

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle – PL2024/34
Solicitante: Pedro Podadera Sepúlveda
Representante: Antonio Rueda Sánchez
Situación: Cl Alonso de Cárdenas nº 5
Referencia Catastral: 0053210UF7605S0001OB
Junta Municipal del Distrito: nº 6 – Cruz de Humilladero
Asunto: Aprobación Inicial

En relación con el **Estudio de Detalle** que se encuentra en tramitación sobre la parcela sita en la calle **Alonso de Cárdenas nº 5** en el suelo urbano consolidado del distrito *Cruz de Humilladero*, se informa que:

1. ANTECEDENTES

- Con fecha 11/06/2024 se presenta por SIR-ORVE con nº 21877/24, documentación de Estudio de Detalle (en adelante ED), adjuntando instancia, representación, justificante de solicitud de evaluación de SSAA (a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea) y documento técnico que se descarga y guarda abriendo el expediente digital PL34-2024. El documento técnico adjunta como anexo nota simple y ficha catastral de la parcela.
- El 20/09/2024 se emite informe por parte de este Servicio de Planificación solicitando una serie de subsanaciones al documento presentado.
- El 10/12/2024 se presenta nueva documentación corregida de ED, emitiéndose al respecto un informe de nueva subsanación de documentación el 19/05/2025.
- El 20/05/2025 se presenta Plano Topográfico en formato editable .DWG para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este departamento solicitándose a dicha Sección que emita informe al respecto. El 09/07/2025 se emite informe favorable en el que se indica que *la documentación aportada reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente.*
- El 25/09/2025 se presenta nueva documentación corregida de ED. Tras comprobar una serie de erratas en la misma, se emite informe solicitando subsanaciones el 03/11/2025, presentándose nueva documentación de ED el 05/11/2025. Dicha documentación es la que se informa a continuación.

1/7

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA). El documento presentado el 05/11/2025, denominado *ESTUDIO DE DETALLE. Cl Alonso de Cárdenas* fechado como Octubre 2025 incluye los siguientes apartados:

Documento 1. MEMORIA de INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1 Objeto del documento / 1.2 Antecedentes Urbanísticos / 1.3 Propiedad / 1.4 Equipo Redactor / 1.5 Ámbito de Actuación
1.6 Actuaciones Previas

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Documento 2. MEMORIA de ORDENACIÓN

2.1 Marco Urbanístico de Referencia / 2.2 Justificación de la Ordenación / 2.3 Estructura de la Propiedad / 2.4 Servidumbres
2.5 Informe de Sostenibilidad Económica / 2.6 Estudio Económico Financiero / 2.7 Cumplimiento de la Normativa de
Accesibilidad.

Documento 3. ORDENANZAS

3.1 Ordenanza General / 3.2 Ordenanza Particular

Documento 4. DOCUMENTACION GRÁFICA - RELACIÓN DE PLANOS

01 Situación / 02 Situación en PGOU. Calificación / 03 Situación en PGOU. Alineaciones y Alturas / 04. Situación en PGOU.
Zonificación Acústica / 05 Situación en PGOU. Servidumbres Aeronáuticas / 06 Situación en AENA. Servidumbre de
Aeródromo y Radioeléctricas / 07 Topográfico Actual / 08 Alineación PGOU. Cesión. / 09 Área Movimiento Ordenanza
Actual / 10 Propuesta Área de Movimiento / 11 esquema de Sección. / 12 Propuesta Esquema de Distribución de
Anteproyecto

Anexo 1. FICHA CATASTRAL

Anexo 2. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

RESUMEN EJECUTIVO

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El **ámbito** del Estudio de Detalle se ciñe exclusivamente a la parcela sita en la calle Alonso de Cárdenas nº5 cuya superficie asciende a 169 m² según catastro, 204 m² según nota simple y unos 189 m² según el documento presentado que se acoge a la realidad física. La parcela, que actualmente cuenta con una pequeña nave/construcción alineada a vial que será objeto de demolición, ha quedado enclavada entre edificios de viviendas plurifamiliares de media altura.

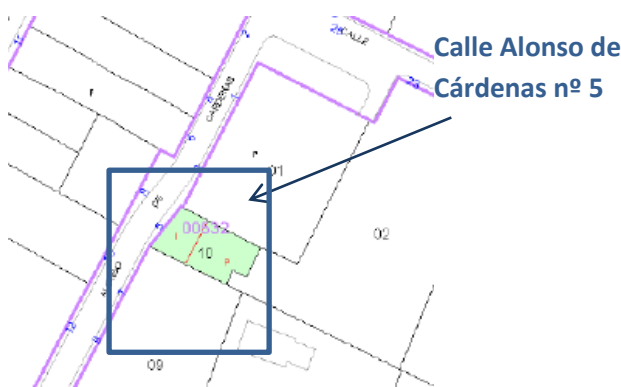


Fig. 1: Situación sobre Cartografía del Catastro



Fig. 2: Vista Aérea de la parcela CI Alonso de Cárdenas nº5

2/7

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Plan General Vigente 2011 en su plano de calificación, el plano P.2.1 “Calificaciones, Usos y Sistemas”, califica la parcela como residencial con ordenanza CJ-4 siendo objeto de una ligera afección por alineaciones del PGOU (9.27 m² según el ED).

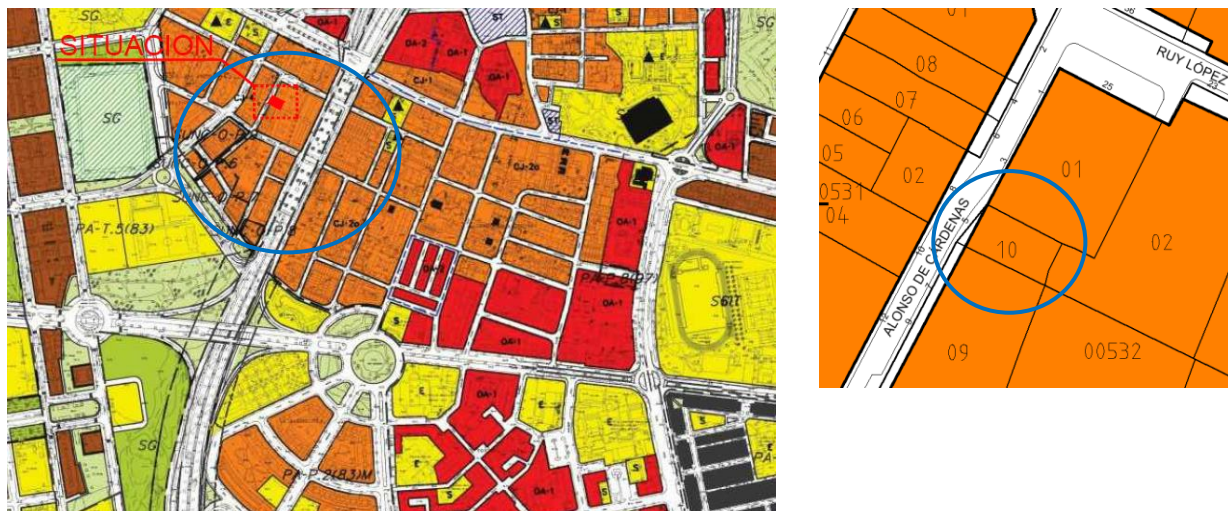


Fig 3. Situación de la parcela sobre fragmento del Plano P.2.1. del PGOU Vigente de Calificación, Usos y Sistemas e Imagen de Detalle 3/7

2.4 OBJETO

Se presenta el documento de Estudio de Detalle debido a que las escasas dimensiones de la parcela no permiten dar cumplimiento a los parámetros y determinaciones que le son de aplicación en cumplimiento de la ordenanza CJ-4 que le corresponde. En particular la separación a linderos privados, que se fija en un medio de la altura en cada punto, con un mínimo absoluto de 3 m. según el artículo 12.7.3 apartado 5º del PGOU vigente, da como resultado una parcela inedificable para la ejecución de un programa de viviendas, tal y como muestra la imagen del área de movimiento que resulta de la aplicación directa de la ordenanza (Fig.4).

El artículo 12.7.3.-5 Condiciones de la Ordenación y la Edificación del Capítulo Séptimo. Zona de Ciudad Jardín (CJ), establece: “En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.”

En aplicación del mismo se tramita el presente Estudio de Detalle que ajusta la separación a linderos privados de la parcela, define un área de movimiento para la futura edificación y regulariza el lindero a vial Alonso de Cárdenas en base a la alineación oficial que recoge el PGOU. Ello permite la edificación de 4 viviendas en una parcela que de otro modo quedaría inedificable y como un vacío urbano.

El objeto del presente Estudio de Detalle se ajusta por tanto a lo previsto para los Estudios de Detalle en el artículo 71º de la LISTA, así como a lo recogido en el artículo 94º de su Reglamento.

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.5 ORDENACIÓN PROPUESTA

Tras el análisis de la documentación se comprueba que la parcela objeto de la propuesta fue posiblemente un sobrante de parcela, o una parcela con uso no residencial de dimensiones inferiores a la establecida por el PGOU según la ordenanza de zona pero a la que el Plan otorga ordenanza residencial, y que ha quedado enclavada entre edificios plurifamiliares de vivienda.

El documento del Estudio de Detalle justifica que la aplicación directa de la ordenanza CJ-4 (Plano P.9) sobre la parcela no permite materializar un programa de vivienda ni generar un edificio con una volumetría que sea edificable, dado que a partir de la planta PB+3 la crujía que resulta de la aplicación del artículo de la separación a linderos, se reduce a menos de un metro y medio (ver Fig.4 o plano 09).

La propuesta anteriormente presentada incluía una ordenación que reducía la separación a linderos, adosándose a la medianera en el lindero oeste al objeto de generar una volumetría adecuada. Esta solución si bien mejora la configuración volumétrica del edificio resultante, podría generar conflicto con la parcela colindante debido a las posibles servidumbres de luces o vistas. En el informe emitido el 20/09/2024 se solicitaban algunos cambios al respecto (ver apartado 2.7.1)

La nueva documentación subsanada del ED presenta una propuesta de edificación que reduce la separación a linderos para generar una volumetría adecuada que permita edificar viviendas, pero ajustada al entorno para no afectar a los colindantes (ver Fig.5). La nueva solución no se adosa en este caso a ninguno de los linderos de la parcela, dejando un espacio de 6,5 m. hasta la edificación en la linde norte y de 7 m. hasta la edificación de la linde sur, por lo que esta propuesta sí se entiende adecuada.

Tal y como se ha expuesto, la tramitación del presente ED permite la materialización de la edificabilidad que le otorga el PGOU y ejecutar un edificio de viviendas, fundamentándose a su vez el artículo 2.3.10 apartado 9.1 del Plan General que establece como obligaciones de los Estudios de Detalle el *distribuir la entera edificabilidad asignada*.

Se incluye también una previsión para las plazas de aparcamiento que permite albergar la parcela, aunque al ser menor de 300 m²s no serían obligatorias por normativa, siendo materialmente imposible incluir más que las tres plazas que se dibujan en el plano 11 de la documentación presentada.

4/7

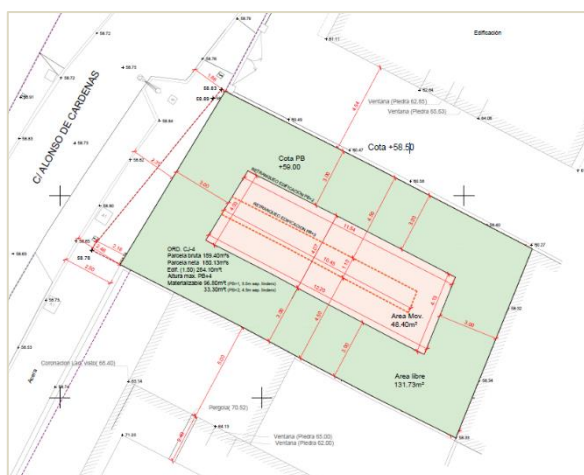


Fig 4. Área de Movimiento resultante de la ordenanza CJ-4

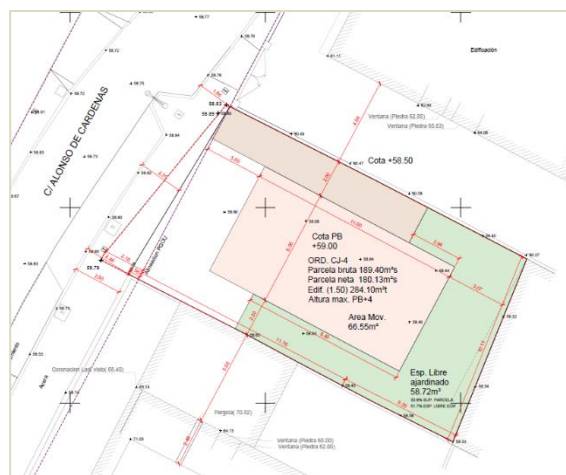


Fig 5. Área de Movimiento Propuesta

2.6 AFECCIONES SECTORIALES

La única afección sectorial en este expediente sería la de Servidumbres Aeronáuticas:

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.6.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

Por ello, la documentación presentada incluye un plano O5 denominado Situación en PGOU. Servidumbres Aeronáuticas, así como dos apartados específicos (2.4 y en 3.2 Ordenanza Particular) en la Memoria Justificativa que incluye entre otras cuestiones el párrafo que la Dirección General de Aviación Civil también exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General.

2.7 VALORACIÓN

2.7.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

- La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se pretende y que responde a las determinaciones de los artículos 85º de la LISTA y 94º del RGLISTA, dando a su vez respuesta a las cuestiones solicitadas en los informes anteriormente emitidos el 20/09/2024 y el 03/11/2025.
- La estructura del Estudio de Detalle es acorde a la estructura de contenidos recogida en el RGLISTA habiendo también adecuado su nomenclatura a dicho articulado.
- El Resumen Ejecutivo ya cuenta con la documentación gráfica correspondiente.
- Para dar cumplimiento a la normativa sobre Protección de datos se ha incluido un Anexo 2 en el ED en el que se incorporan los datos de carácter personal que figuran en el mismo, haciéndose referencia a los mismos en la Memoria.
- La propuesta se realiza convenientemente acotada y sobre plano topográfico completo que incluye el entorno próximo habiéndose obtenido informe favorable al Plano topográfico aportado (09/07/2025).
- El apartado 1.1 de la Memoria relativo al Objeto del ED se ha redactado con mayor claridad.
- Se proponía presentar propuesta que se separe al menos 1.5 m. de la medianería oeste, siendo más adecuado alcanzar la separación de 2m. Se ha realizado.
- Al objeto de poder comprobar la viabilidad de desarrollar un programa residencial sobre el volumen que se está proponiendo, era necesario aportar un esquema de viviendas, únicamente a nivel anteproyecto, que permitiera comprobar que se podría cumplir con las superficies mínimas obligatorias así como con los aspectos de ventilación e iluminación entre otros. Se ha incluido.
- La Memoria y en concreto el apartado de Ordenanzas incluye como normativo la necesidad de generar el espacio libre ajardinado que se prevé en la propuesta en cumplimiento del artículo 12.7.5 *Condiciones Particulares de Estética* del PGOU.
- Se ha incorporado a la Memoria un cuadro de determinaciones urbanísticas, de los parámetros que establece la ordenanza y los que propone el ED.
- Se ha aportado una sección del edificio junto a sus colindantes, así como un esquema en 3D de la propuesta y su entorno.
- Con respecto a las servidumbres acústicas el documento incluye como plano 04 el Plano de Servidumbres Acústicas, 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*. Dicho plano es la hoja correspondiente del Plano P.2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011 en el que se recoge como Zonificación Acústica Residencial.

5/7

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Desde el punto de vista administrativo se ha aportado Certificación Registral de la parcela objeto de este ED y se incluye en el Anexo 2 de la documentación del ED.
- El documento incluye justificación económica de la propuesta realizada en atención a su alcance según lo previsto en la LISTA el RGLISTA y el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2.7.2. SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA:

En relación a la propuesta presentada el documento aporta una solución que encaja mejor con el entorno preexistente y cumple mejor con la ordenanza de aplicación dado que ha tenido en consideración la zona libre ajardinada que es obligada según el articulado de la ordenanza CJ que le es de aplicación e incluso ha incorporado alguna previsión de plazas de aparcamiento, a pesar de no estar obligado por normativa. Al no adosarse a ninguno de los linderos privados se entiende que no genera conflicto con las parcelas colindantes por las posibles servidumbres de luces o vistas.

Para clarificar la relación del edificio que se propone con respecto a la volumetría de la edificación colindante preexistente, se ha aportado una sección del edificio junto a sus colindantes, así como un esquema en 3D de la propuesta y su entorno. La memoria también incluye un apartado o párrafo justificativo de la relación entre el nuevo edificio y las preexistencias o entorno. Cabe señalar a este respecto que las dos fachadas con las que tendría relación este edificio cuentan con pocos huecos, siendo en su mayor parte superficie de medianeras ciegas.

Por otro lado la propuesta cumple con la edificabilidad máxima permitida de 1.5 m²t/m²s (284,10 m²t) y las alturas máximas (PB+4) que le otorga el Plan General.

Con respecto a las cesiones por alineaciones del PGOU estas suponen una superficie de 9,27 m²s para completar el acerado figurando también en la memoria y será en el contexto de la concesión de la licencia de obras cuando se proceda a realizar la cesión según corresponda jurídica y administrativamente.

3. CONCLUSIONES

6/7

Habiéndose subsanado los aspectos solicitados, fundamentalmente de carácter documental, así como la relación en altura entre el edificio propuesto y sus colindantes, la nueva propuesta ha mejorado y cumple con los siguientes aspectos:

- El ED propone una ordenación volumétrica viable redefiniendo la separación a linderos privados en aplicación del artículo 12.7.3-5 del PGOU Vigente.
- El documento responde a las determinaciones que le otorgan tanto la LISTA como el RGLISTA.
- La ordenación propuesta plantea un área de movimiento razonable y ajustada que tiene en consideración tanto las edificaciones del entorno como las aperturas de huecos de las medianerías colindantes.
- El ED permite materializar la edificabilidad que le corresponde a la parcela de calle Alonso de Cárdenas nº 5 según el PGOU vigente.
- La tramitación del ED facilita la edificación del actual solar promoviendo la eliminación de ese vacío urbano que de otra manera quedaría vacante y sin uso. Se posibilita la edificación de 4 viviendas.

4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle sobre la parcela sita en la calle **Alonso de Cárdenas nº 5** en el suelo urbano consolidado del distrito *Cruz de Humilladero*, y cuyo objeto es ajustar la separación a linderos privados de la parcela, definir un área de movimiento y regularizar el lindero a vial en base a la alineación del PGOU para permitir la edificación de 4 viviendas en una parcela que de otro modo quedaría inedificable.

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.
- La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 05/11/2025 y fechada como Octubre 2025.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

7/7

Código Seguro De Verificación	z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	11/11/2025 15:03:59
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	10/11/2025 16:36:08
	Paula Cerezo Aizpun		Firmado	10/11/2025 14:27:14
Observaciones			Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/z3uk1EVTKKFeSZ5GtFenvg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

