

RESUMEN EJECUTIVO
ESTUDIO DE DETALLE

**C/ ALONSO DE CARDENAS N5
EN MALAGA**

PEDRO PODADERA SEPULVEDA. PROMOTOR
LUIS MUÑOZ SANCHEZ. ARQUITECTO

Octubre 2025

INDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO..... 1

2. ANTECEDENTES URBANISTICOS 1

3. PROPIEDAD..... 1

4. EQUIPO REDACTOR..... 1

5. AMBITO DE ACTUACION..... 1

6. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION..... 2

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 3

8. RELACION DE PLANOS..... 3

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle de la Parcela situada en calle Alonso de Cárdenas Nº5 en Málaga, tiene por objeto establecer los parámetros que definan la volumetría que permita materializar la edificabilidad asignada. Partiendo en los parámetros de la ordenanza Ciudad Jardín CJ-4 la cual es de aplicación, se obtiene un volumen capaz o volumen máximo con el que no se podría construir la totalidad de la edificabilidad. En particular la separación a linderos. Esto hace que asignando una altura de PB+4, la aplicación de los retranqueos no permite la construcción de un edificio de viviendas acorde a la edificabilidad asignada.

2. ANTECEDENTES URBANISTICOS

Tal y como se recoge en la Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Málaga, la parcela se encuentra en Suelo Urbano Consolidado sin que se prevea ningún instrumento de planeamiento.

La parcela esta calificada como residencial con la ordenanza particular de Ciudad Jardín en la subzona de CJ-4.

3. PROPIEDAD

El presente documento se redacta por encargo de PEDRO PODADERA SEPULVEDA, cuyos datos se describen en el Anexo 2 Protección de Datos.

4. EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por el equipo técnico de AR ANTONIO RUEDA proyectos/arquitectura/ingeniería y suscrito por LUIS MUÑOZ SANCHEZ, cuyos datos se describen en el Anexo 2 Protección de Datos.

5. AMBITO DE ACTUACION

La parcela se encuentra en calle Alonso de Cárdenas n5 en Málaga, correspondiéndose con la referencia catastral 0053210UF7605S0001OB.

La parcela presenta edificaciones alineadas a los linderos las cuales está prevista su demolición total. El terreno resultante de la demolición, listo para la implantación de las edificaciones, quedara una topografía plana. La parcela no presenta especies arbóreas reseñables limitándose la vegetación a maleza en el actual patio.

La superficie de parcela es de 189.40m². Los linderos de la misma son:

- Lindero Nordeste: con parcela n3 de la misma calle.
- Lindero Noroeste: con calle Alonso de Cárdenas.
- Lindero Sureste: con parcela en calle Ruy López 21.

- Lindero Suroeste: con parcela n7 de la misma calle.

En el lindero a vial, se requiere de la cesión de 9.27m² quedando el vallado propuesto como continuación de las dos parcelas consolidadas vecinas. La parcela neta objeto del presente Estudio de Detalle es de 180.13m².

Según Nota Simple aportada por la propiedad, la parcela tiene una superficie registral de 204,00m², lo cual difiere de lo que se establece en catastro 169.00m² o de la misma realidad física que refleja el levantamiento topográfico 189.40m². Se adopta la realidad física dado que es menor que la superficie registral y no presenta discrepancias con las parcelas de su alrededor.

6. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

El presente Estudio de Detalle recupera la posibilidad de desarrollar una parcela que, en aplicación estricta de los parámetros actuales, vuelven a la parcela como un solar inedificable.

En base a su superficie, y asignándole 1,50m²/m²s como coeficiente de edificabilidad, tiene techo máximo de 284.10m²t con una altura máxima de PB+4. La edificación deberá estar separada de los linderos ½ de la altura en cada punto del edificio. En números, para un edificio de esta altura permitida (15m), debería retranquearse 7.50m desde cada uno de los linderos laterales siendo el ancho de la parcela de solo 10m.

En el apartado 5 de Separación a linderos privados del artículo 12.7.3. 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.

Es por este motivo que se tramita el presente Estudio de Detalle modificando el área de movimiento de la futura edificación y regularizando el lindero a vial Alonso de Cárdenas en base a la alineación oficial que recoge el PGOU.

En relación con la alineación, se plantea un leve ajuste de esta alineación para ejecutar el vallado en consonancia con las dos parcelas vecinas, consolidadas con edificaciones residenciales. Se propone un desplazamiento en el vértice sur de 58cm hacia la calzada, lugar donde encontramos el vallado actual del vecino.

La propuesta recogida en el presente Estudio de Detalle mejora y resuelve 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 los huecos de la 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.

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La titularidad de propiedad de la parcela corresponde a PEDRO PODADERA SEPULVEDA, con DNI 26805981X, cuyos datos se describen en el Anexo 2 Protección de Datos.

8. RELACION DE PLANOS

02 SITUACION EN PGOU. CALIFICACION

07 TOPOGRAFICO ACTUAL

08 ALINEACION PGOU. CESION

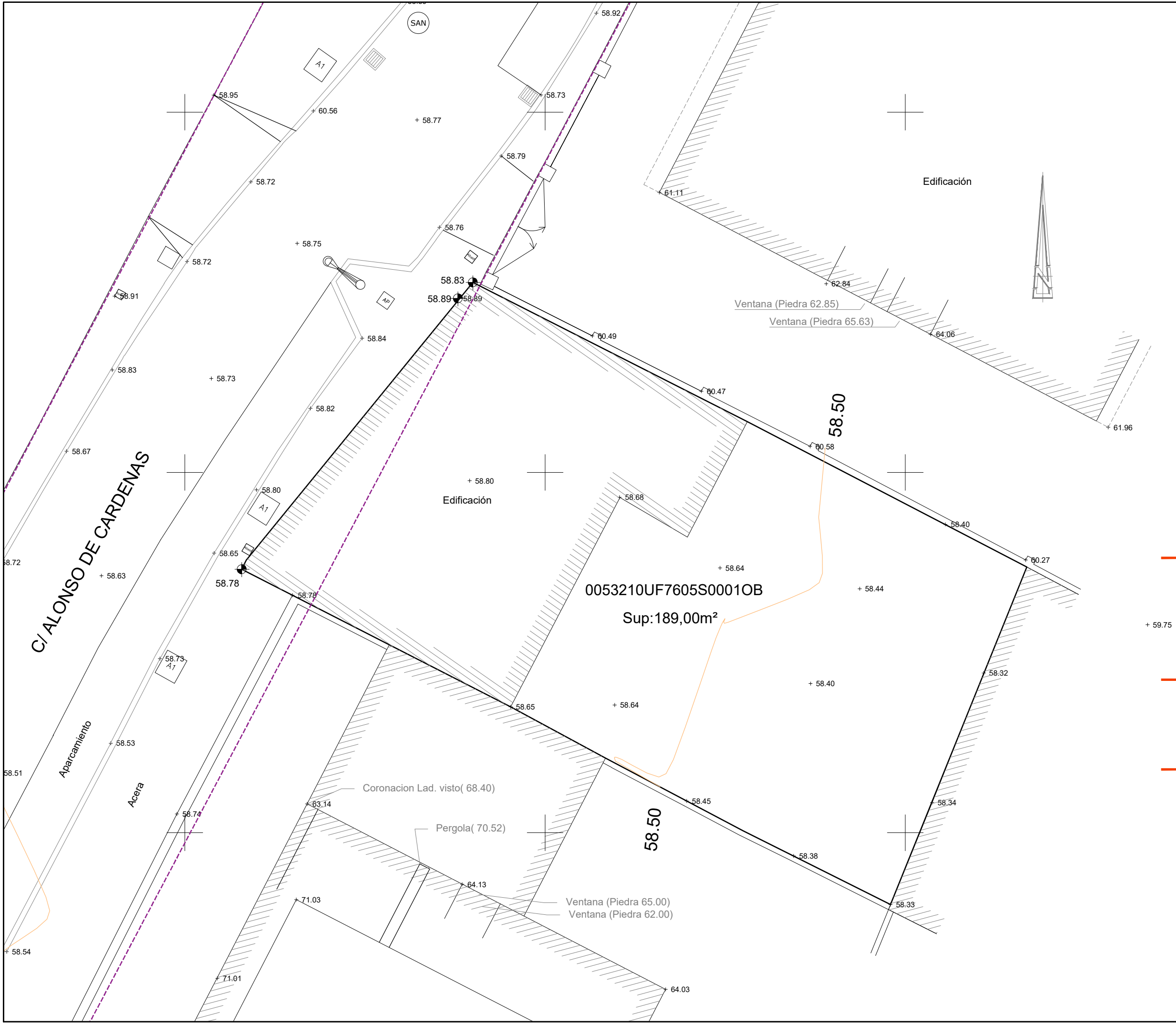
10 PROPUESTA AREA DE MOVIMIENTO

11 ESQUEMA DE SECCION

En Málaga, a octubre de 2.025



Luis Muñoz Sánchez. Arquitecto



SEPTIEMBRE
2025
07

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESIDENCIAL EN
C/ ALONSO DE CARDENAS 5
EN MALAGA

PLANO:
TOPOGRAFICO ACTUAL

ESCALA 1/100

Arquitecto

AR

ANTONIO RUEDA

proyectos | arquitectura | ingeniería

Luis Muñoz Sánchez. Arquitecto
Col. nº5768 COA Sevilla.

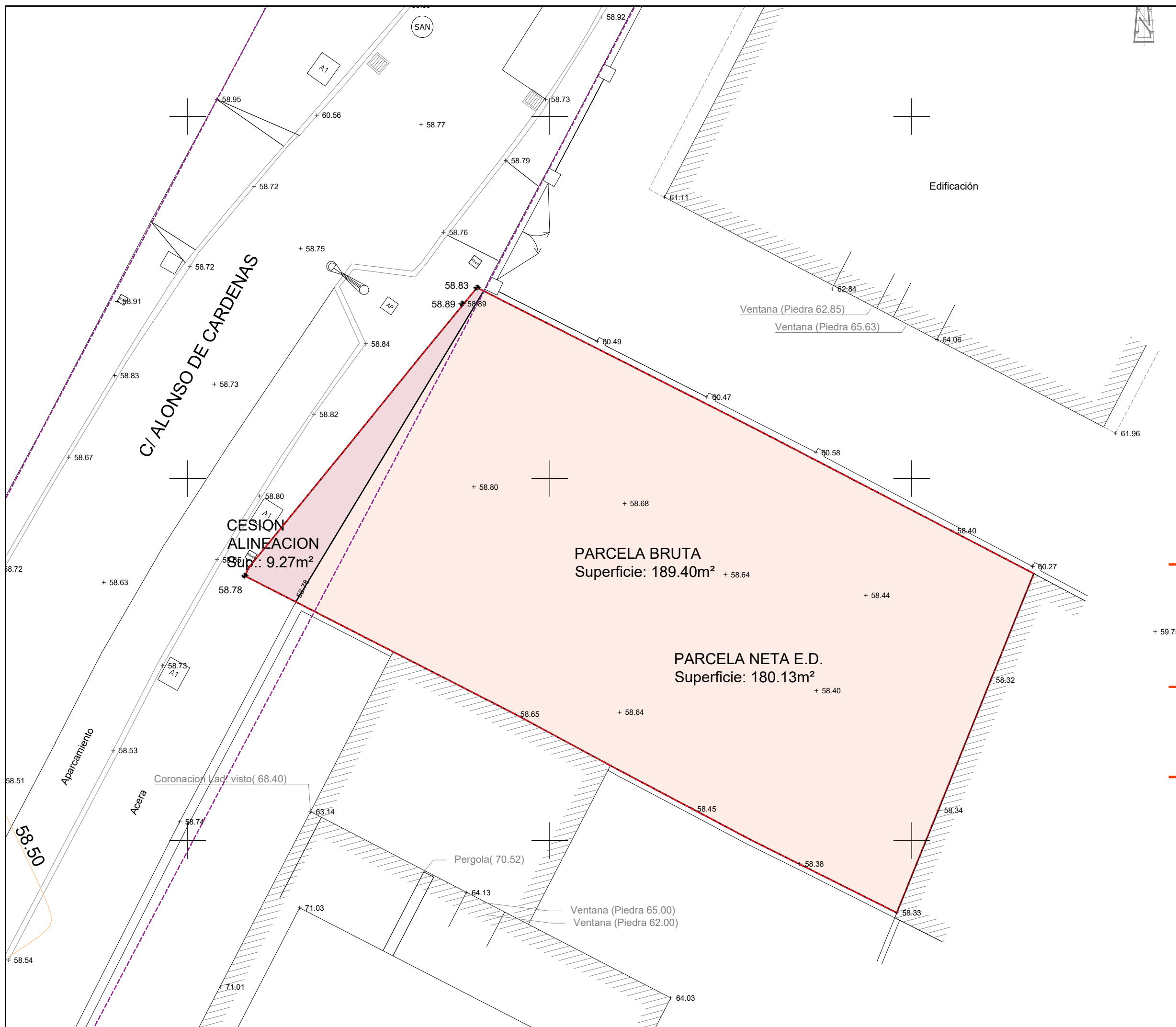
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESIDENCIAL EN C/ ALONSO DE CARDENAS 5 EN MALAGA

ESCALA 1/100

ANTONIO RUEDA
proyectos | arquitectura | ingeniería

Luis Muñoz Sánchez. Arquitecto
Col. nº5768 COA Sevilla.



ESTUDIO DE DETALLE

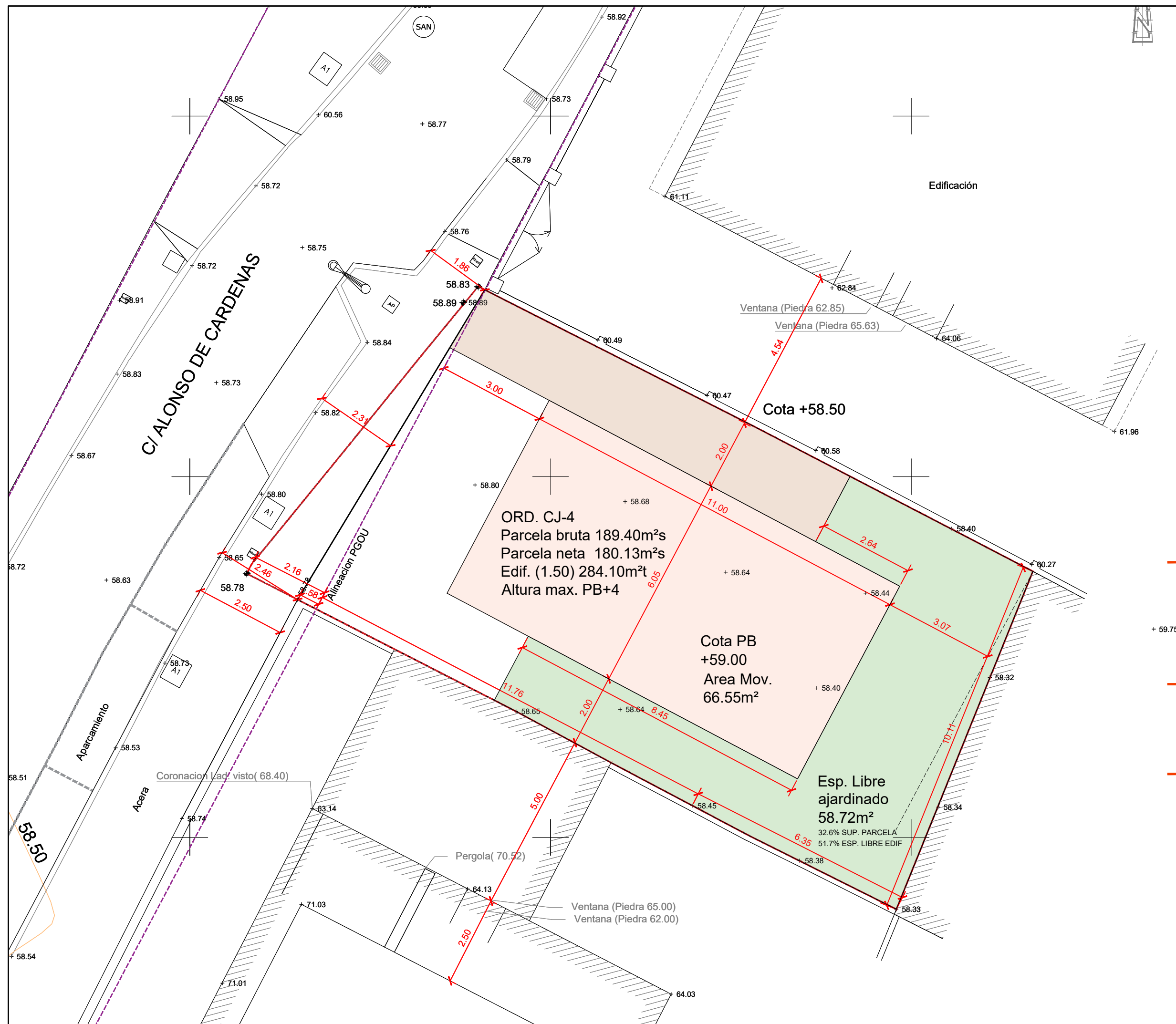
PARCELA RESIDENCIAL EN C/ ALONSO DE CARDENAS 5 EN MALAGA

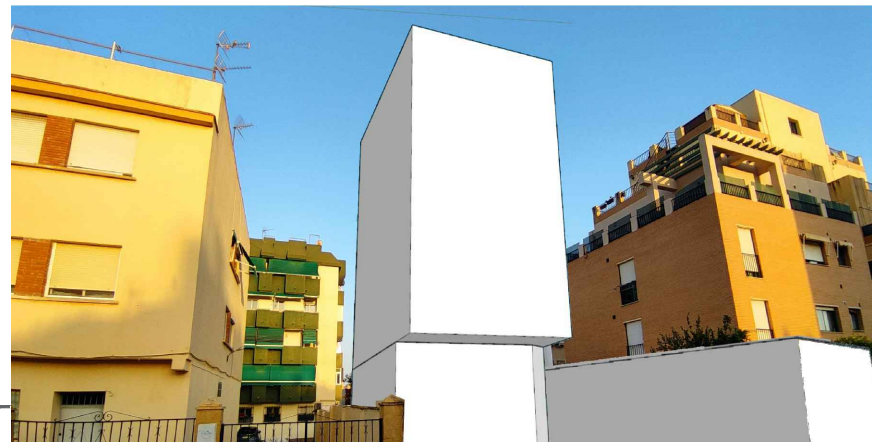
PLANO:
PROPUESTA
AREA DE MOVIMIENTO

ESCALA 1/100

ANTONIO RUEDA
proyectos | arquitectura | ingeniería

Luis Muñoz Sánchez. Arquitecto
Col. nº5768 COA Sevilla.





ESTUDIO DE DETALLE

SEPTIEMBRE
2025
11

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RESIDENCIAL EN
C/ ALONSO DE CARDENAS 5
EN MALAGA

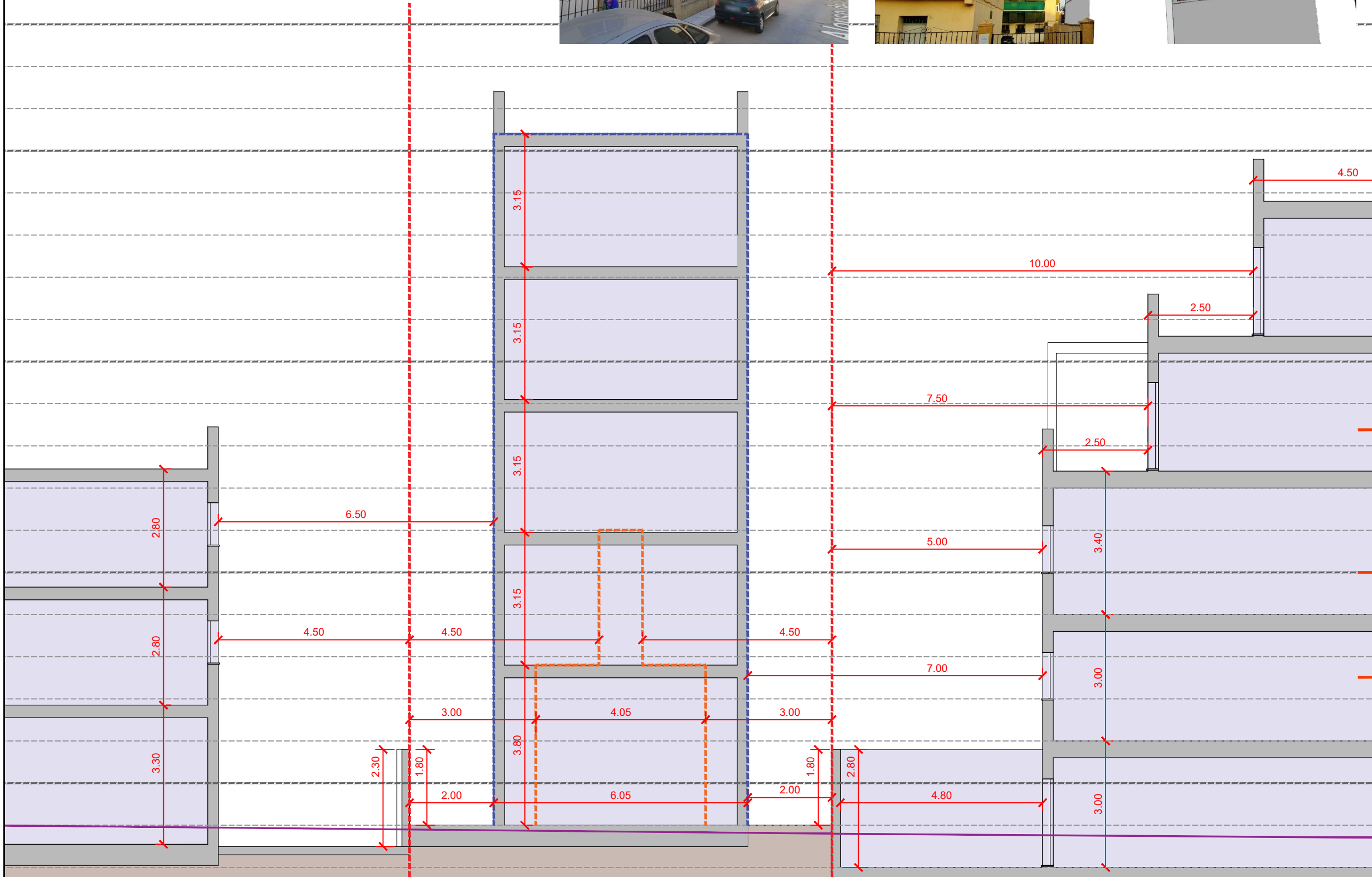
PLANO:
PROPUESTA
ESQUEMA SECCION

ESCALA 1/100

Arquitecto

 **ANTONIO RUEDA**
proyectos | arquitectura | ingeniería

Luis Muñoz Sánchez. Arquitecto
Cof. nº5768 COA Sevilla.



c/ Alonso de Cardenas n1-3

calle Alonso de Cardenas n5

calle Alonso de Cardenas n7-9