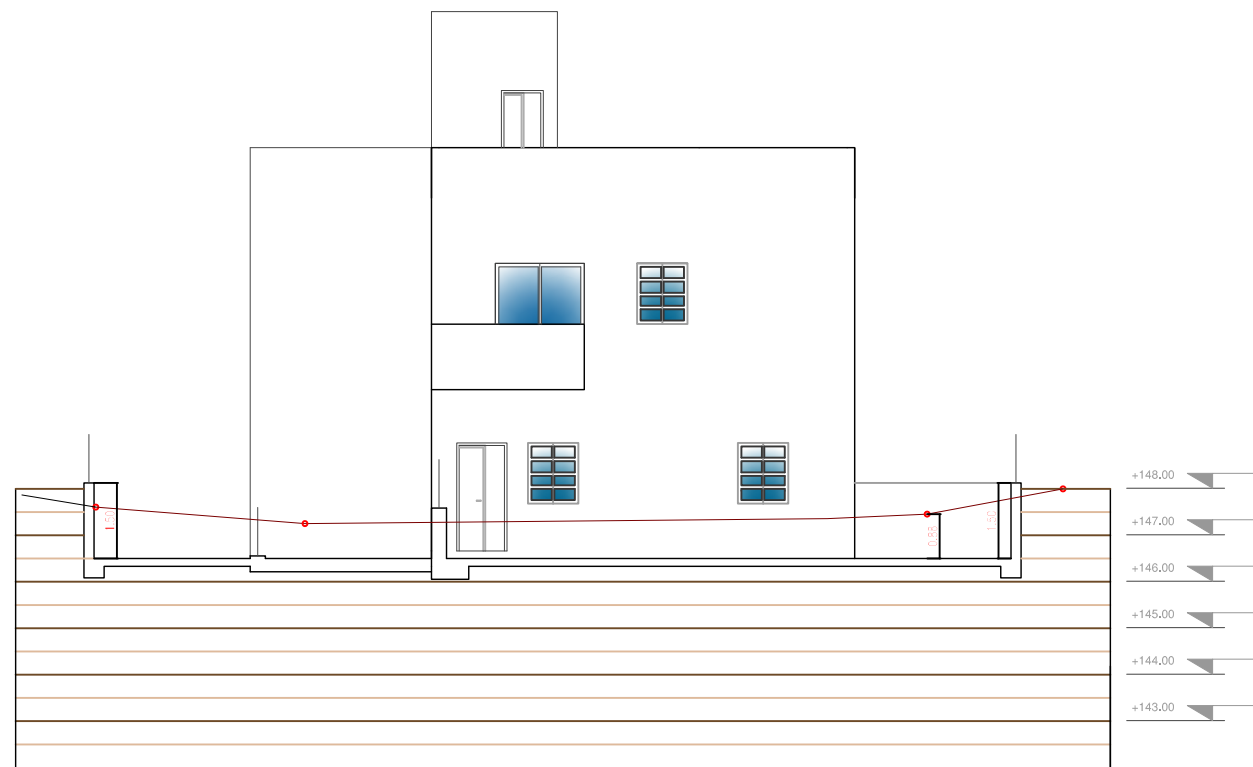
FEBRERO 2026

07.A

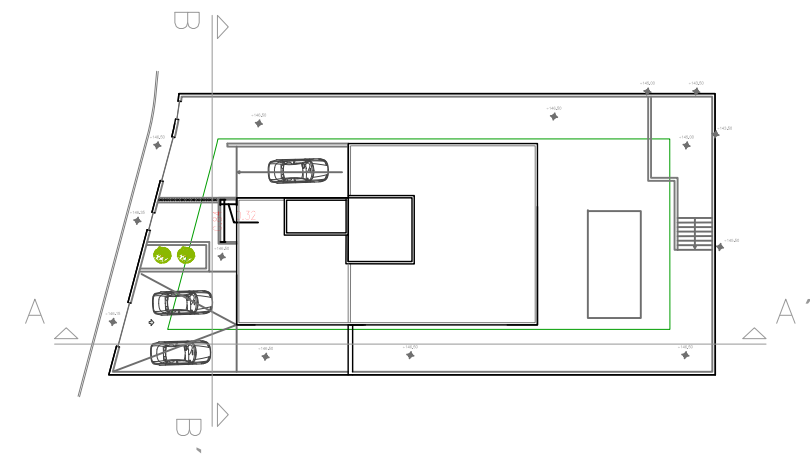
Secciones Generales II
ESCALA 1/150.



Seccion A-A'



Seccion B-B'



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).

CM OROZCO 54 P-26.5 Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

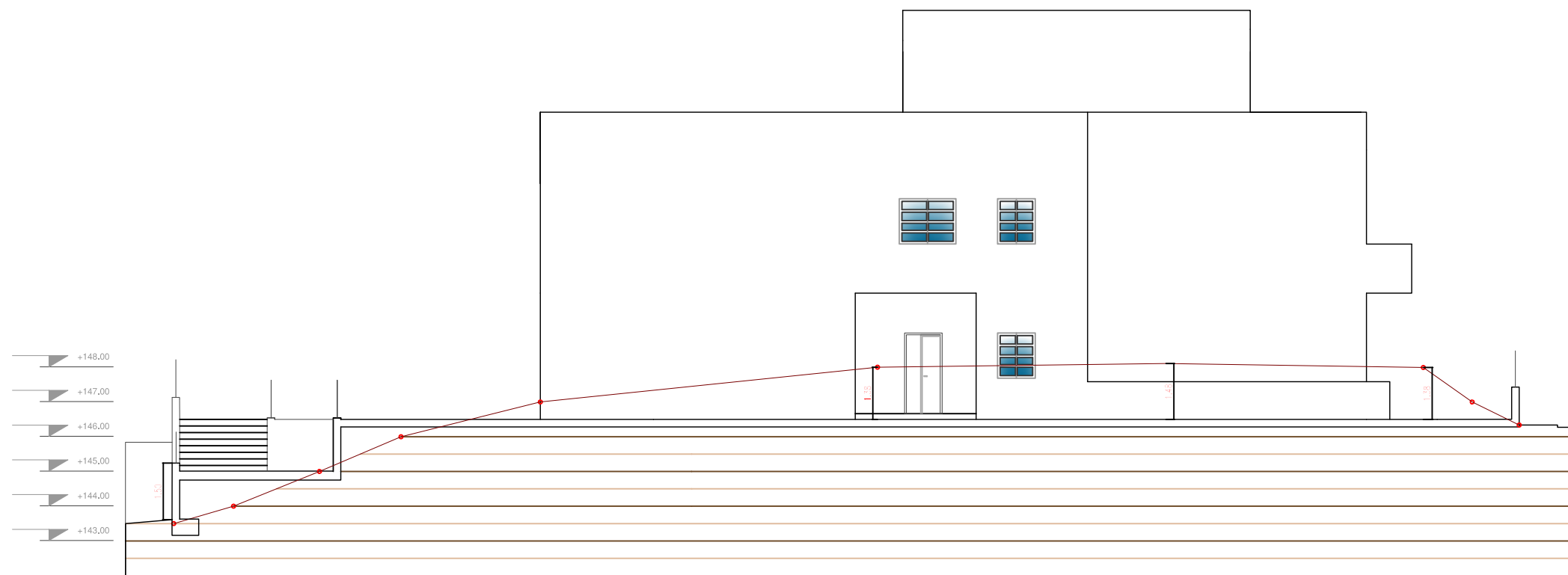
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente

c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

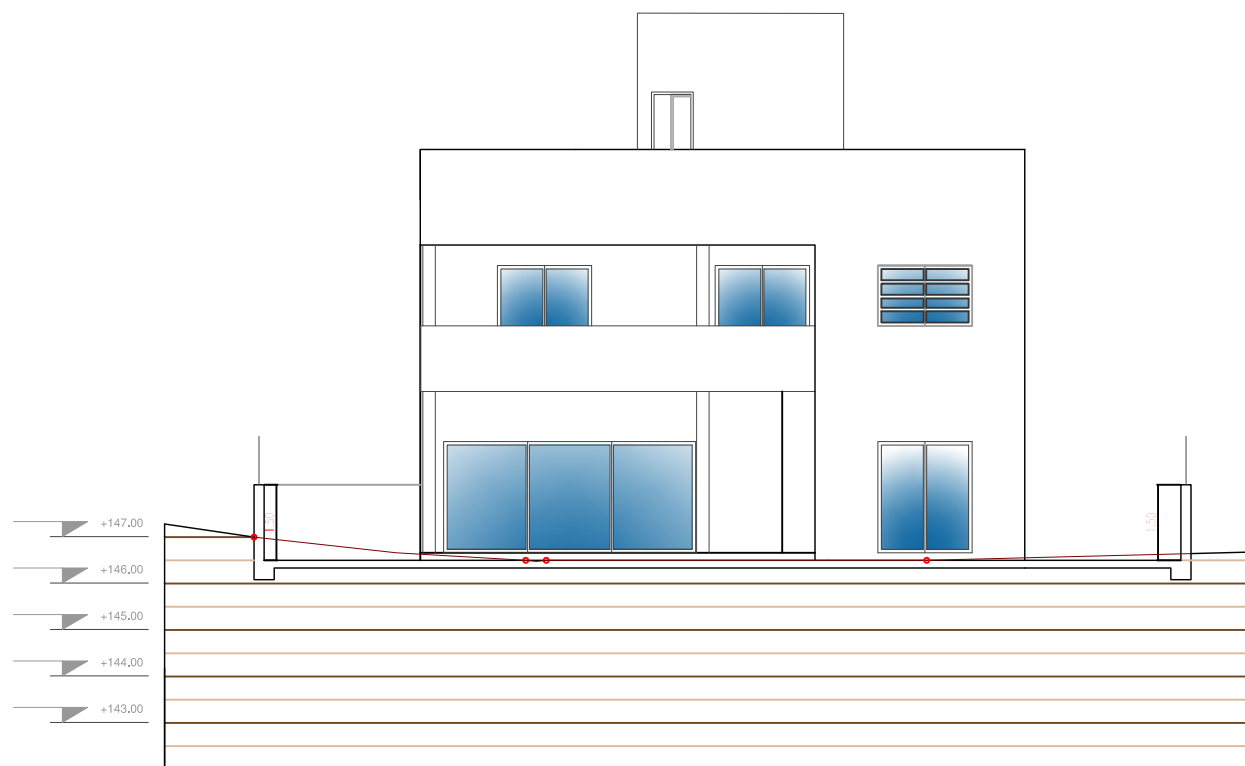
FEBRERO 2026

08.A

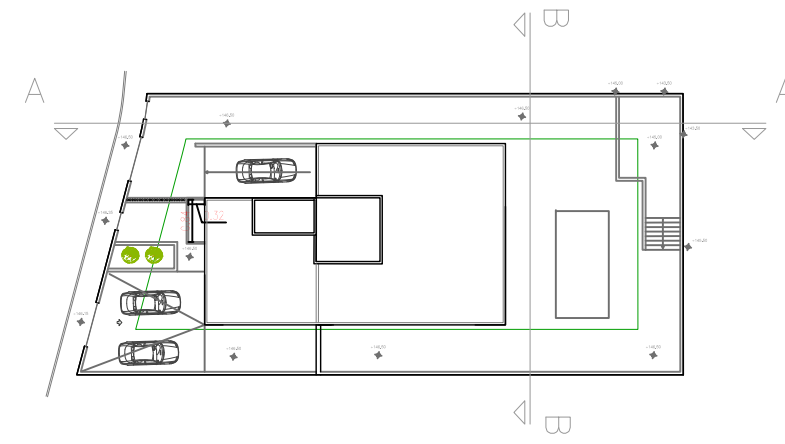
Secciones Generales III
ESCALA 1/150.



Seccion A-A'



Seccion B-B'



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).

CM OROZCO 54 P-26.5 Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo

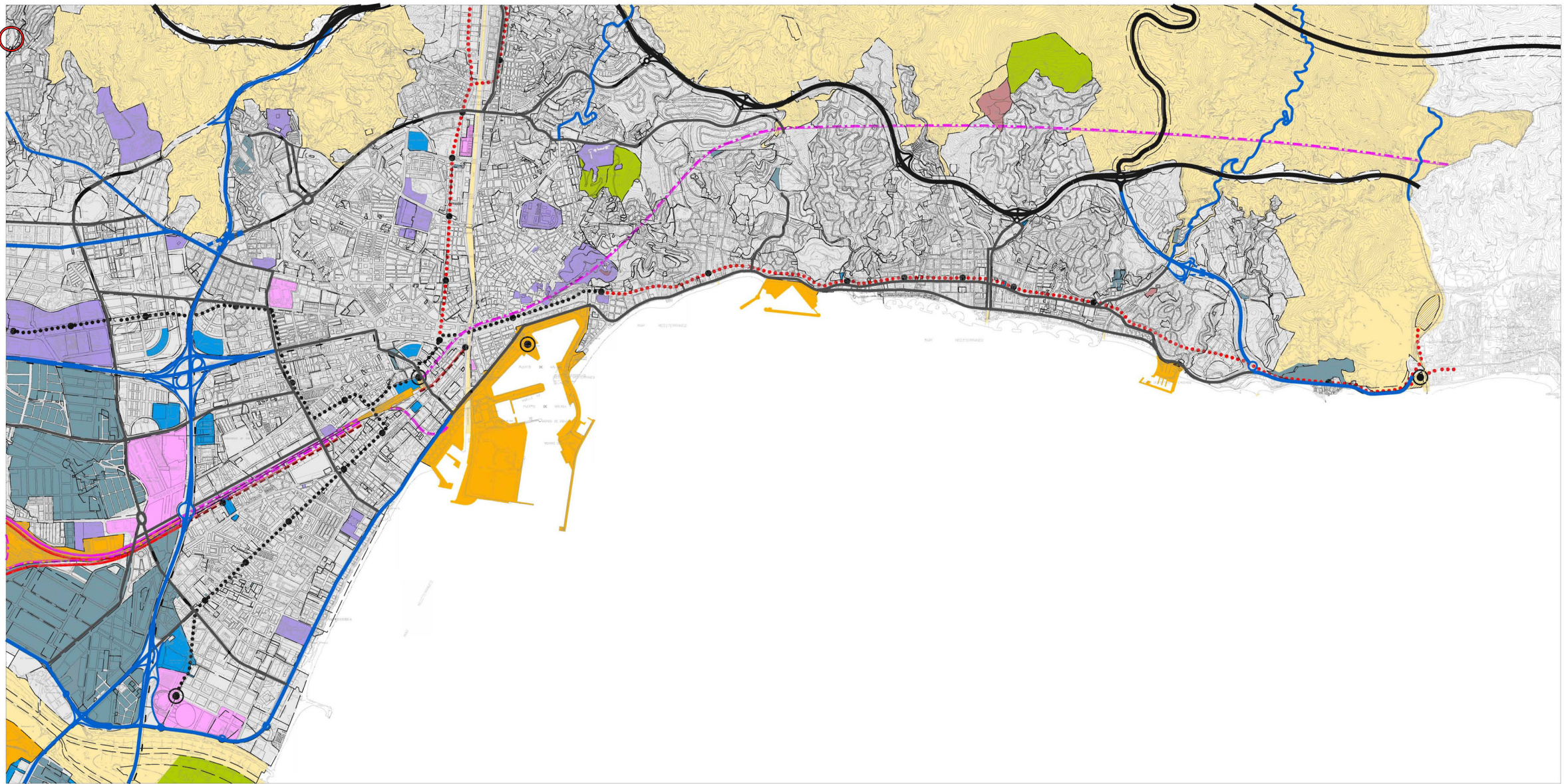
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente

c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

FEBRERO 2026

09.A

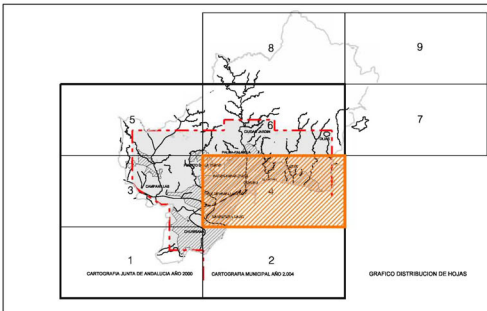
Secciones Generales IV
ESCALA 1/150.



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO	
	SNV
	a-RESIDENCIAL
	b-INDUSTRIAL
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
	d-TERCIARIO
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
	h-TURISTICO

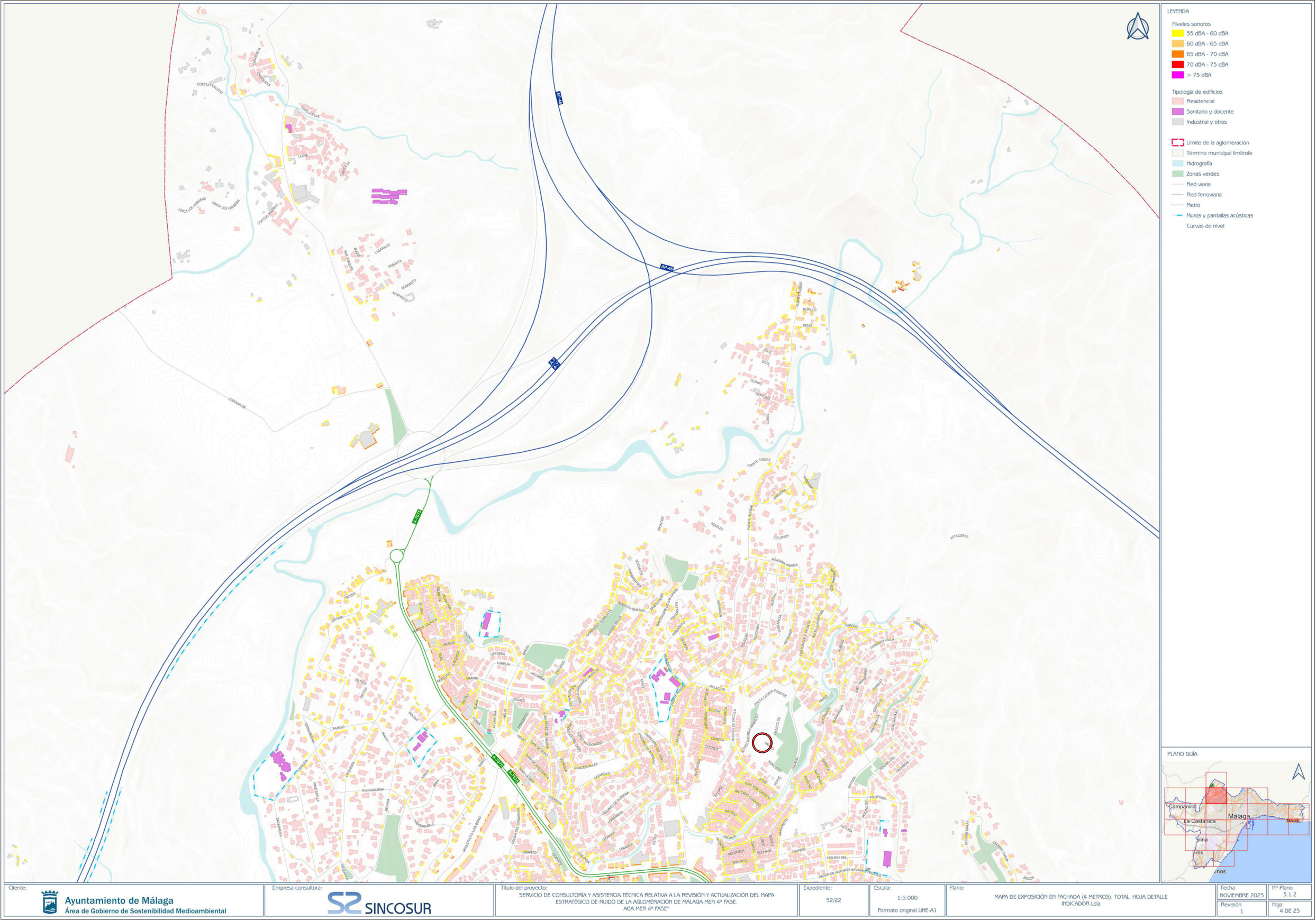
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.			
Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario (distinto del contemplado en c).	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
f Sectores del territorio afectados o sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los rodeen (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.	70	70	65

(1) Según Anexo II del RD.1367/2007

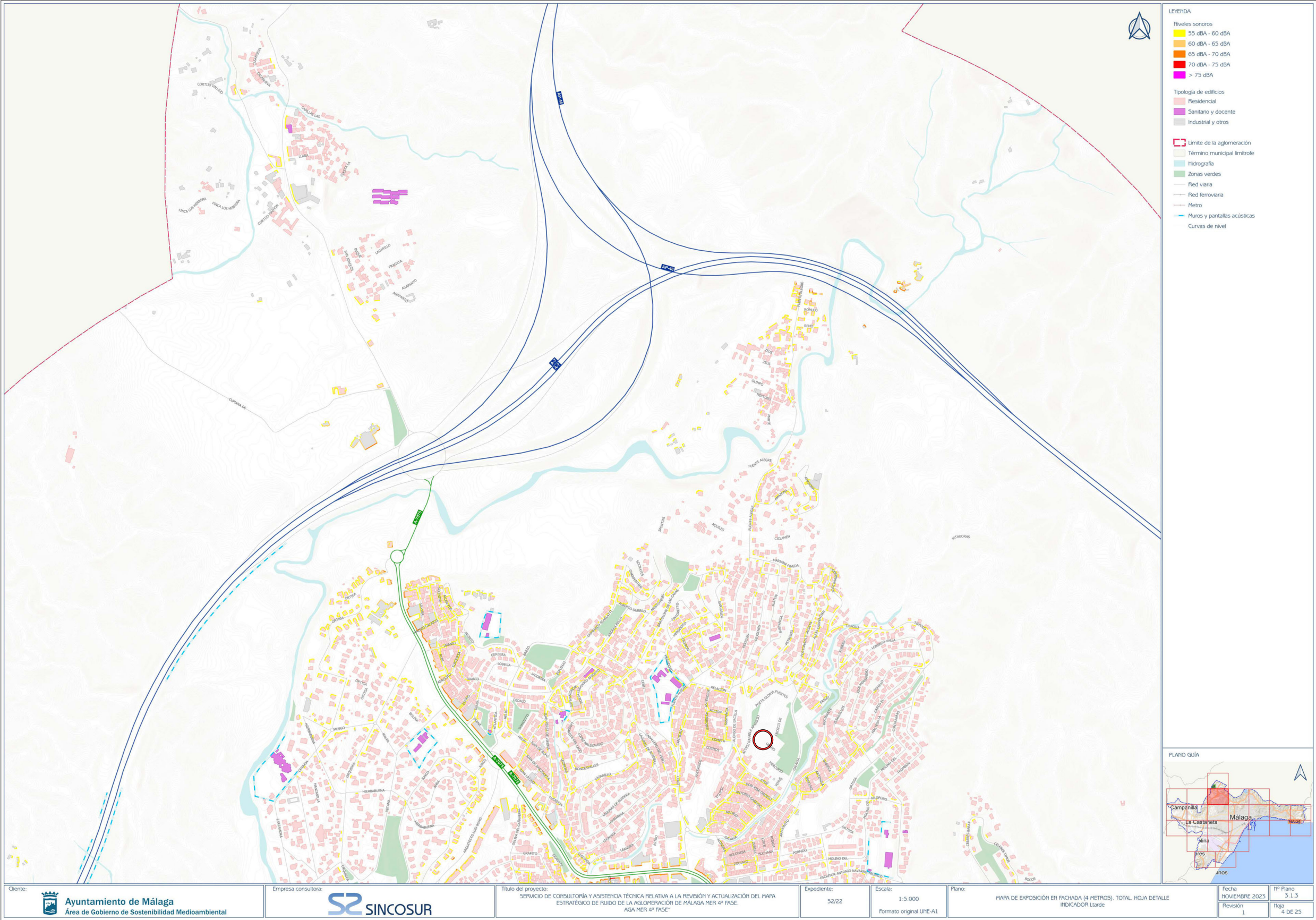


		Ayuntamiento de Málaga	
Aprobación Definitiva		Documento de Subsanción de Deficiencias	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
Planos de Información		P.2	
PLANO	Ordenación General	FECHA MARZO 2011	
P.2.12 Zonificación Acústica		ESCALA 1 / 20.000	HOJA 4/6
REDACCIÓN			
gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras			
			

Situación de Parcela



 Situación de Parcela



 Situación de Parcela

ESTUDIO DE DETALLE. Zonificación acústica Ltarde

Malaga

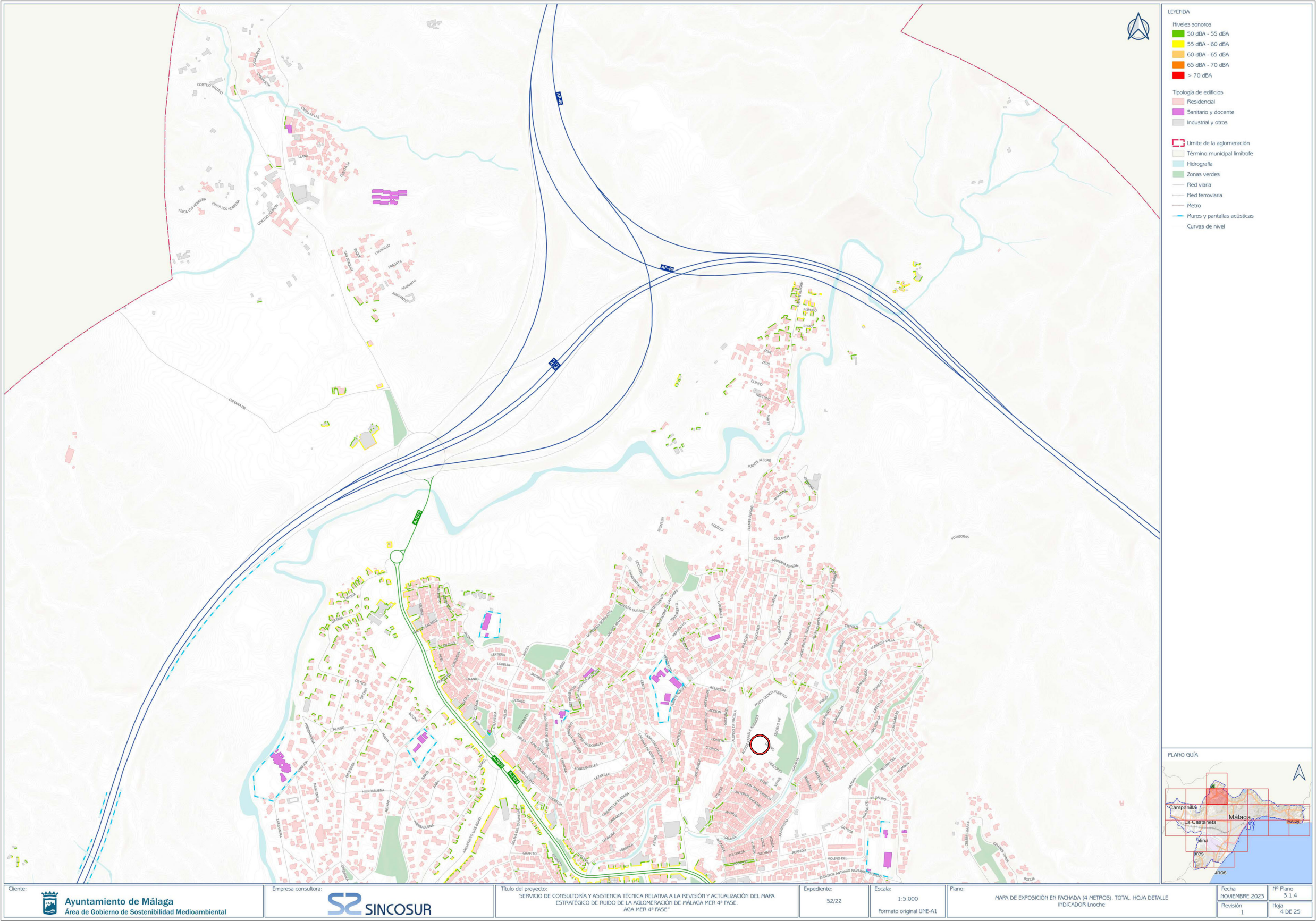
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026

12.A

Situación
ESCALA 1/10000.

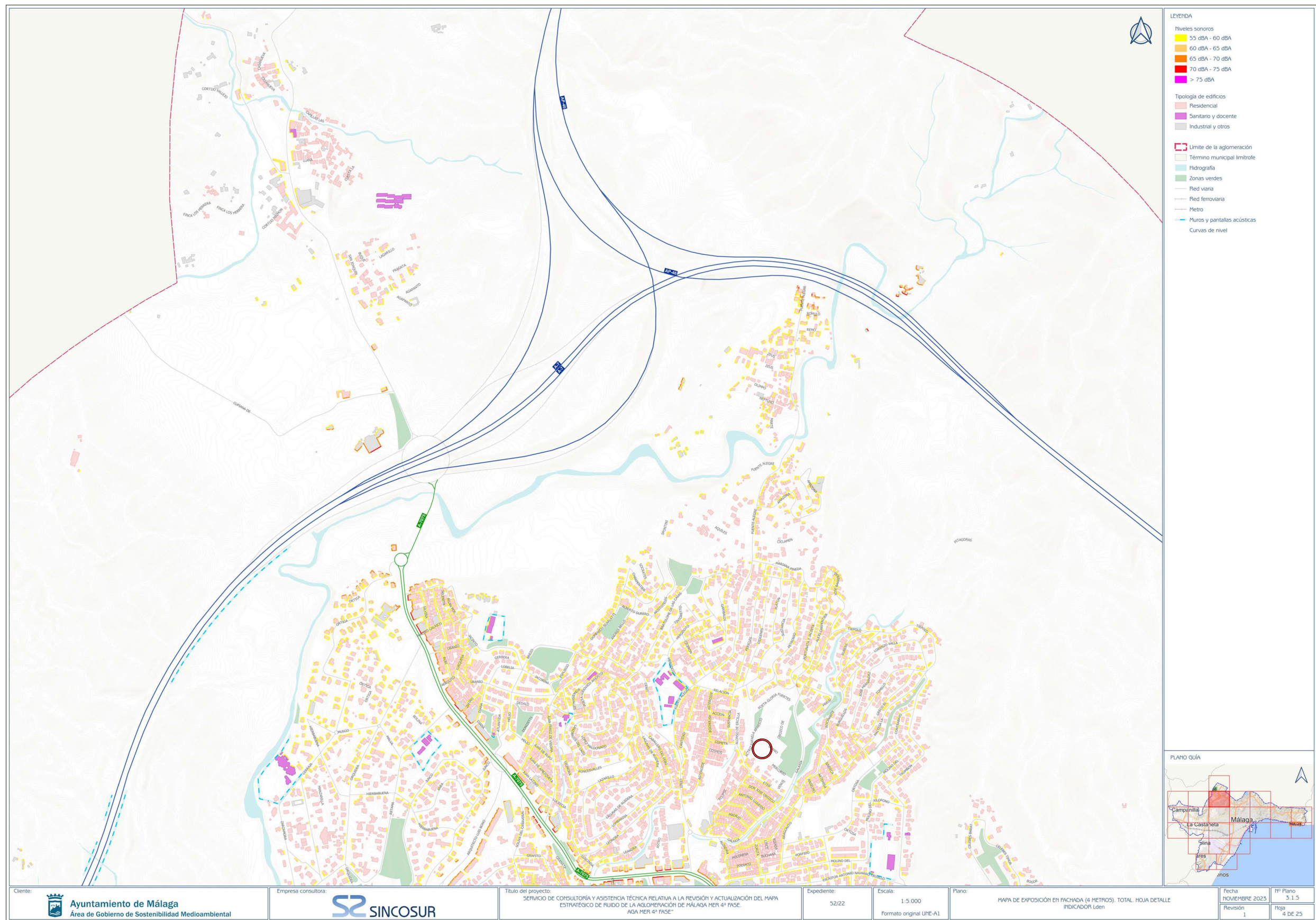


Situación de Parcela

ESTUDIO DE DETALLE. Zonificación acustica Lnoche

Málaga
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6687N0001MB
PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026
13.A
Situación
ESCALA 1/10000.



Ciente:  Ayuntamiento de Málaga Área de Gobierno de Sostenibilidad Medioambiental	Empresa consultora:  S2 SINCOSUR	Título del proyecto: SERVICIO DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVA A LA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LA AGLOMERACIÓN DE MÁLAGA PER 4ª FASE. AGA MER 4ª FASE	Expediente: 52/22	Escala: 1:5.000 Formato original UNE-A1	Plano: MAPA DE EXPOSICIÓN EN FACHADA (4 METROS). TOTAL. HOJA DETALLE INDICADOR Lden	Fecha NOVIEMBRE 2023 Revisión 1	Nº Plano 3.1.5 Hoja 4 DE 25
--	---	---	----------------------	---	---	--	--------------------------------------

 Situación de Parcela

ESTUDIO DE DETALLE. Zonificación acústica Lden

Málaga

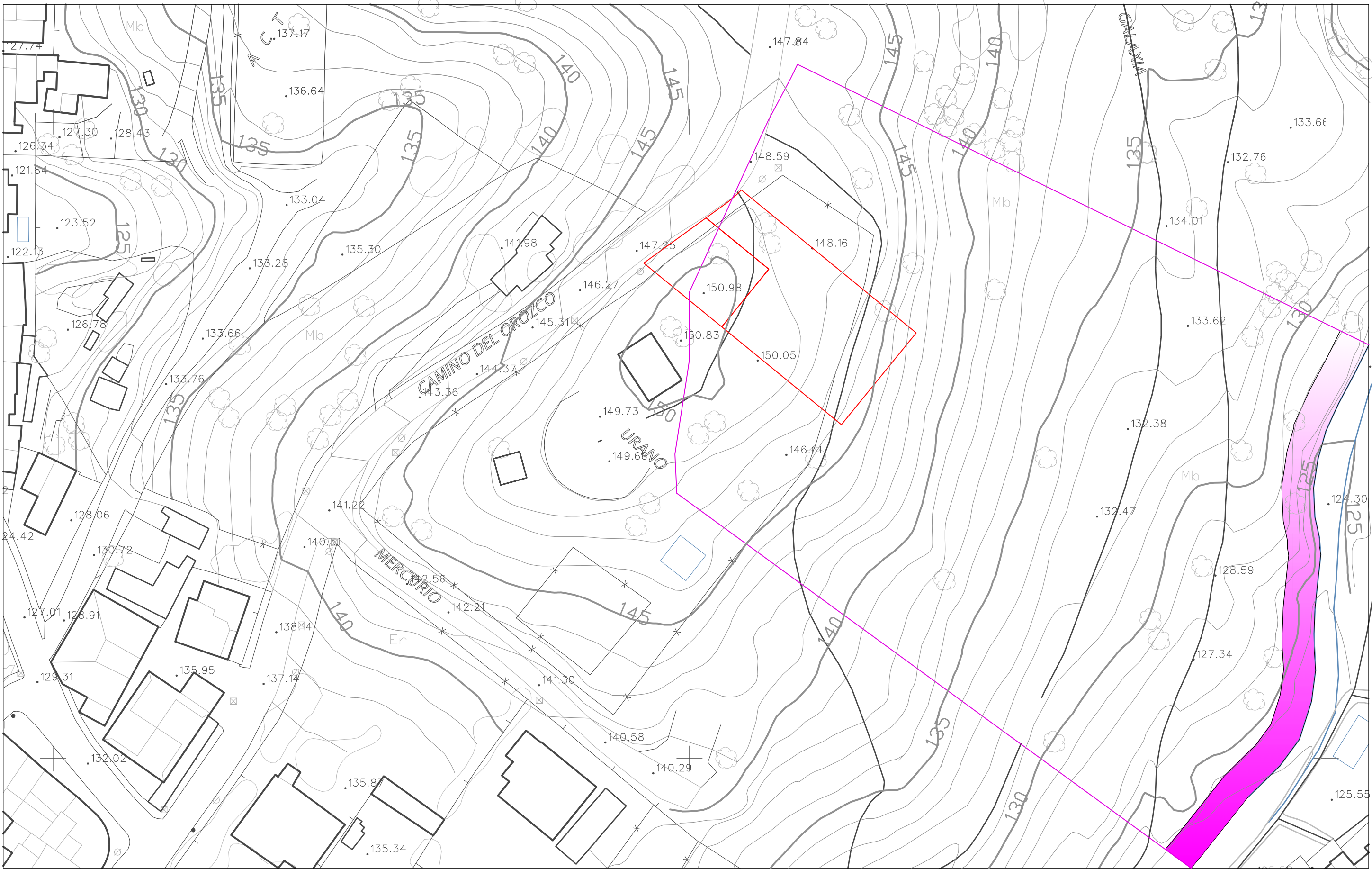
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026

14.A

Situación
ESCALA 1/10000.



-  ZONA DE SERVIDUMBRE - 5 M
-  ZONA DE POLICIA - 100 M

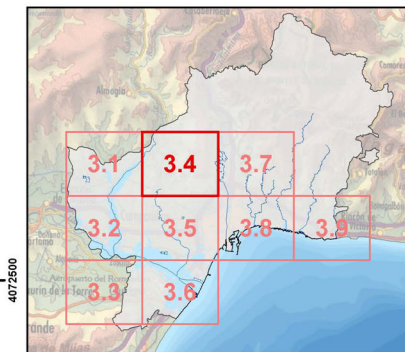
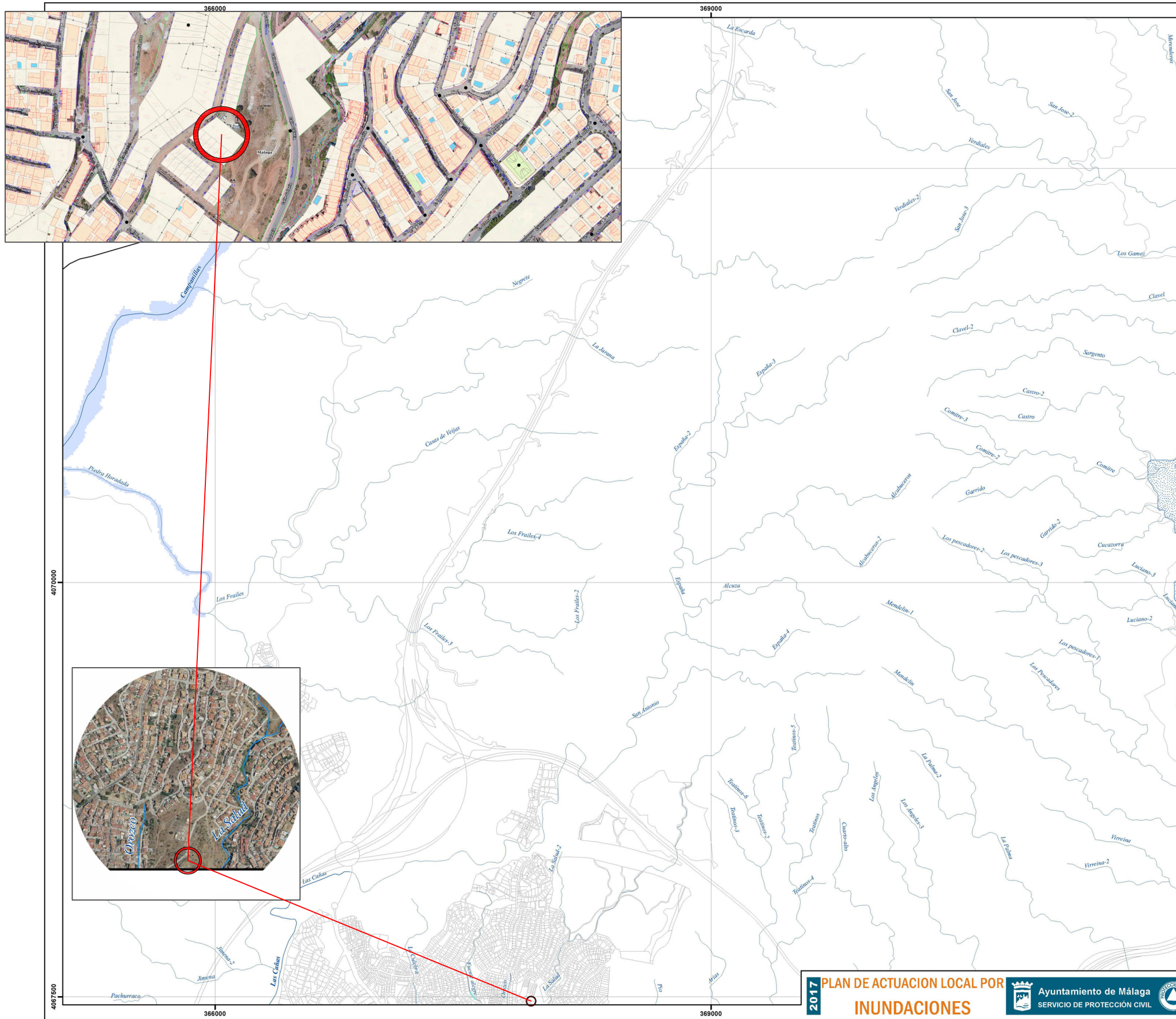
ESTUDIO DE DETALLE
Delimitacion Zona de servidumbre y de Policia. Arroyo de la Culebra

Malaga
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026

15.A
Parcelacion
ESCALA 1/550.



LEYENDA:

Riesgo:

- Nulo
- Muy Bajo
- Bajo
- Medio
- Alto
- Muy Alto

Hidrografía:

- Enbalses
- Red hidrográfica principal
- Red hidrográfica secundaria

Otros:

- Término municipal Málaga
- Término municipal
- Cartografía base

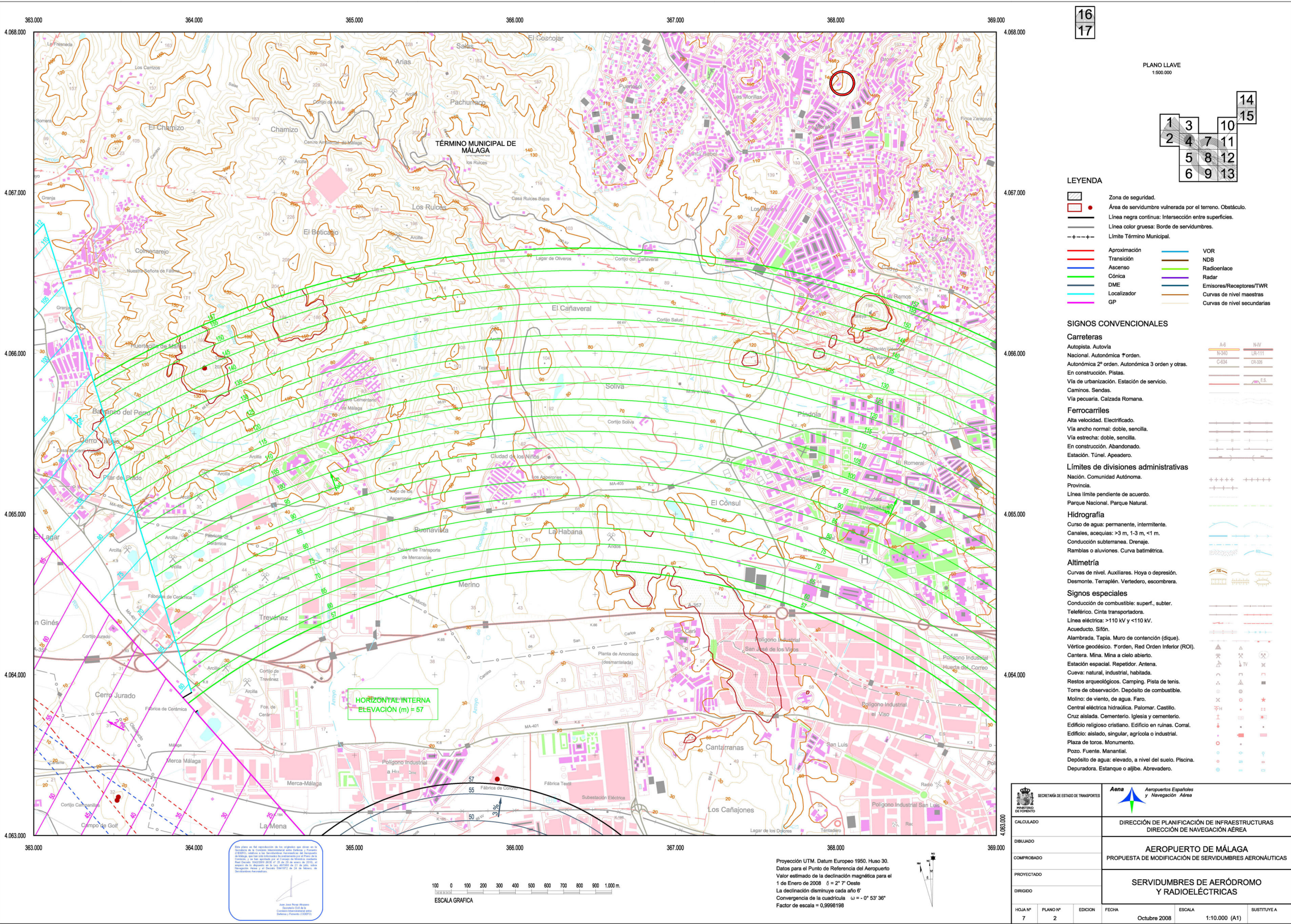
ESCALA GRAFICA:

0 130 260 520 780 1.040 m.

FUENTE:

- Servicio de Protección Civil. Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- Infraestructura de Datos Espaciales de España. Ministerio de Fomento.
- Red de Información Ambiental de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Situación de Parcela



Situación de Parcela

ESTUDIO DE DETALLE
Servidumbre aeronautica

Malaga
ÁMBITO DEL PERI. PT-6 "CARRIL DE OROZCO" DEL PGOU DE MÁLAGA
Ref. Catastral: 8076402UF6687N0001MB

PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Albolote granada

ENERO 2026

17.A

Situación
ESCALA 1/25000.

ANEXO Nº2: PRESOLICITUD AESA

PRE-SOLICITUD PARA LA
TRAMITACIÓN DE SERVIDUMBRES
AERONÁUTICAS

1. INTERESADO						
1. CIF 75158205R		2. Razón Social SALCEDO CABRERIZO ANA VICTORIA				
3. Tipo Vía Calle	4. Domicilio Social AV/JUAN LUIS PERALTA , C.C. LAS MORISCAS,	5. Número Nº 42	6. Escalera	7. Piso	8. Puerta	9. Código Postal 29639
10. Municipio Benalmádena		11. Provincia Málaga				
12. Teléfono 653935760		13. Correo Electrónico LICENCIAS@KUBOARQUITECTOSESTUDIO.ES				

2. REPRESENTANTE DEL INTERESADO	
14. NIF 74892726B	15. Apellidos y Nombre ANGULO RODRÍGUEZ CARLOS
16. Teléfono 653935760	17. Correo Electrónico LICENCIAS@KUBOARQUITECTOSESTUDIO.ES

3. DATOS DE LA PRE-SOLICITUD	
18. Tipo de la pre-solicitud Autorización	19. Código de la pre-solicitud PRE25-3493

4. TIPOS DE ACTUACIÓN					
20. Id	1				
21. Municipio Málaga	22. Provincia Málaga	23. Tipo Vía Calle			
24. Vía OROZCO	25. Número/Km 54	26. Bloque [BloqueUbi]			
27. Polígono	28. Parcela	29. Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB			
30. Altura solicitada (m.) 12,00	31. Cota terreno (m.s.n.m.) 147,00	32. Altura de cubierta (m.) 9,70			
33. Uso Edificación	34. Carácter de uso Permanente				
35. Descripción		2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES			

5. MEDIOS AUXILIARES					
36. Id	1Aux				
37. Municipio Málaga	38. Provincia Málaga	39. Tipo Vía Calle			
40. Vía OROZCO	41. Número/Km 54	42. Bloque			
43. Polígono	44. Parcela	45. Ref. Catastral 8076402UF6687N0001MB			
46. Altura solicitada (m.) 10,00	47. Cota terreno (m.s.n.m.) 147,00	48. Tiempo estimado 12 MESES			
49. Tipo medio Otros	50. Radio giro				
51. Descripción		ANDAMIO			

6. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL		
52. Descripción	53. Nombre del documento	54. Huella

Ejemplar para el interesado

Plano(s) acotado(s) de la planta y el alzado	20250514173409-Plano planta.pdf	459aa0aa7e5f9e10ab6f9ef426b1caf8
En caso de representante, poder notarial o similar que lo acredite.	20250514173716-Poder notarial.pdf	c7e261771ebcba75489d562f060fcce2
Plano(s) de situación a escala	20250514173825-Plano situacion.pdf	459aa0aa7e5f9e10ab6f9ef426b1caf8

La Agencia Estatal de Seguridad Aérea (En adelante AESA), como Responsable del Tratamiento de sus datos personales en cumplimiento de la *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales* y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento General de Protección de Datos), le informa, de manera explícita e inequívoca, que se va a proceder al tratamiento de sus datos de carácter personal obtenidos del “Formulario de solicitud para la tramitación de servidumbres aeronáuticas y obstáculos mayores de 100 m”, para el tratamiento “**Autorización en materia de servidumbres aeronáuticas**” y con la finalidad:

- De “**Gestionar autorizaciones**”. El usuario no podrá negar su consentimiento por ser este una obligación legal, definida por la “**Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.**”

Este tratamiento de datos de carácter personal se encuentra incluido en el Registro de Datos Personales de AESA.

La legalidad del tratamiento está basada en una obligación legal.

La información de carácter personal será conservada mientras sea necesaria o no se ejerza su derecho de cancelación o supresión.

La información puede ser cedida a terceros para colaborar en la gestión de los datos de carácter personal, únicamente para la finalidad descrita anteriormente.

La categoría de los datos de carácter personal que se tratan son únicamente “**Datos identificativos (nombre, DNI, dirección, correo-e...)**”.

De acuerdo con lo previsto en la citada *Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantías de Derechos Digitales* y el también citado *Reglamento General de Protección de Datos*, puede ejercitar sus derechos de Acceso, Rectificación, Supresión, Portabilidad de sus datos, la Limitación u Oposición a su tratamiento ante el Delegado de Protección de Datos, dirigiendo una comunicación al correo dpd.aesa@seguridadaerea.es

Para más información sobre el tratamiento de los datos de carácter personal pulse el siguiente enlace:

<https://www.seguridadaerea.gob.es/es/quienes-somos/normativa-aesa/proteccion-de-datos>

ANEXO Nº3: PROTECCION DE DATOS

La privacidad de toda la información está regulada por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y del Consejo relativo a la protección de las personas físicas respecto al tratamiento de datos de carácter personal y a la libre circulación de estos datos.

La base jurídica del tratamiento de los datos dependerá de la finalidad prevista, de acuerdo con el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679, y podrá ser el consentimiento expreso e inequívoco dado por la persona usuaria, para la ejecución de un contrato, en cumplimiento de una obligación legal, en cumplimiento de una misión realizada en interés público o en ejercicio de poderes públicos.

Las bases jurídicas que legitiman el tratamiento de los datos personales de las personas interesadas, en base a las competencias y funciones del Ayuntamiento, con carácter general son las siguientes:

Reglamento General de Protección de Datos 2016/679

Artículo 6.1.a. El interesado da su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales para uno o varios fines específicos.

Artículo 6.1.b. El tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte

Artículo 6.1.c. El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento

Artículo 6.1.d. El tratamiento es necesario para proteger intereses vitales del interesado o de otra persona física;

Artículo 6.1.e. El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento

Categorías de datos objeto de tratamiento. Datos identificativos, datos relativos a las características personales, datos académicos y profesionales o relativos al puesto de trabajo, categorías especiales de datos, y otros datos que se puedan aportar por la persona usuaria.

Se anexa AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE DATOS PERSONALES por parte de la promotora

AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE DATOS PERSONALES

El abajo firmante, Dña. Ana Victoria Salcedo Cabrerizo con NIF: 75158205R en su condición de interesado en el expediente de ESTUDIO DE DETALLE de Ordenación de la P-26.5 para 2 viviendas unifamiliares en 2 fases, declara:

Que ha sido informado de que sus datos personales aparecerán en la Memoria del citado estudio.

Que PRESTA SU CONSENTIMIENTO EXPRESO para que dichos datos (nombre, DNI y propiedades) sean publicados en boletines oficiales, tablones de anuncios o sedes electrónicas, según requiera la tramitación administrativa del documento.

Que conoce su derecho a retirar este consentimiento en cualquier momento, así como sus derechos de acceso, rectificación y supresión.

Firma: _____ Fecha: [Día] de [Mes] de 202X.

