

Ref: I-ED Capuchinos 43_PL 2025-51_ Aprobación Inicial (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 2025/51 Estudio de Detalle
Solicitante: INDES TECHNICS & SOLUTIONS SL
Situación: Alameda Capuchinos nº43
Ref. Catastral: 3462212UF7636S0001KE
Junta M. Distrito: 1. Centro
Asunto: Informe técnico para la Aprobación Inicial

0. ANTECEDENTES

Con fecha 21/10/2025 tiene entrada en registro Estudio de Detalle (en adelante ED) y Resumen Ejecutivo.

Con fecha 17/11/2025 este Servicio de Planificación y Ord. Urbanística emite informe solicitando que aporte documento técnico completo que sustituya a la documentación anteriormente presentada y solviente las deficiencias de carácter documental señaladas.

Con fecha 16/12/2025 tiene entrada en registro ED y Resumen Ejecutivo fechados en diciembre de 2025 que sustituye a la documentación anteriormente presentada.

1. INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al contenido documental presentado el 16/12/2025 se informa:

- Contiene Memoria de información, Memoria de ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que incluye la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se aporta Resumen Ejecutivo en archivo independiente del ED, incluyendo definición gráfica del ámbito de actuación y plano de situación, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA.
- Se aporta una Memoria económica que contiene un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. Para ello el interesado aporta plano I.5.6.1 de servidumbres aeronáuticas del PGOU 2011 vigente.
- Se ha aportado plano topográfico en formato editable en base al cual la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento ha emitido informe favorable fechado el 07/01/2026.

1/4

1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito de este ED es la parcela sita en *Alameda de Capuchinos*, 43, la cual presenta una forma irregular, con fachada estrecha y orientación hacia el sureste. Está ocupada en su totalidad por un edificio y tiene una superficie de 692'71 m²s según reciente levantamiento topográfico, cifra que será comprobada una vez que se demuela el edificio existente.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	8E/pWwqGVHnyU6B6g4pa0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:36:21
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2026 10:48:03
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	21/01/2026 13:55:38
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8E%2FpWwqGVHnyU6B6g4pa0Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Con fecha 07/01/2026 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe favorable respecto la base topográfica aportada, la delimitación de parcela y la superficie del ámbito del ED.



Situación de la parcela en PGOU



Vista aérea del edificio que ocupa la parcela y su entorno

1.3. OBJETO.

El objeto de este ED es la ordenación volumétrica de la futura edificación, en base a la incidencia con las edificaciones colindantes que cuentan con ordenanzas diferenciadas en alguno de los linderos.

2/4

Este objeto se ajusta a las competencias que el Apartado c del Art. 94.2 del RGLISTA asigna a los ED, y en consonancia con lo dispuesto en el Art. 12.2.2 del PGOU 2011 vigente que cita: *No obstante, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.*

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.

1.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

1.4.1. 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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 (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

Código Seguro De Verificación	8E/pwWqGVHnyU6B6g4pa0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:36:21
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2026 10:48:03
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	21/01/2026 13:55:38
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8E%2FpwWqGVHnyU6B6g4pa0Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

El vigente PGOU 2011 remite la parcela a suelo urbano consolidado y asigna a la parcela la calificación MC

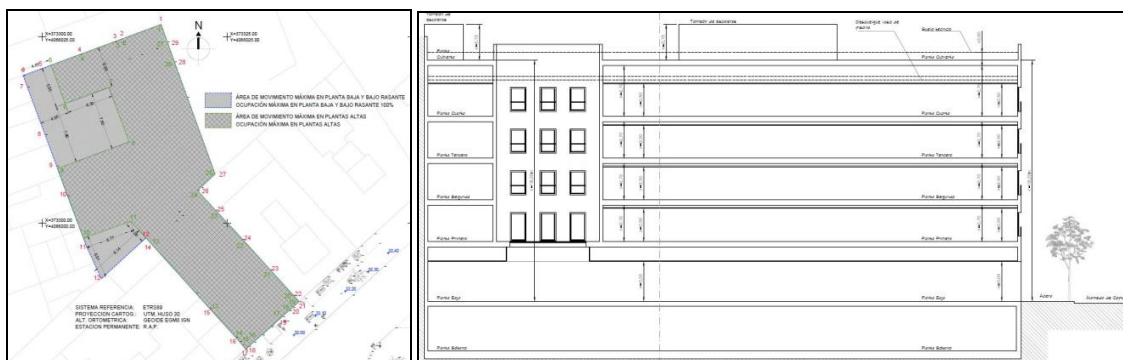
1.5. AFECCIONES SECTORIALES

Debe informar la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

El ED ordena el volumen de la futura edificación sin alterar la normativa urbanística específica de la ordenanza MC aplicable, y da respuesta a las necesidades de ventilación e iluminación en el interior de la parcela, derivadas de la reducida longitud de fachada a la vía pública.

Se aporta ordenación interior no vinculante para la instalación de un edificio de uso hospedaje cuya valoración no corresponde a este ED.



Área de movimiento de la edificación

Sección longitudinal edificio según volúmenes propuestos

3/4

Respecto los parámetros urbanísticos de aplicación de la Ordenanza Manzana Cerrada del PGOU 2011, no se proponen modificaciones según se refleja en el siguiente cuadro comparativo:

	MC PGOU 2011	Estudio de Detalle
Parcela mínima	300 m ² s > 7 m de fachada > Ø 7 m	300 m ² s > 7 m de fachada > Ø 7 m
Índice de edificabilidad	4 m ² t/m ² s	4 m ² t/m ² s
Número máximo de plantas	PB+4	PB+4
Altura máxima edificable	18,20 m	18,20 m
Ocupación máxima de parcela	Plantas bajo rasante 100 % Planta baja 100 % Plantas altas 75 %	Plantas bajo rasante 100 % Planta baja 100 % Plantas altas 75 %
Separación a lindero público	Alineada a vial y adosada a privado	Alineada a vial y adosada a privado
Plazas mínimas de aparcamientos	Viviendas: 1,50 plazas/vivienda (Mínimo 1,50 plazas / 100m ² t de vivienda) Otros usos: Según lo dispuesto en el artículo 6.7.4 del Título VI del PGOU	Viviendas: 1,50 plazas/vivienda (Mínimo 1,50 plazas / 100m ² t de vivienda) Otros usos: Según lo dispuesto en el artículo 6.7.4 del Título VI del PGOU

Código Seguro De Verificación	8E/pWwqGVHnyU6B6g4pa0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:36:21
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2026 10:48:03
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	21/01/2026 13:55:38
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8E%2FpWwqGVHnyU6B6g4pa0Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PGOU y las exigencias y necesidades funcionales del uso hospedaje.
2. El ED presentado no presenta deficiencias de carácter documental.
3. Se aporta ordenación interior no vinculante para la instalación de un edificio de uso hospedaje cuya valoración no corresponde a este ED.

3. PROPUESTA

Someter a consideración la **aprobación inicial** del ED en base a la documentación técnica presentada con fecha 16/12/2025.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

1. La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

4/4

Código Seguro De Verificación	8E/pWwqGVHnyU6B6g4pa0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	22/01/2026 15:36:21
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	22/01/2026 10:48:03
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	21/01/2026 13:55:38
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/8E%2FpWwqGVHnyU6B6g4pa0Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

