

Ref: I-ED\_CL Dos Aceras 11\_PL 2024-43

**Departamento:** Planeamiento y Gestión Urbanística/ Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
**Expediente:** ED-2024/43. Estudio de Detalle  
**Solicitante:** Garcuesta S.L.  
**Situación:** Calle Dos Aceras 11  
**Ref. Catastral:** 3255207UF7635N0001LQ  
**Junta Distrito:** 1. Centro  
**Asunto:** Informe técnico para Aprobación Inicial

## 0. ANTECEDENTES

Con fecha 23/03/2026 el interesado ha aportado nueva documentación del Estudio de Detalle (en adelante ED) en C/ Dos Aceras 11, para su tramitación y futura construcción de una edificación en el hoy solar urbano.

Con fecha 06/04/2026 se emite informe (TOP 0065/2026) por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento.

## 1. INFORME

### 1.1. DOCUMENTACION TECNICA PRESENTADA

En cuanto al contenido documental presentado se observa lo siguiente:

- Contiene memoria de información, memoria de ordenación, cartografía y Resumen Ejecutivo, 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 ha aportado Resumen Ejecutivo en archivo independiente de la memoria, con documentación grafica para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación.
- Se aporta estudio económico financiero de la operación, según lo establecido en el apartado 5 del artículo 22 del 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.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según artículo 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, exigible porque la propuesta está en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta planos P0.17.1 y 17.2. de Zonificación Acústica del PGOU 2011, exigible de conformidad con la justificación exigida en el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se aporta también ficha justificativa de la accesibilidad y estudio de impacto en la Salud, siendo innecesario en el trámite del ED.

1/4

### 1.2. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

#### 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 (en adelante 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

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Paseo Antonio Machado, 12  
29002 Málaga

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

| Código Seguro De Verificación | D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado | 06/04/2026 16:57:14 |
| Observaciones                 | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado | 06/04/2026 14:34:43 |
| Uri De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D</a> |         |                     |
| 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).

La parcela objeto de ED, hoy sin edificación alguna, se encuentra situado en el ámbito del Centro Histórico de Málaga inscrito, como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Dicho Conjunto Histórico fue declarado por Decreto 88/2012, de 17 de abril (BOJA nº 83, 30/04/2012), y ostenta la condición de BIC en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.



Fig.1 y 2: Plano P 2. 1. Calificación, usos y Sistemas - PGOU 2011 de Málaga y Ortofoto.

El ámbito del ED se encuentra sujeto a lo establecido en el plano P1.4. Protecciones Estructurales del Medio Urbano. Edificación y Arqueología, bajo protección arqueológica de tipo 2, y se encuentran en la actualidad inscrita en el Catálogo de Edificios protegidos del PEPRI Centro de Málaga, en adelante PEPRI, (tras la actualización del mismo en el Pleno de 30/03/2006) bajo **"Protección Arquitectónica II"** siendo sus elementos de interés de la edificación la Protección específica de fachada y primera crujía. La ficha de la actualización del Catálogo Edificios protegidos del PEPRI de Málaga añade en su propuesta:

2/4

- Posibilidad de ampliación con ED
- Posibilidad de ampliación de ocupación con ED
- Tratamiento de medianeras

El informe emitido el 06/04/2026 por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento considera que la documentación aportada reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente.

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.

### 1.3. AFECCIONES SECTORIALES

Todo el término municipal de Málaga se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, por lo que, tras la aprobación inicial, deberá solicitarse informe al órgano competente en dicha materia.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.4.2.9.3 del PGOU-2011 de Málaga, y en atención a la posible afección al patrimonio histórico, deberá recabarse informe de la Consejería competente en materia de Cultura de la Junta de Andalucía, en relación con la propuesta del Estudio de Detalle y, en su caso, con la actividad arqueológica que resulte procedente.

|                                      |   |               |                     |  |     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|--|-----|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |  |     |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 06/04/2026 16:57:14 |  |     |
| <b>Observaciones</b>                 | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 06/04/2026 14:34:43 |  |     |
| <b>Uri De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D</a> |               | <b>Página</b>       |  | 2/4 |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |  |     |

#### 1.4. OBJETO VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

La edificación original de la parcela, incluida en la modificación de la ficha del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI, presentaba una altura de PB+2. No obstante, dada su localización y con el objetivo de conformar adecuadamente la fachada urbana de la calle, se contempló la posibilidad de adaptar su altura hasta PB+3 mediante la redacción de un ED, a fin de garantizar su correcta integración volumétrica y compositiva en el conjunto urbano.

Es por ello que el objeto y la justificación del presente ED se enmarcan en el cumplimiento de lo establecido en el actual Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI planteándose una edificación con una altura de PB+3+Bajo cubierta.

| CONCEPTO                                    | PARÁMETROS  |
|---|---|
| Clase de suelo                              | Suelo urbano consolidado  |
| Denominación ámbito                         | PAM-C PEPRI (83)M PEPRI Centro  |
| Estado actual parcela                       | Solar sin edificación   |
| Uso actual y propuesto<br>Uso Propuesto     | Residencial<br>Residencial y usos compatibles   |
| Ordenanza de Aplicación                     | Zona Ciudad Histórica   |
| Protección                                  | Protección arquitectónica Grado II.   |
| Superficie                                  | 34,70m <sup>2</sup>   |
| Techo máximo permitido                      | Cumple con los art 12.4.3 Y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas.  |
| Altura máxima permitida<br>Altura propuesta | Según Art 12.4.3 del PGOU PB+3/Altura máxima fijada en 14,40/14,80m<br>PB+3 +Bajo Cubierta / Altura máx. 13,32m |
| Alineaciones                                | No está afectado por alineaciones   |

3/4

**ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:** En cuanto a la altura máxima de la edificación permitida, el vigente PGOU establece dentro de su artículo 12.4.3 que para el número de plantas PB+3 la altura máxima será de 14,40m. En este caso la altura máxima de la edificación propuesta en el ED es de 13,32m, cumpliendo con ello lo establecido en el PGOU.

Se constata que la edificación colindante comparte una altura consolidada de Planta Baja+3 ya existente, por lo que la edificación propuesta en el ED se ajustará a la altura de cornisa y forjados de la misma.



|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 06/04/2026 16:57:14 |
|                                      | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 06/04/2026 14:34:43 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 3/4                 |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |



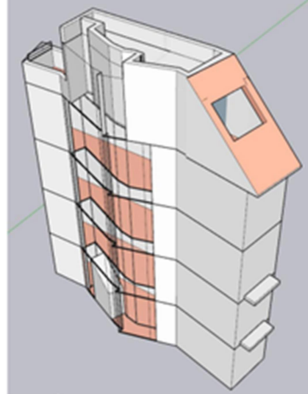
**BAJO CUBIERTA:** La propuesta presenta una estancia vividera en el bajo cubierta que está vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior siendo su ocupación inferior al 70% de la planta inmediatamente inferior, por lo que cumple con lo establecido en el art.12.4.2.9 del PGOU.

**ALINEACIONES:** Se respetan la alineación establecida por el PGOU según PEPRI-Centro de Málaga, acogiéndose a la consolidada por las edificaciones existentes.

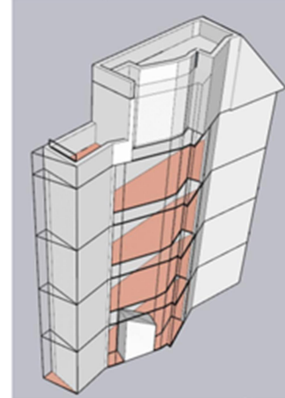
**VUELOS:** La propuesta contempla vuelos de 40 cm, ajustándose así a lo dispuesto en el artículo 12.4.2.9 del PGOU.

**APARCAMIENTOS:** En relación con el aparcamiento, el artículo 12.4.7 del PGOU de Málaga 2011 establece que, en este ámbito, no es obligatorio disponer de plazas de aparcamiento propias, dado que la parcela cuenta con una superficie inferior a 300m<sup>2</sup>.

Esquema 3D de la totalidad de la edificación



Vista desde el patio trasero:



4/4

## 2. PROPUESTA

- A la vista de lo expuesto en el presente informe, se propone la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle, Calle Dos Aceras 11, conforme a la documentación presentada con fecha de entrada 23/03/2026 que incluye Memoria, planos, Resumen Ejecutivo y Anexos.
- Tras la aprobación inicial, deberá darse traslado del expediente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a efectos de la emisión del correspondiente informe, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.4.2.9.3 del PGOU-2011 de Málaga. Igualmente, se dará traslado a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe en el ámbito de sus competencias.
- Finalmente, se dará traslado al Servicio Técnico de Licencias para su conocimiento y a los efectos oportunos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística  
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Alberto Jesús Ruiz Carmena  | Firmado       | 06/04/2026 16:57:14 |
|                                      | José Carlos Lanzat Díaz   | Firmado       | 06/04/2026 14:34:43 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 4/4                 |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/D3tPz1OvezvPMNe6J6AL6g%3D%3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |               |                     |

