

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE



SITUACIÓN:

ALAMEDA DE CAPUCHINOS 43
MALAGA (MÁLAGA)

PROMOTOR:

INDES TECHNICS & SOLUTIONS, SL

ARQUITECTO:

CARLOS DOMINGO CORPAS
EMILIO DOMINGO RIVAS

DICIEMBRE 2025



7.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones para la construcción de un nuevo edificio en la parcela sita en Alameda de Capuchinos, nº43 de Málaga, de forma que se pueda agotar el aprovechamiento máximo que el PGOU de Málaga permite para la misma, cumpliendo las ordenanzas y normas del PGOU y documentos de urbanismo supramunicipal.

La parcela, según planimetría actualizada, delimitación según el PGOU e indicaciones de los límites por parte de la propiedad, cuenta con una superficie total de 692,71 m²s, presenta una forma irregular, con orientación Sur-Este hacia Alameda de Capuchinos. La topografía de este solar se presenta prácticamente plana.

En la actualidad existe un edificio de oficinas de la compañía Telefónica, que dejará su actividad en unos meses y será demolido, para lo que se redactará el correspondiente Proyecto de Demolición.

Este Estudio de Detalle define las condiciones urbanísticas y las alineaciones de la parcela y de las edificaciones a construir, así como los límites máximos de volúmenes a ejecutar en el interior de la misma.

La parcela objeto de la actuación se ubica en Alameda de Capuchinos, nº43 de Málaga, (29014 Málaga). Presenta una forma irregular, con fachada estrecha y orientación de la misma hacia el sureste. La topografía de este solar se presenta prácticamente plana, ya que en la actualidad cuenta con un edificio en su interior que ocupa el 100% de la parcela. Tiene una superficie de 692'71 m²s según reciente levantamiento topográfico, que será comprobado una vez que se demuela el edificio existente.



Como se puede ver en la documentación gráfica adjunta, el ámbito del estudio de detalle es únicamente la parcela tratada cuyas características son las siguientes:

	PGOU MANZANA CERRADA	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela	692,71 m ² (mínimo 300m ²)	692,71 m ² (mínimo 300m ²)
Índice de edificabilidad	4,00 m ² t/m ² s	4,00 m ² t/m ² s
Edificabilidad	2.770,84 m ² t	2.770,84 m ² t
Ordenanza de aplicación	Manzana Cerrada (MC)	Manzana Cerrada (MC)
Densidad máxima de viviendas	70 m ² t/viv	70 m ² t/viv
Nº Máximo de viviendas	40 viviendas	40 viviendas
Altura máxima	PB+4 18,20 m	PB+4 18,20 m
Ocupación Máxima Planta Baja	100 % (692,71 m ²)	100 % (692,71 m ²)
Ocupación Máxima Plantas Altas	75 % (519,53 m ²)	75 % (519,53 m ²)
Ocupación Máxima Bajo Rasante	100 % (692,71 m ²)	100 % (692,71 m ²)
Dotación de plazas de aparcamiento	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



La topografía y forma de la parcela, orientación y edificaciones colindantes, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes y alineaciones planteadas en el presente Estudio de Detalle.

En la documentación gráfica adjunta se indica el área de movimiento de cada una de las plantas, permitiendo edificaciones de menor tamaño, cumpliéndose las condiciones de ocupación y edificabilidad máximos.

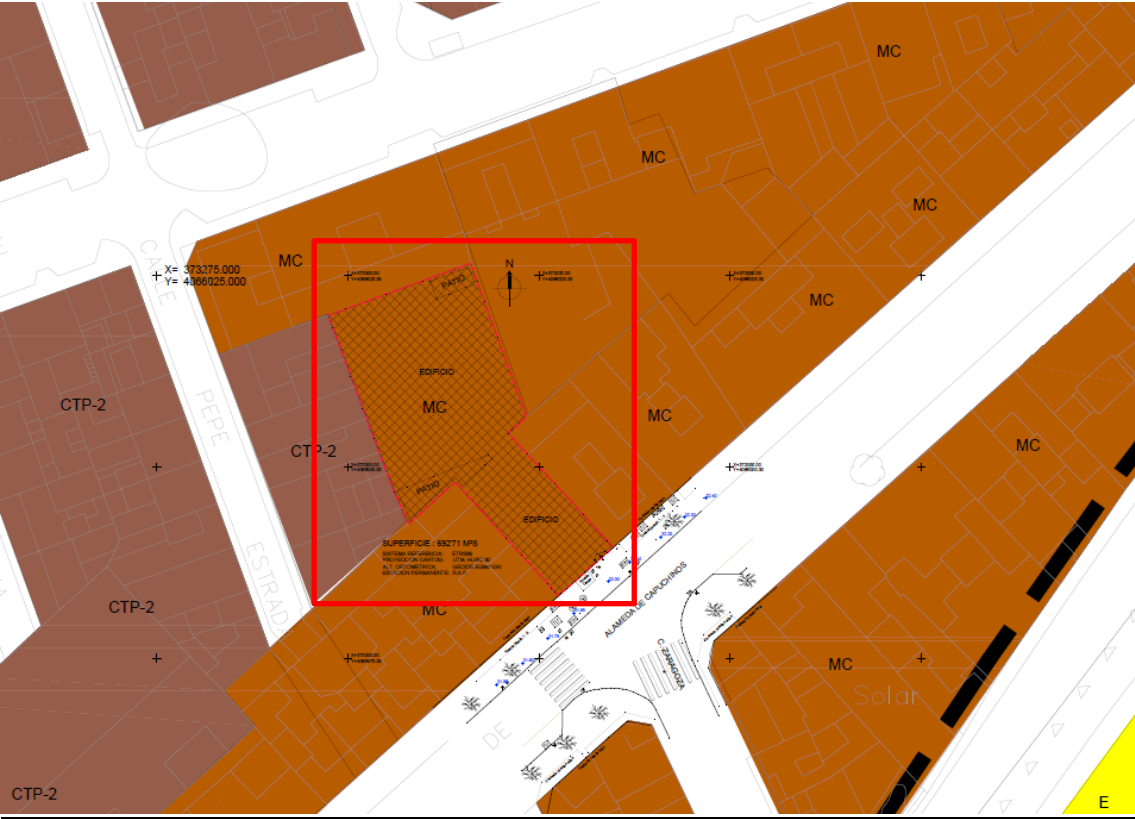
Este estudio de detalle tiene como objeto principal, la ordenación volumétrica de la futura edificación, en base a la incidencia con las edificaciones colindantes que cuentan con ordenanzas diferenciadas en alguno de los linderos.

Málaga, diciembre de 2025

LOS ARQUITECTOS
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas
ER: Domingo Corpas Arquitectura,SLP



SITUACIÓN EN EL PGOU



ORDENACION PORMENORIZADA

CALIFICACIONES

	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Norte
	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad Perchel
	MANZANA CERRADA
	ORDENACION ABIERTA
	CIUDAD JARDIN
	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
	CTP-1, AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	CTP-1 EN DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS
	UNIFAMILIAR AISLADA
	UNIFAMILIAR ADOSADA
	HOTELERO
	PRODUCTIVO 1/2/3
	PRODUCTIVO 4
	PRODUCTIVO 5
	COMERCIAL
	ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT SOMETIDA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE COSTAS

DOTACIONES

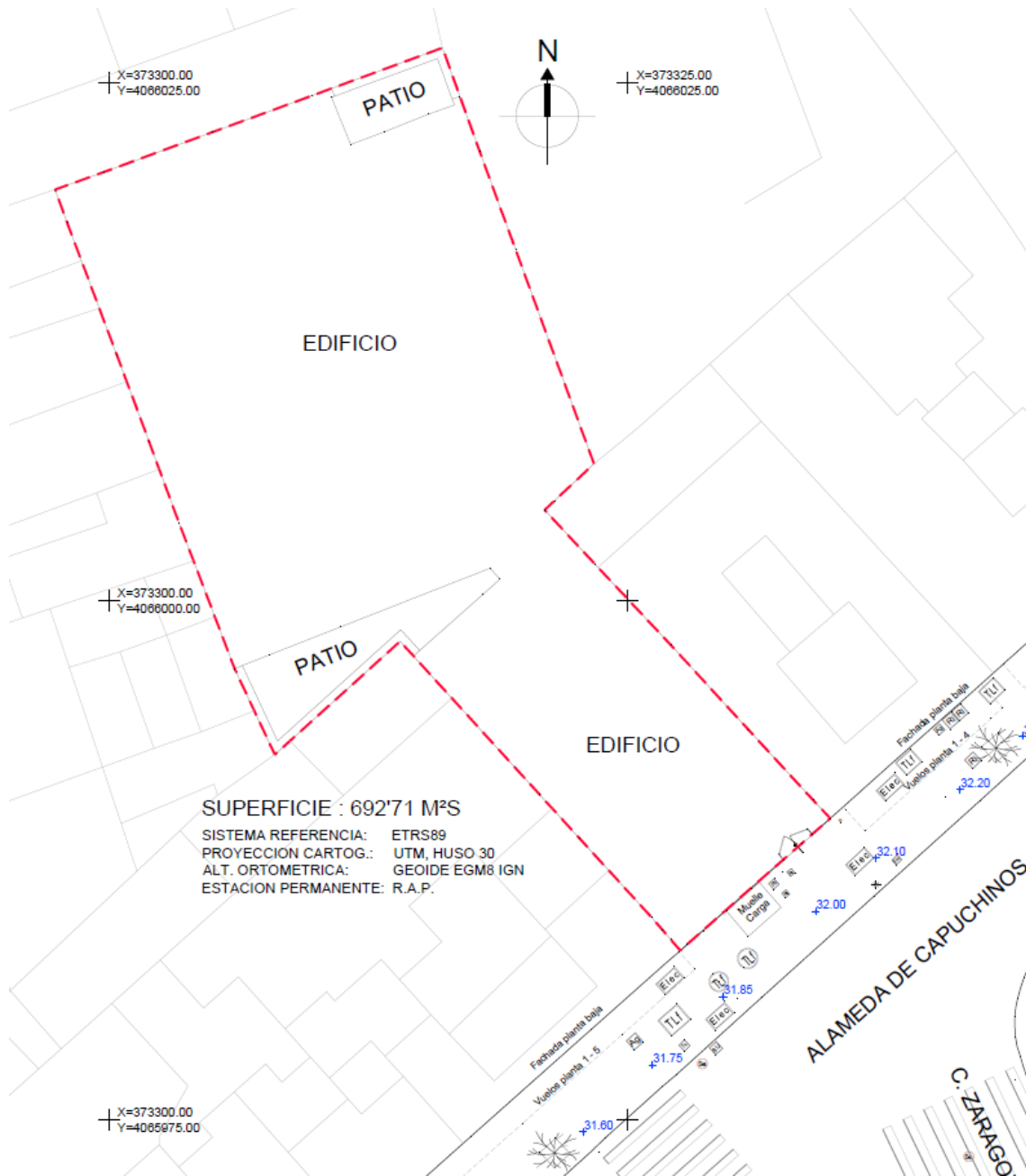
	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO
	EDUCATIVO
	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
	DEPORTIVO
	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
	VIARIO LOCAL

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	PROTECCIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
	PROTECCIÓN ARBÓREA
	JARDÍN CATALOGADO
	TRAZADO ACUEDUCTO DE SAN TELMO
	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN
	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE PROPUESTO
	DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE Y PROPUESTO COINCIDENTE
	LÍNEA DE RIBERA PROPUESTA COINCIDENTE CON DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE VIGENTE
	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



TOPOGRAFÍA ACTUAL





ORDENACIÓN DE VOLUMENES

