
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).

**Resumen
Ejecutivo**

2026

Marzo

ÍNDICE

1.	DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO	4
1.1.	CONTENIDO Y ALCANCE	4
1.2.	ÁMBITO	4
1.3.	OBJETO Y CONTENIDO	4
1.4.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	4
1.5.	DATOS DE LA PARCELA.....	4
1.6.	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	5
1.7.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	5
1.8.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
2.	RELACIÓN DE PLANOS	8

1.1. Contenido y alcance

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 25.3 de publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística,

la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Además, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 62, establece:

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: [...]

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

En este sentido el artículo 85.1.e del Reglamento LISTA, amplía establece que el Resumen Ejecutivo debe ser expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. 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.

Es por lo que, para dar cumplimiento a los citados artículos, se incluye el presente RESUMEN EJECUTIVO

1.2. Ambito

El ámbito del Estudio de Detalle adapta la parcela P.26.5 del Carril del Orozco, con tipología de la subzona 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.

1.3. Objeto y contenido.

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

1.4. Marco urbanístico de referencia.

- PGOU de Málaga de 2011.
- PERI PT-6 "Carril del Orozco".
- Proyecto de Reparcelación del sector PT-6 aprobado definitivamente

1.5. Datos de la parcela.

Referencia Catastral: 8076402UF6687N0001MB

1.6. Descripción de la parcela.

1.6.1. Características físicas de la parcela.

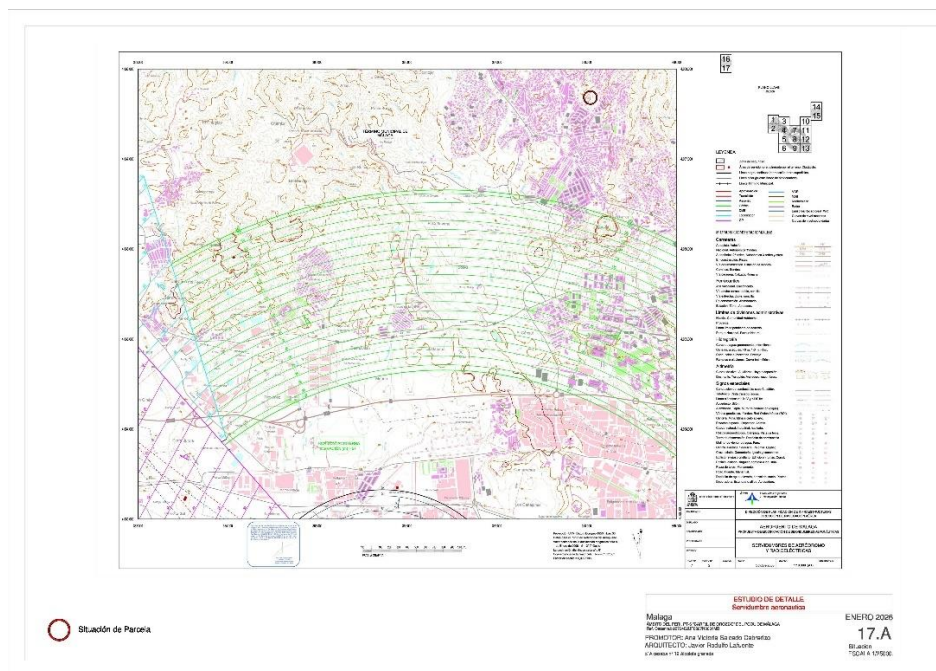
La parcela cuenta con una serie de alteraciones en el terreno en el límite con el vial público producidos por las obras desarrolladas en el proyecto de urbanización del P.E.R.I PT-6 "Carril de Orozco".

1.6.2. Topografía:

La parcela P 26.5 se sitúan 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.

1.6.3. 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 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.** 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 planos de zonificación acústica de 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 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

1.7. 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.

1.8. Memoria Justificativa.

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.

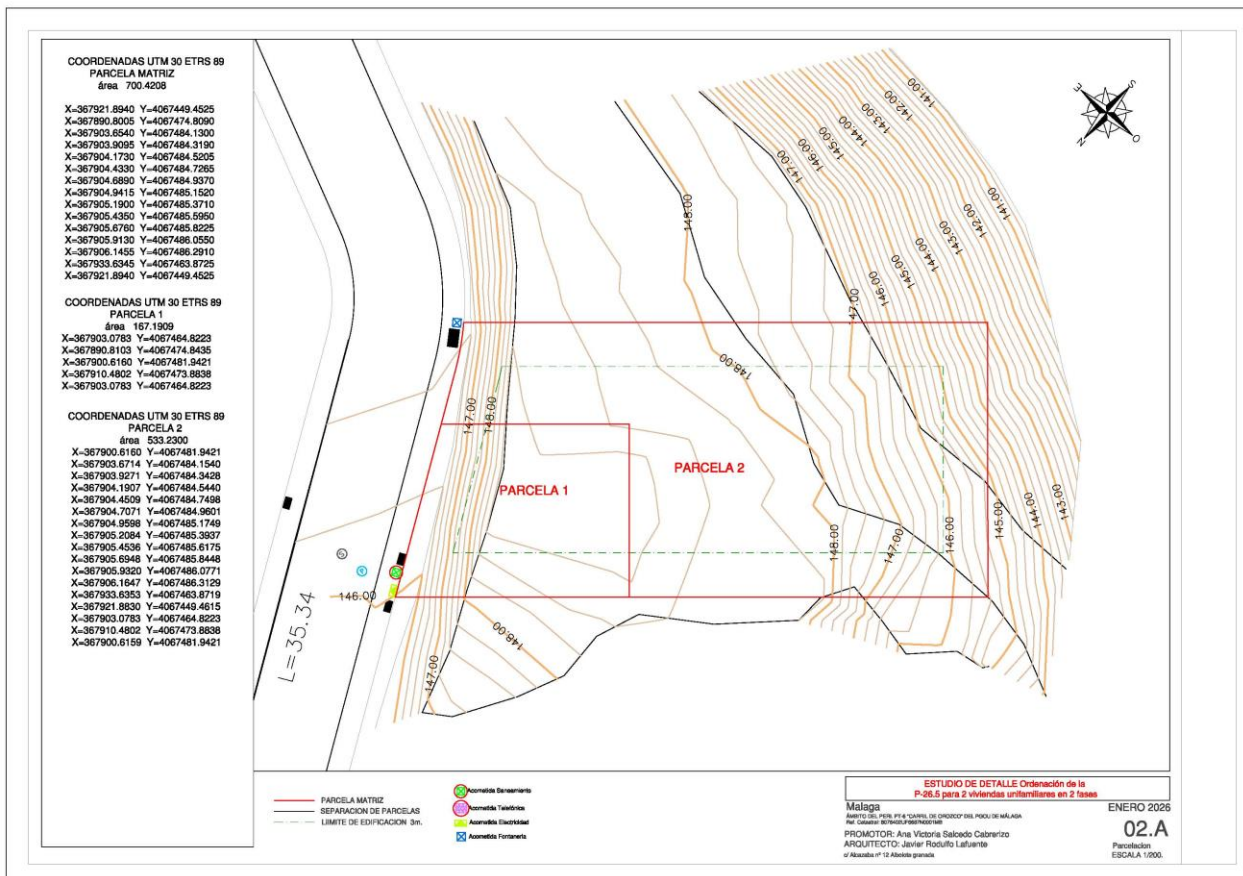
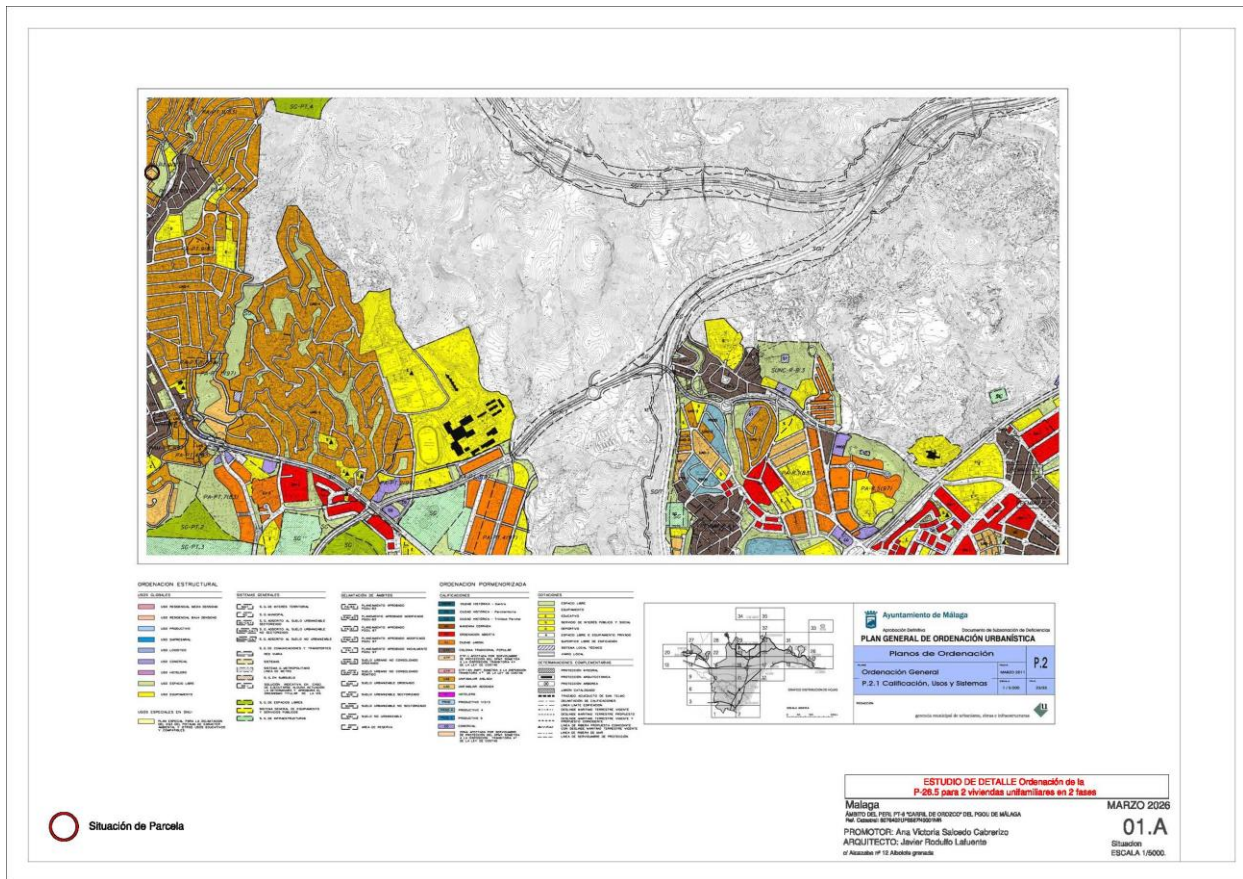
Rasantes.

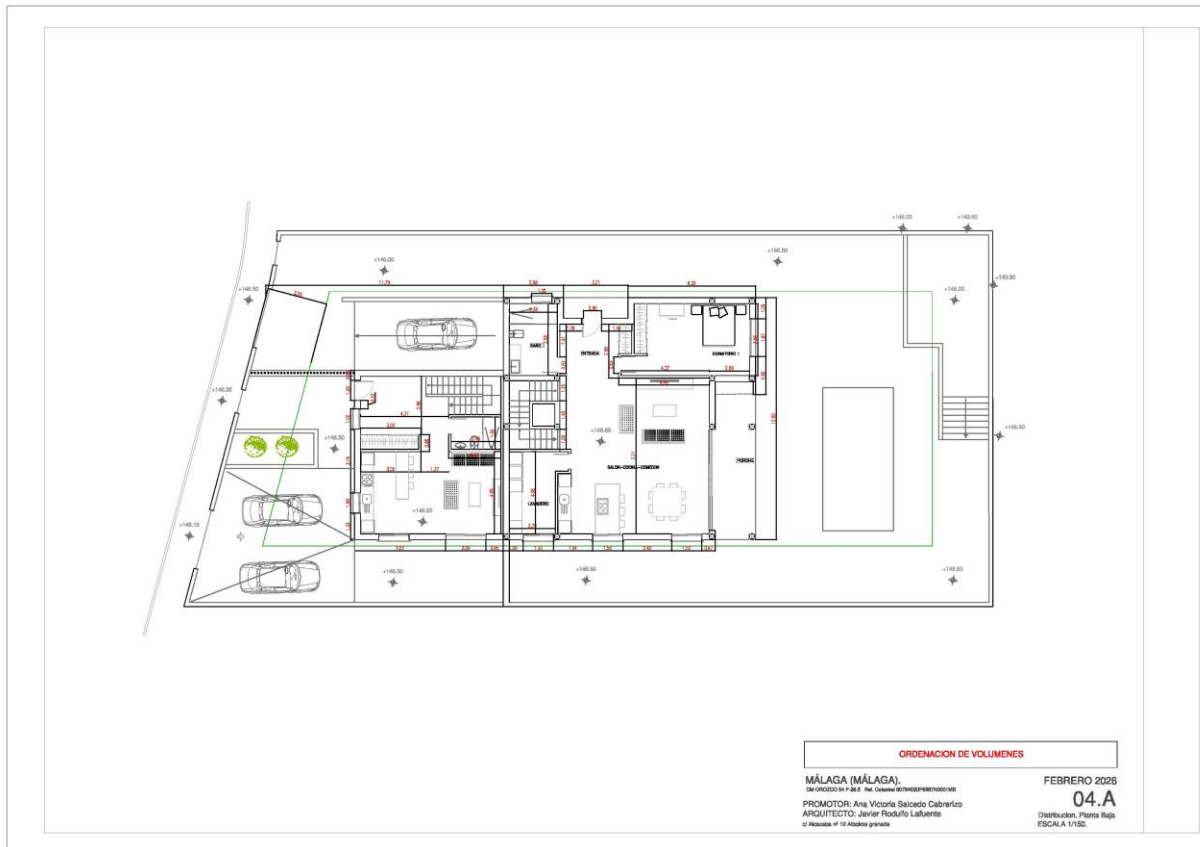
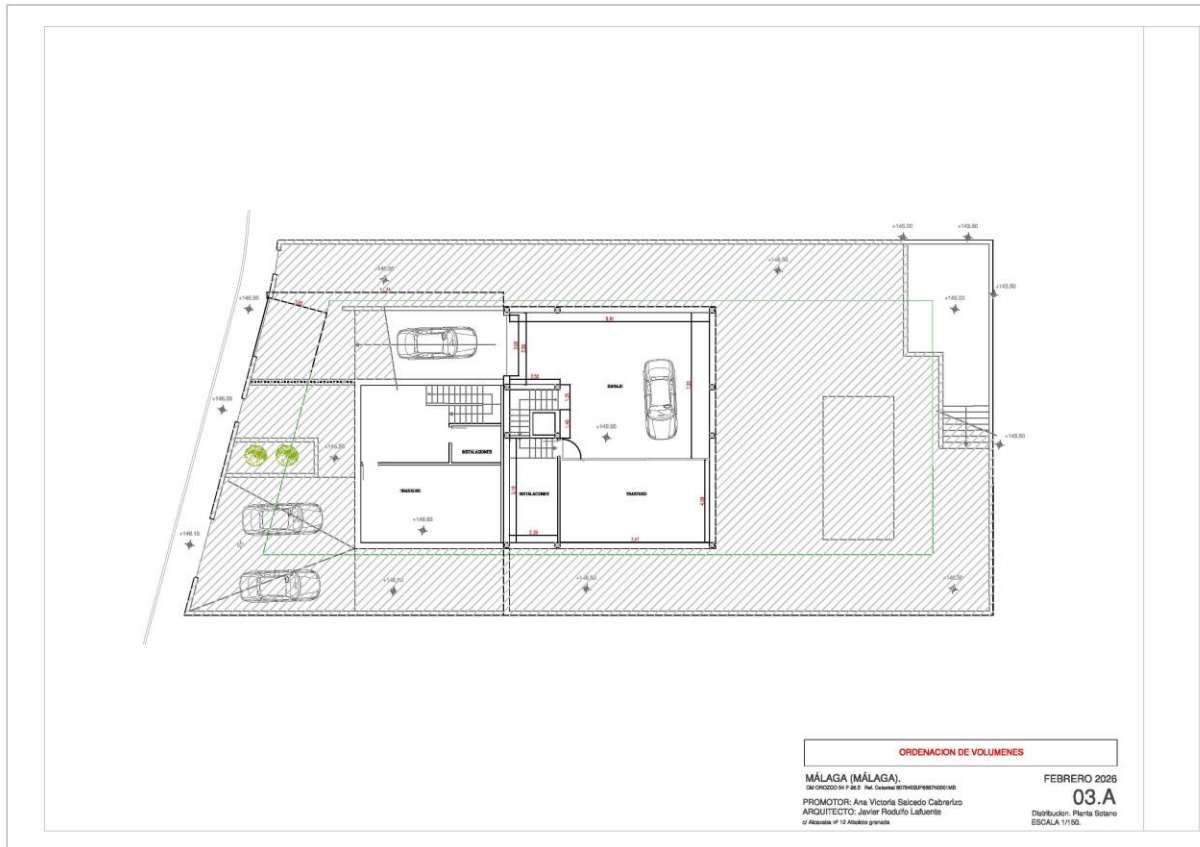
Rasante la de la vivienda alineada a vial.

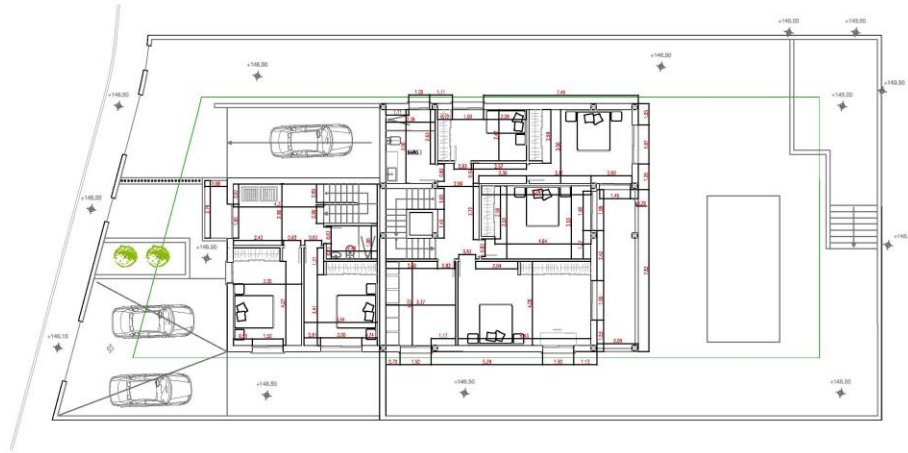
1.8.1. Alineaciones

Alineaciones definidas por el PGOU 2011.

2. RELACIÓN DE PLANOS.



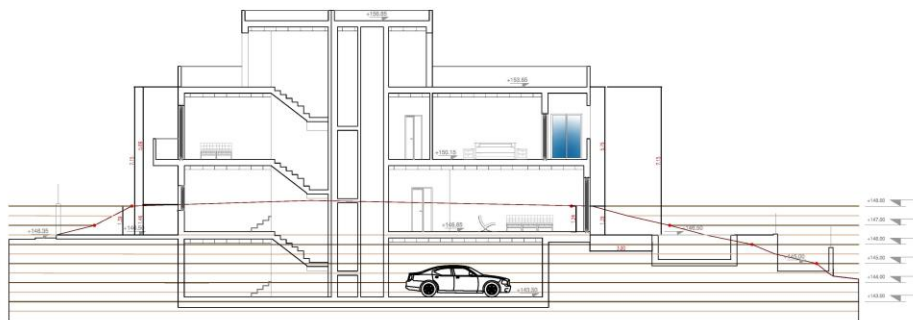




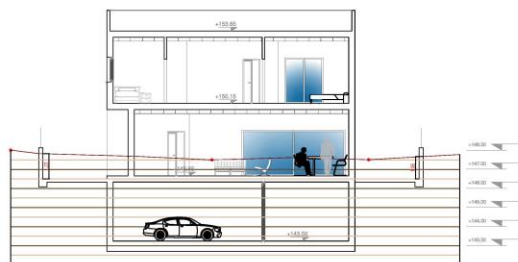
ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).
CM OROZCO 14 P. 24.3. Ref. C/Carretera 10/10/2015/10/10/15
PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lalluente
C/ Alameda 17 12. Alameda granada

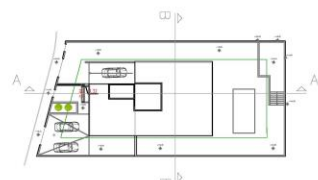
FEBRERO 2026
05.A
Distribución. Planta Alta.
ESCALA 1/150.



Sección A-A'



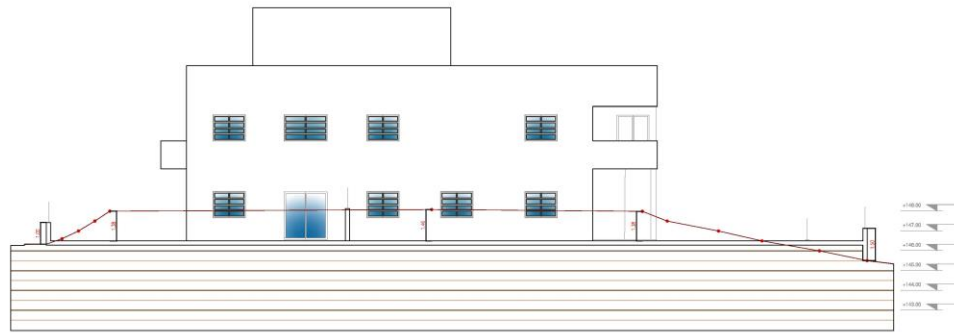
Sección B-B'



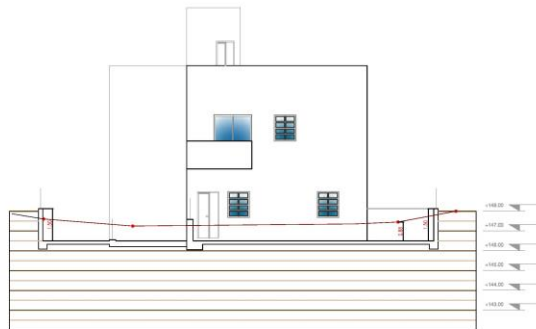
ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).
CM OROZCO 14 P. 24.3. Ref. C/Carretera 10/10/2015/10/10/15
PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lalluente
C/ Alameda 17 12. Alameda granada

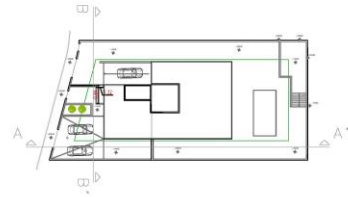
FEBRERO 2026
07.A
Secciones Generales II
ESCALA 1/150.



Seccion A-A'



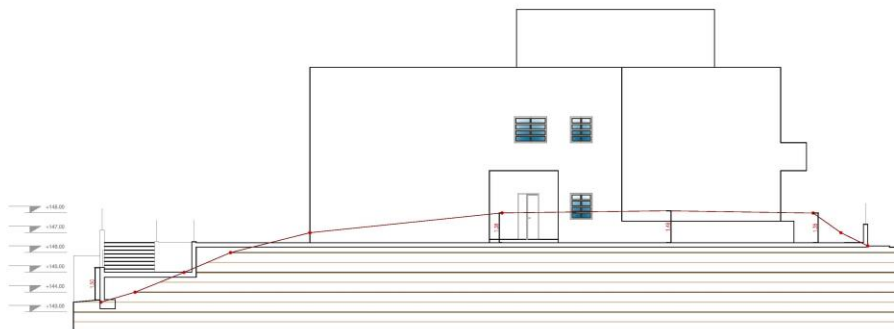
Seccion B-B'



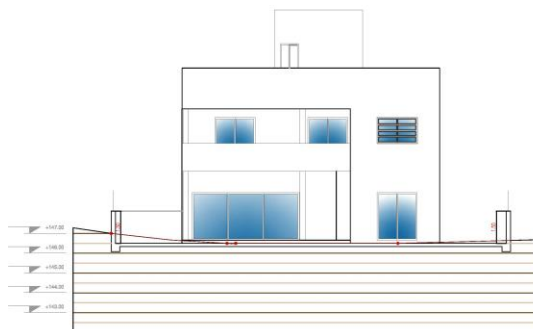
ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).
CM OPO2CO 54 P-26.5. Ref. Catastral 8075402UFE6870001M8.
PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodulfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Abolito granada

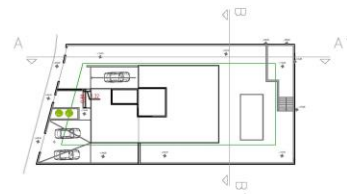
FEBRERO 2026
08.A
Secciones Generales III
ESCALA 1/150.



Seccion A-A'



Sección B-B'



ORDENACION DE VOLUMENES

MÁLAGA (MÁLAGA).
CM OROZCO 54 P-265. Ref. General 807542U788E78001MB
PROMOTOR: Ana Victoria Salcedo Cabrerizo
ARQUITECTO: Javier Rodolfo Lafuente
c/ Alcazaba nº 12 Abolito granada

FEBRERO 2026
09.A
Secciones Generales IV
ESCALA 1/150.