

ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIO DE VIVIENDAS
CALLE BECQUER 3, 5, 9, 11. MÁLAGA.

PATRIMONIAL HERME, SL PROMOTOR

Alfonso Braquehais Lumbreras. ARQUITECTO
Julio Cardenete Pascual. ARQUITECTO
José Ramón Pérez Dorao. ARQUITECTO
Juan Ignacio Soriano Bueno. ARQUITECTO

NOVIEMBRE 2024

A.MEMORIA

1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO.

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.2.- EMPLAZAMIENTO.
- 1.3.- GEOMETRIA Y TOPOGRAFIA DE LA PARCELA.
- 1.4.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.
- 1.5.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUALMENTE VIGENTE DE APLICACIÓN.

2.- MEMORIA DE ORDENACION.

- 2.1.- ORDENACION PROPUESTA.
- 2.2.- INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
- 2.3.- JUSTIFICACION DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD.
- 2.4.- APLICACIÓN LEY 7/2021 DE CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICIÓN ENERGETICA

3.- MEMORIA ECONOMICA.

- 3.1. MARCO LEGAL APLICABLE.
- 3.2. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 3.3. OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 3.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION.

- 4.1.- MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.
- 4.2.- DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.
- 4.3.- MEMORIA DE INFORMACION PÚBLICA.
- 4.4.- MEMORIA DE TRAMITACIÓN.

B.- PLANOS

PLANO	CONTENIDO	TAMAÑO	ESCALA
01	SITUACION SEGÚN PGOU SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO	A3	1/2000 1/500
02	ALINEACIONES SEGÚN PGOU	A3	1/500
03	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA SEGÚN PGOU SERVIDUMBRES SEGÚN AESA	A3	1/5000
04	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	A3	1/20000
05	TOPOGRÁFICO ACTUAL	A3	1/200
06	ORDENACIÓN SEGÚN PGOU TOPOGRÁFICO ACTUAL	A3	1/200
07	ANÁLISIS DE MEDIANERAS COLINDANTES TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTOS	A3	1/400
08	VOLUMEN PROPUESTO PLANTAS SÓTANO, BAJA, 1º Y 2º	A3	1/200
09	VOLUMEN PROPUESTO PLANTAS TERCERA Y CUARTA	A3	1/200
10	VOLUMEN PROPUESTO ALZADO A VIAL	A3	1/250
11	VOLUMEN PROPUESTO SECCIÓN	A3	1/250
12	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 11:00	A3	s.e.
13	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 13:00	A3	s.e.
14	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 15:00	A3	s.e.
15	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 17:00	A3	s.e.
16	PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTES	A3	1/200

1. MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

1.1.- AUTOR Y OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Patrimonial Herme, SL, con CIF: B-92173574, para las parcelas situadas en Calle Bécquer, 3, 5, 9 y 11, de Málaga.

El actual Estudio de Detalle se elabora para obtener la envolvente de una única edificación y volumetría a desarrollar en las citadas parcelas.

El desarrollo de la edificación de acuerdo a la calificación según PGOU genera una problemática. Si se desarrollara la propuesta acorde a las alturas permitidas para la edificación según OA-2 (PB+6 plantas y 25'40m), la nueva edificación generaría una gran medianera respecto al edificio contiguo actualmente construido en Calle Bécquer, 1, que únicamente quedaría cubierta si se demoliera por completo el edificio medianero y se construyera una nueva edificación, algo aparentemente improbable a corto-medio plazo dada la merma que debería sufrir esa parcela al encontrarse fuera de ordenación, quedando con un tamaño muy reducido.

A su vez, la edificación actualmente existente en Calle Bécquer, 1, genera una gran medianera respecto a cualquier edificación que se construyera atendiendo únicamente a calificación CTP-2, que además se acrecentaría en un hipotético caso de que en el futuro se construyera una edificación medianera según OA-2.

Es, por tanto, que el desarrollo del presente documento viene motivado con el objeto de elaborar una solución que salve las dos problemáticas descritas, integrando la volumetría en la trama urbana, de modo que se resuelva en la propia parcela la transición entre las edificaciones existentes en el entorno, evitando y solventando las distintas medianeras y elementos hostiles.

En la solución propuesta definiremos:

- La edificabilidad máxima para el conjunto, que será la suma resultante de calcular la edificabilidad máxima según PGOU para cada una de las dos calificaciones existentes según sus superficies correspondientes, parámetro que resulta de la aplicación del artículo artículo 12.10.3 para CTP-2 y del artículo 12.6.4 para OA-2, del PGOU 2011.
- La ocupación máxima por planta para el conjunto. La propuesta redistribuye la edificabilidad y la ocupación máxima del conjunto de las parcelas, no sobrepasando en ningún caso el índice de edificabilidad máximo para el conjunto, con objeto de una adecuada recomposición urbana.
- Una Propuesta de desarrollo de alturas, números de plantas y envolvente edificatoria en el conjunto de parcelas, y por tanto, volumen edificatorio máximo, cuyo escalonamiento pretende solventar la problemática descrita. En consecuencia, también se define el desarrollo del Patio de luces interior

Se trata, por tanto, de un documento en el que se prevé una pequeña actuación de modificación de volumen y alturas de la edificación residencial, haciéndola más amable con el entorno urbano respecto a lo originalmente permitido según PGOU, por lo que se considera que el instrumento de planeamiento oportuno para dicha actuación es el Estudio de Detalle, dado que no se modifican ni el uso, ni la edificabilidad, y no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni se afecta negativamente a las dotaciones.

1.2.- EMPLAZAMIENTO.

El conjunto edificatorio cuya envolvente y volumetría se pretende definir se desarrolla en las parcelas situadas en Calle Bécquer, 3, 5, 9 y 11, de Málaga.

Se ha realizado un levantamiento topográfico para comprobación de la superficie del conjunto parcelario

Superficie del conjunto parcelario: **Calle Bécquer 3,5,9,11:** **289,13 m²**

Las parcelas catastrales son:

- Calle Becquer, 11	1937302UF7613N0001BT	51 m ²
- Calle Becquer, 9	1937303UF7613N0001YT	46 m ²
- Calle Becquer, 5	1937304UF7613N0001GT	95 m ²
- Calle Becquer, 3	1937305UF7613N0001QT	95 m ²

La superficie total según catastro es de 287 m²



Situación según catastro.



Vista aérea de las parcelas.

GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
---	-----------------------------------	---

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	51
VIVIENDA	1/01/01	18

Miércoles , 3 de Febrero de 2021

The map displays a property with several lots and streets. The lots are numbered 01 through 24. The streets are labeled 'CALLE' and 'PASEO'. The map includes a legend with the following items:

- Límite de parcela (Parcel boundary)
- Límite de manzana (Block boundary)
- Límite de restricciones (Restriction boundary)
- Límite zona verde (Green zone boundary)

The map also includes a scale of 1/600 and a north arrow. The coordinates of the corners are provided: 371 880, 371 840, 371 860, 371 880, 371 820, 371 500, 371 520, 371 540, 371 560, 371 580, 371 600, 371 620, 371 640, 371 660, 371 680, 371 700, 371 720, 371 740, 371 760, 371 780, 371 800, 371 820, 371 840, 371 860, 371 880.

Miércoles . 3 de Febrero de 2021

952 214991 – 654 549029



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BECQUER 5
29002 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 128 m2
Año construcción: 2010

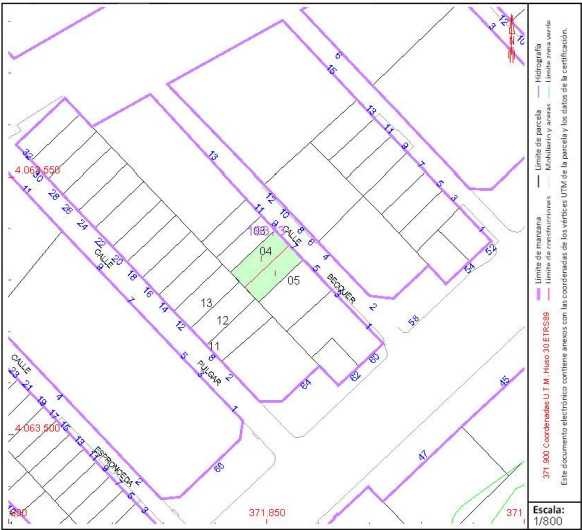
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/0/01	48
VIVIENDA	1/0/01	17
VIVIENDA	1/0/02	47
VIVIENDA	1/0/02	16

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1937304UF7613N0001GT

PARCELA

Superficie gráfica: 95 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 3 de Febrero de 2021



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BECQUER 3
29002 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 91 m2
Año construcción: 1960

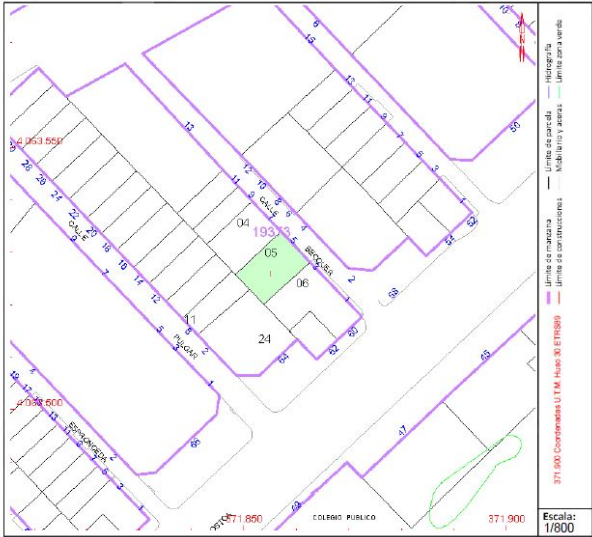
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/0/01	91

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1937305UF7613N0001QT

PARCELA

Superficie gráfica: 95 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 20 de Marzo de 2024

Los linderos del conjunto de parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son:

- A Noreste con el vial al que da fachada exterior, Calle Bécquer
- A Noroeste con una edificación en Calle Edward Elgar, 9, cuyo mayor desarrollo es en Calle Bécquer
- En su lindero Sureste con una edificación en Calle Bécquer, 1.
- En su lindero Suroeste con varias edificaciones, en Calle Pulgar 2, 8,10,12,14 y 16.

1.3.- GEOMETRIA Y TOPOGRAFIA DE LA PARCELA.

Se ha realizado un levantamiento topográfico para comprobación de la superficie del conjunto parcelario, así como alturas de edificios colindantes y ubicación de líneas de cambio de ordenanzas en la parcela.

Superficie del conjunto parcelario:

Calle Bécquer 3,5,9,11:

289,12 m²

1.4.- DESCRIPCION DEL ENTORNO.

El conjunto de parcelas conforma su única fachada exterior a Calle Bécquer, que se ubica al noreste de la parcela. Lindando con el conjunto de parcelas objeto del presente Estudio de Detalle y conformando la totalidad de la fachada de la manzana a Calle Bécquer:

- En su lindero Sureste existe una edificación en Calle Bécquer, 1, actualmente fuera de ordenación. Se trata de un bloque de vivienda plurifamiliar del año 1969, de Planta Baja más 4 plantas adicionales, y casetón de acceso a cubierta
- En su lindero Noroeste, con una edificación del año 2006 en Calle Edward Elgar, 9, aunque su mayor desarrollo es en Calle Bécquer. Se trata de un bloque de vivienda plurifamiliar de Planta Baja más 2 plantas adicionales, y casetón de acceso a cubierta

El vial Calle Bécquer es sensiblemente plano, con una anchura que oscila entre 4'25m y 4'45m aproximadamente.

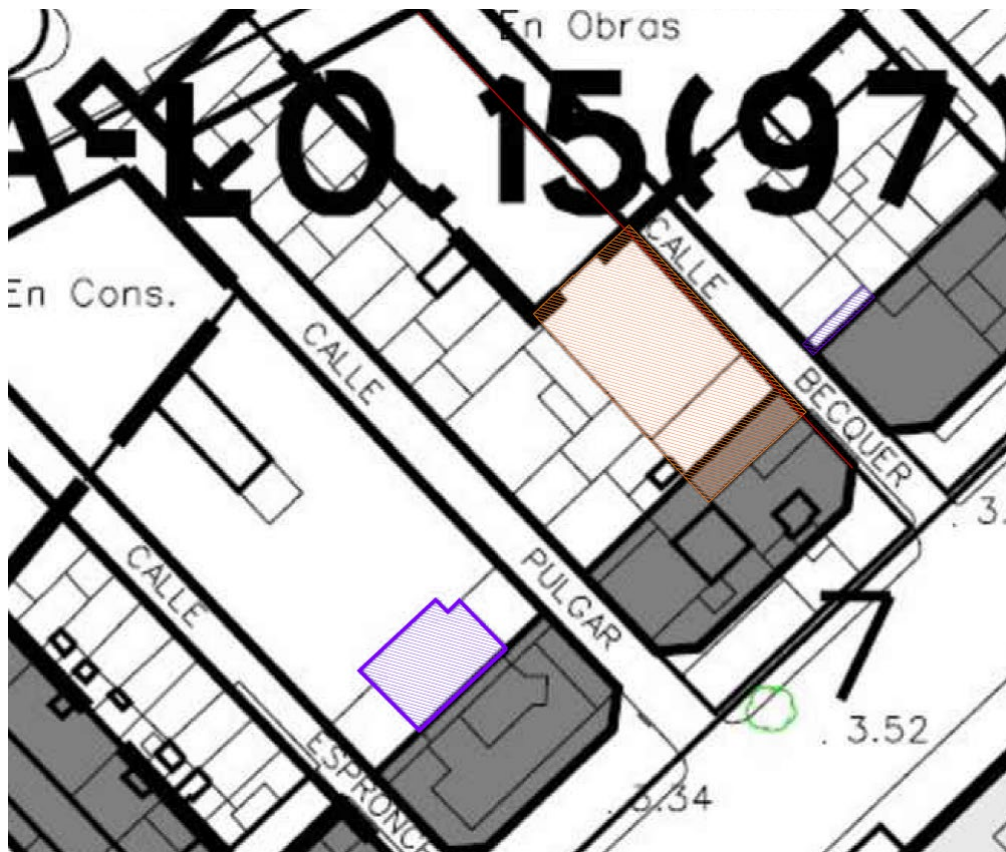
En el entorno podemos observar numerosos edificios de PB+6 que exceden el límite de calificación OA-2 según PGOU, como podemos apreciar en los edificios Calle Héroes de Sostoa, 56 (frente a las parcelas objeto del presente estudio de detalle), Calle Héroes de Sostoa, 66 o Calle Héroes de Sostoa, 50.

En el lindero Suroeste existen varias edificaciones, en Calle Pulgar 2, 8,10,12,14 y 16, antiguas naves industriales convertidas a viviendas unifamiliares de PB, PB+1 y PB+2, todas en zona con calificación CTP-2 según PGOU



Vista aérea de las parcelas.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran insertadas en la trama urbana, con todos los servicios urbanísticos necesarios para proporcionar las acometidas necesarias a la futura edificación.



Plano de alineaciones según PGOU.

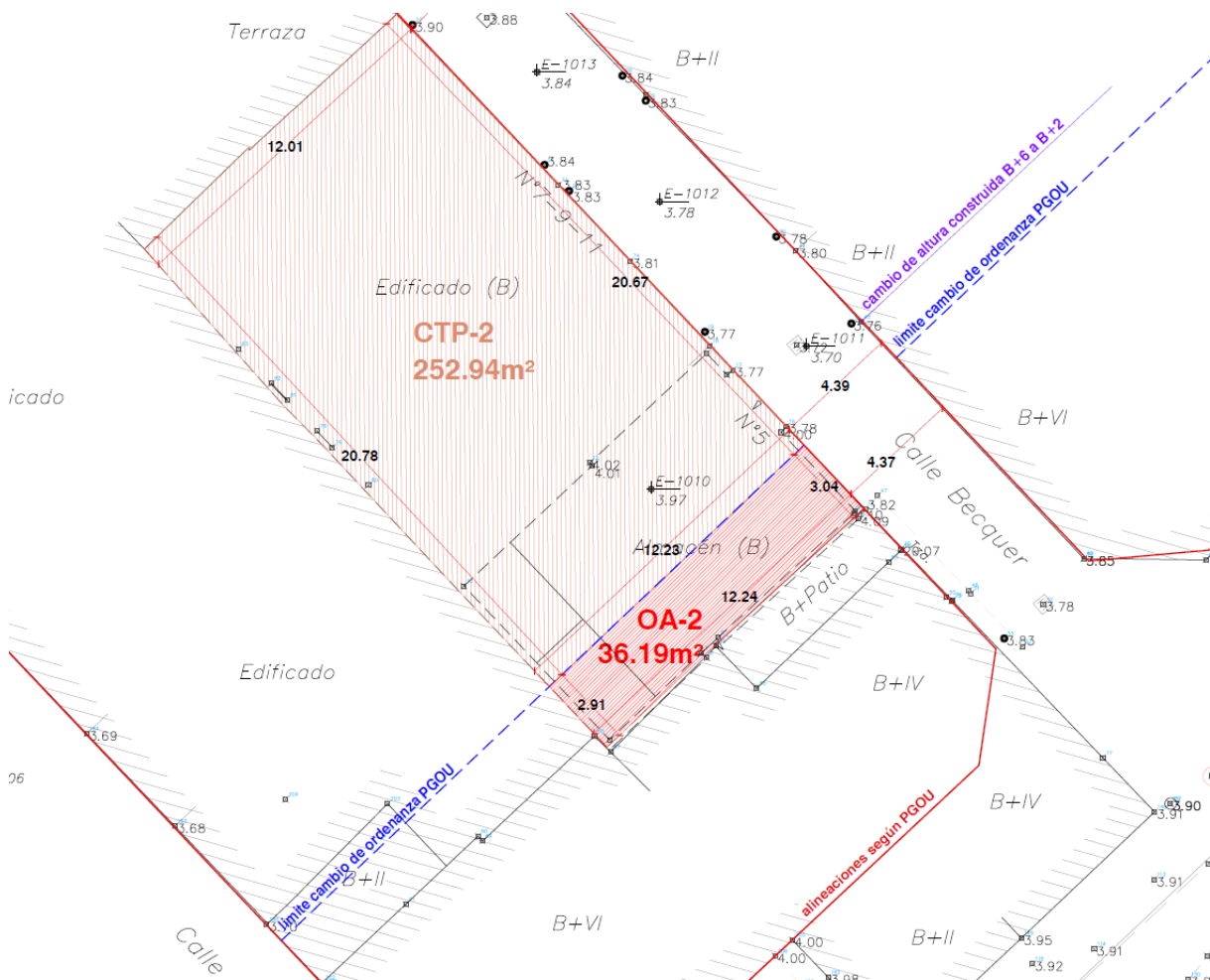
- PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE
- PARTES DE EDIFICIOS EXISTENTES QUE, UBICÁNDOSE EN ORDENANZA CTP-2, ESTÁN ACOGIDOS A ORDENANZA OA-2 CON ALTURA B+6

1.5.- NORMATIVA URBANISTICA ACTUALMENTE VIGENTE DE APLICACIÓN AL CONJUNTO DE PARCELAS EN C/ BÉCQUER 3,5,9,11

Las determinaciones actuales indicadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 2011 son las siguientes:

Clasificación del suelo:	URBANO
Uso dominante:	Residencial
Superficie total de la parcela:	289,13 m ²
Superficie de parcela con calificación OA-2	36,19 m ²
Superficie de parcela con calificación CTP-2	252,94 m ²
Edificabilidad máxima:	1. OA-2 = 6'40 m ² t/m ² s x 36,19 m ² = 231'62 m ² t 2. CTP-2 = 2,60 m ² t/m ² s x 252,94 m ² = 657'64 m ² t EDIFICABILIDAD TOTAL: 889'26 m²t
Número máximo de viviendas:	13
Condiciones de la Edificación:	1. Ordenanzas Ordenación Abierta (OA-2) y 2. Manzana Cerrada (CTP-2)
Altura de la edificación:	1. PB+6 (25,40m) y 2. PB+2 (10m)
Separación Linderos Públicos	Alineada a vial
Separación Lindero Privado	1. Medianero o >2m 2. *1
Ocupación Planta Baja	1. OA-2 = 100% 2. CTP-2 = 100% OCUPACIÓN: 289'13 m²
Ocupación Plantas Altas	1. OA-2 = 90% = 36,19 m ² x 0,9 = 32,57 m ² 2. CTP-2 = 80% = 252,94 m ² x 0,8 = 202,35 m ² OCUPACIÓN: 234'92 m²
Ocupación Plantas Sótano	100% = 289,13 m²
Aparcamientos en interior de parcela	<300 m ² = 0 plazas
Condiciones de patio mínimo	ø h/3. mínimo ø4,00m

**1- Dado el carácter medianero del edificio contiguo, el objeto del presente Estudio de detalle es la adecuada recomposición urbana mediante la volumetría de la edificación, dado que según establece el Artículo 12.6.3.4.2 "Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada -, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana."*



—	ALINEACIONES SEGÚN PGOU
- - -	LÍMITE CAMBIO DE ORDENANZA SEGÚN PGOU
—	CAMBIO DE ORDENANZA DE EDIFICIO CONSTRUIDO PRÓXIMO

SUPERFICIES POR ORDENACIÓN SEGÚN PGOU					
SITUACIÓN: CALLE BECQUER N°5-7-9-11					
ORDENANZA	CTP-2	OA-2	TOTAL		
SUPERFICIE DE PARCELA	252,94	36,19	289,13		
OCUPACIÓN MÁXIMA	ÍNDICE (%)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	ÍNDICE (%)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	TOTAL (m²)
PLANTA BAJA	100%	252,94	100%	36,19	289,13
PLANTAS ALTAS	80%	202,35	90%	32,57	234,92
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ÍNDICE (m²t/m²s)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	ÍNDICE (m²t/m²s)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	TOTAL (m²)
	2,6	657,64	6,4	231,62	889,26

Como hemos descrito y se puede apreciar en los planos derivados de la aplicación de la normativa urbanística según PGOU, en las parcelas en que se pretende desarrollar esta edificación, coexisten dos calificaciones diferenciadas (CTP-2 y OA-2).

El desarrollo de la edificación de acuerdo a la calificación según PGOU genera una problemática: si se desarrollara la propuesta acorde a las alturas permitidas para la edificación según OA-2, generaría una gran medianera respecto al edificio contiguo actualmente construido en Calle Bécquer, 1, que únicamente quedaría cubierta si se demoliera por completo el edificio medianero y se construyera una nueva edificación, algo aparentemente improbable a corto-medio plazo dada la merma que debería sufrir esa parcela al encontrarse fuera de ordenación, quedando con un tamaño muy reducido.

A su vez, la edificación actualmente existente en Calle Bécquer, 1, genera una gran medianera respecto a cualquier edificación que se construyera atendiendo únicamente a calificación CTP-2, que además se acrecentaría en un hipotético caso de que en el futuro se construyera una nueva edificación medianera según OA-2.

Es por tanto, que el desarrollo del presente documento viene motivado para elaborar una solución que salve las problemáticas descritas, integrando la volumetría en la trama urbana, de modo que resuelva en la propia parcela la transición entre edificaciones existentes en el entorno, evitando y solventando las distintas medianeras y elementos hostiles

En el próximo capítulo de memoria de ordenación, se describe la propuesta para solventar las casuísticas derivadas del entorno urbano existente, para lo cual se va a proceder a definir:

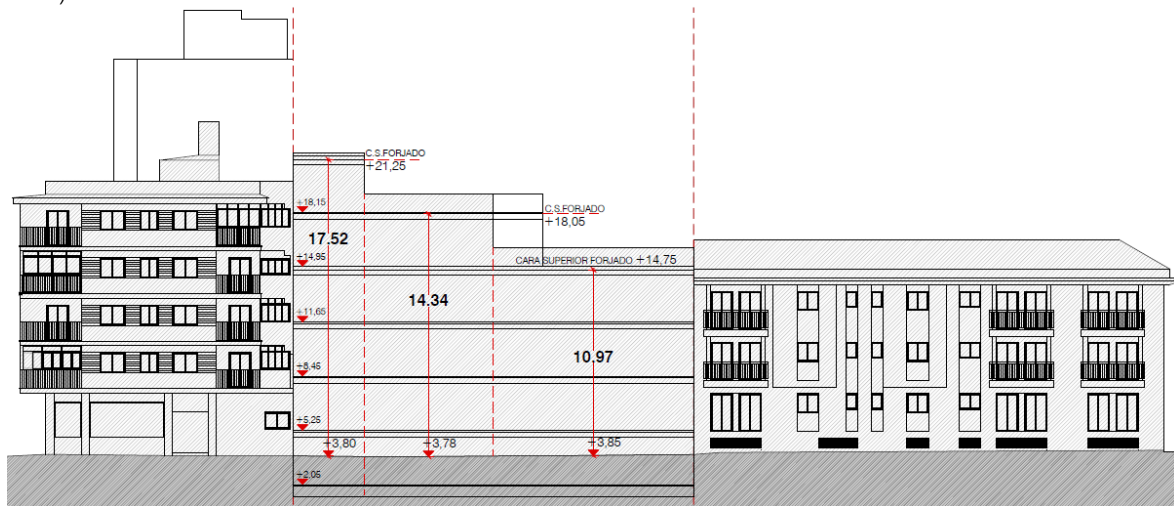
- Edificabilidad máxima para el conjunto, que será la suma resultante de calcular la edificabilidad máxima según PGOU para cada una de las dos calificaciones existentes según sus superficies correspondientes, parámetro que resulta de la aplicación del artículo artículo 12.10.3 para CTP-2 y del artículo 12.6.4 para OA-2, del PGOU 2011.
- Ocupación máxima por planta para el conjunto. La propuesta redistribuye la ocupación máxima del conjunto de las parcelas en función de la suma de edificabilidad máxima para las dos calificaciones existentes, según la normativa vigente, no sobrepasando en ningún caso el índice de edificabilidad máximo para el conjunto, con objeto de una adecuada recomposición urbana.
- Propuesta de desarrollo de alturas, números de plantas y envolvente edificatoria en el conjunto de parcelas, y por tanto, volumen edificatorio máximo, cuyo escalonamiento pretende solventar la problemática descrita. En consecuencia, también se define el desarrollo del Patio de luces interior

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1.- ORDENACION PROPUESTA.

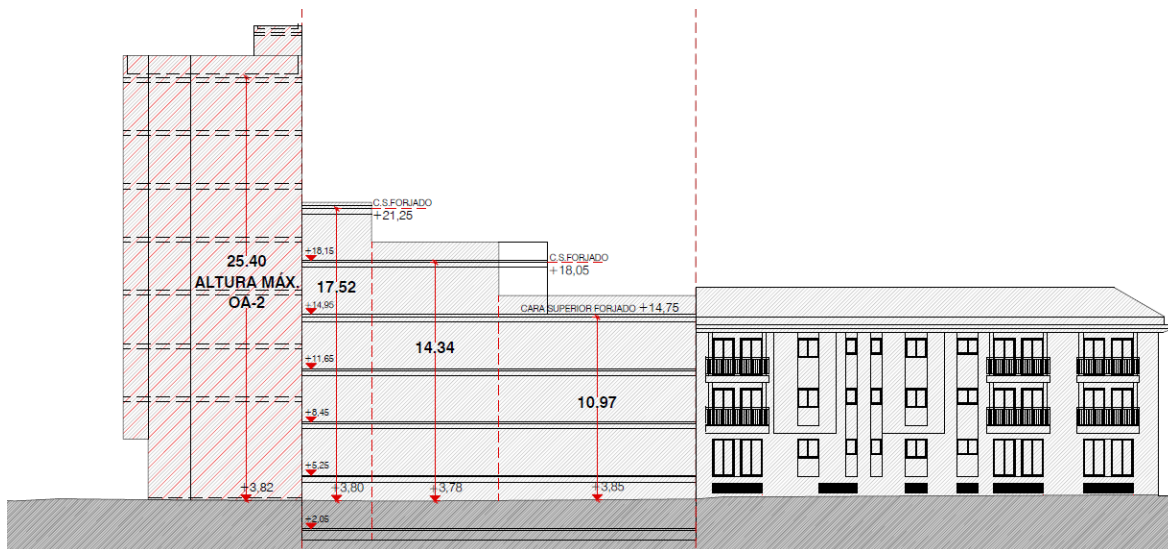
En las parcelas objeto del presente estudio de detalle existen dos calificaciones diferenciadas (CTP-2 y OA-2), cuya aplicación literal con las alineaciones según PGOU generaría unas importantes medianeras claramente visibles desde múltiples puntos del entorno, debido a la altura del edificio medianero en Calle Bécquer, 1, según lo descrito.

La principal premisa de la ordenación es una adecuada recomposición urbana del entorno. La propuesta volumétrica pretende redistribuir la edificabilidad y ocupación total de las parcelas, de modo que mediante un escalonamiento se pueda generar una adaptación suave a sus medianeras. Con esta propuesta, el alzado de Calle Bécquer resulta homogéneo y armonioso en su conjunto con las edificaciones colindantes. (B+4, B+3 y B+2)



Alzado a Calle Bécquer. Composición volumétrica con edificaciones existentes.

Además de adaptarse al entorno existente y generar una transición suave, otra de las virtudes de la propuesta es suavizar el impacto de una teórica futura edificación en Calle Bécquer, 1. Aunque esta situación es improbable a corto-medio plazo dada la merma que debería sufrir esa parcela para ajustarse a la alineación, en el caso de que se desarrollase, el escalonamiento de la propuesta ayudaría a minimizar el posible efecto del salto de PB+6 correspondiente OA-2 a PB+2 correspondiente a CTP-2.

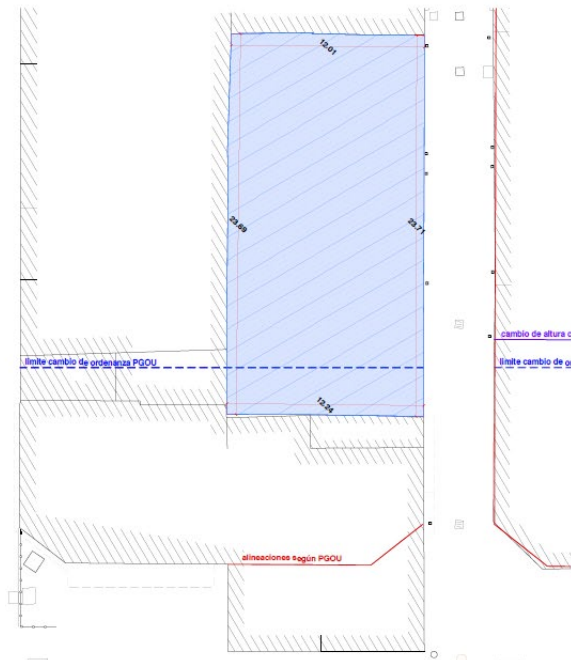


Alzado a Calle Bécquer. Composición volumétrica con edificación colindante futura según PGOU

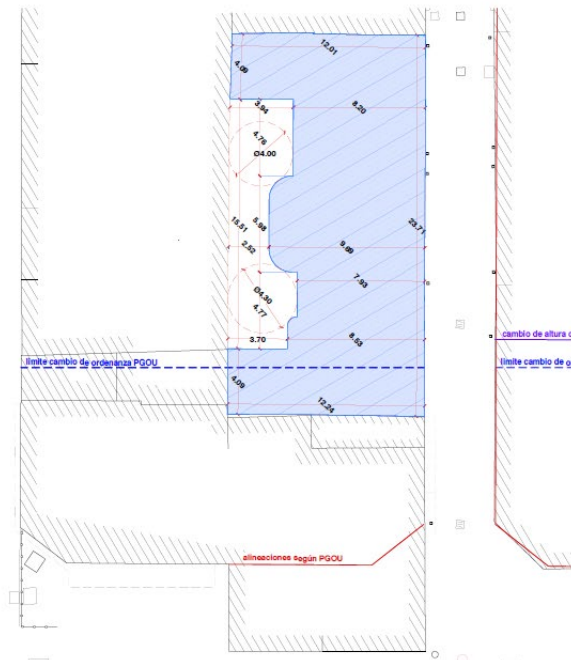
El escalonamiento volumétrico, permite una mayor usabilidad de las cubiertas, al generar espacios abiertos a nivel de la edificación. Esto permite que el usuario pueda disponer vegetación y elementos ajardinados favoreciendo su uso y mantenimiento, contribuyendo de este modo a mitigar los efectos del cambio climático. Estos elementos, se definirán en el correspondiente proyecto de edificación

La edificación constará de un sótano, que ocupará la totalidad de la parcela, y cinco plantas sobre rasante estructuradas entorno a un patio trasero con una gran longitudinalidad.

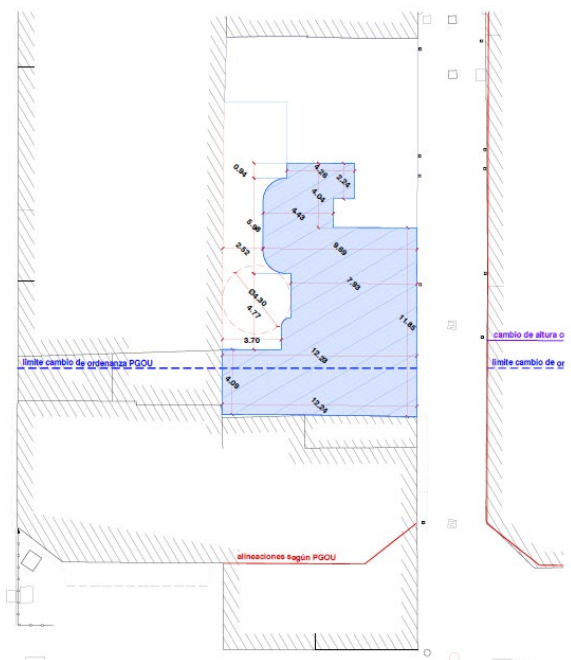
Las plantas Baja, Primera y Segunda ocuparán la totalidad de la parcela exceptuando el mencionado patio, igualando la altura del edificio medianero en Calle Edward Elgar, 9 para así establecer su continuidad. Las siguientes dos plantas serán escalonadas adosadas al edificio medianero en Calle Bécquer, 1, distribuyéndose parcialmente en edificación y parcialmente en terraza correspondiente a la cubierta de la planta inferior, de modo que así se complete la adaptación suave entre medianeras.



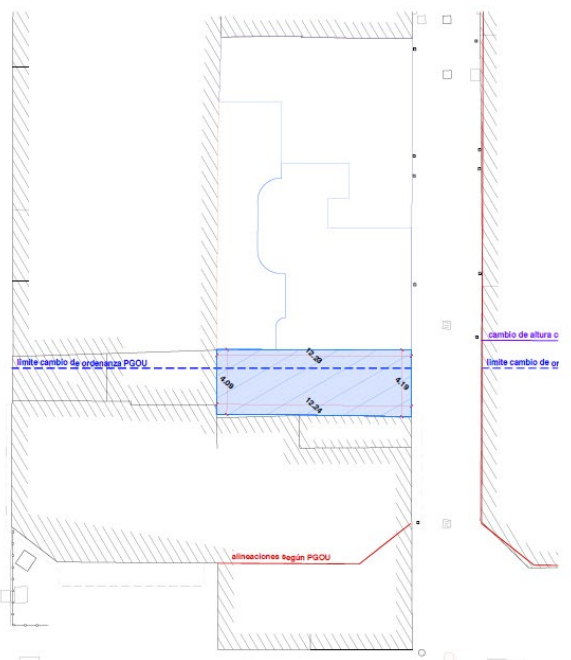
Planta sótano.



Planta baja, primera y segunda.

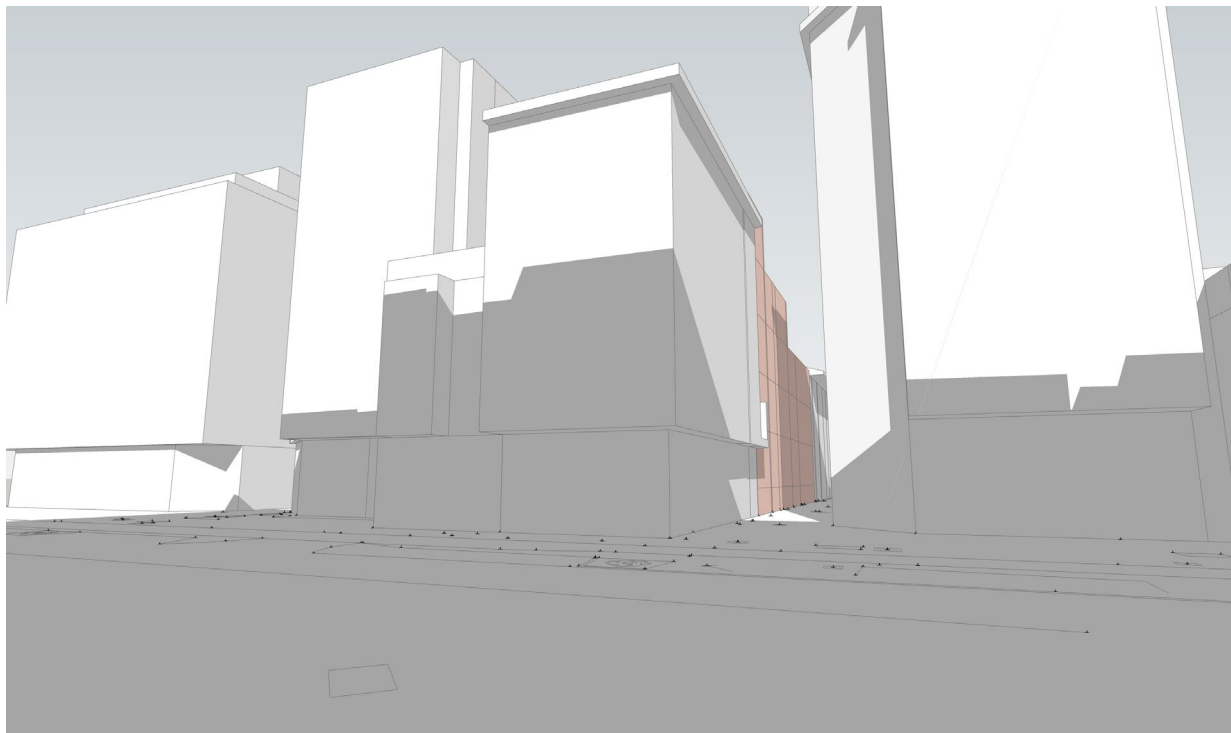


Planta tercera



Planta cuarta

Con la nueva composición, la volumetría en relación con el entorno construido actual quedaría:



Vista de la nueva volumetría desde c/ Héroes de Sostoa



Vista de pájaro hacia el este



Vista de pájaro hacia el Sur

La propuesta de reasignación de la ocupación máxima por planta atendiendo a la edificabilidad máxima del conjunto y a los objetivos de integración urbana de la edificación, quedaría:

SUPERFICIE DE PARCELA	289,13					
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	889,26					
	PLANTA SÓTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	PLANTA TERCERA	PLANTA CUARTA
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA	289,13	234,70	234,70	234,70	135,85	50,40

La edificabilidad máxima permanecerá invariable a la original según PGOU, resultante de la suma de edificabilidades para cada calificación existente en el conjunto de parcelas.

Se redistribuye la ocupación máxima por planta, de modo que se consiga el objetivo de integración urbana perseguido. Se reduce el número de plantas totales establecido en PGOU, y se propone un escalonamiento mediante la ocupación máxima de cada planta, con objeto de establecer una transición suave entre los edificios colindantes.

En todo caso se permite la disposición de cuerpos salientes abiertos según la normativa vigente en PGOU 2011.

La distribución planteada en el último plano del presente Estudio de Detalle no será vinculante, pudiendo el correspondiente proyecto que lo desarrolle, variar completamente su distribución interior, y proponer retranqueos o elementos o cuerpos salientes abiertos sobre las alineaciones de sus fachadas de acuerdo a la normativa, siempre y cuando se respeten los parámetros urbanísticos definidos en el presente documento de planeamiento.

2.2.- INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF ☐	POTs ☐	PA ☐	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	*INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial ☐	Con aprobación definitiva sin publicar ☐
					Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☐			
					En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
						general			detallado			complementario							
					LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM			
					Vigente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
					En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			

Donde:

PEPMF: Plan Especial Protección del Medio Físico	INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)	POI Plan Ordenación Intermunicipal	PS Plan de Sectorización (a desaparecer)
POTs: Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional	NN.SS. (Mun.) Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PGOU Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)	PPO Plan Parcial de Ordenación
PA: Proyecto de actuación autonómico	NN.SS. (Prov.) Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PE Plan Especial (diferentes especialidades)
	INSTRUMENTOS LISTA	PGOM Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)	PERI Plan Especial de Reforma Interior
		POI Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)	ED Estudio de Detalle
		PBOM Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)	CAT Catálogo
		POU Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)	PRI Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
		PPO Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)	EO Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)
			PE Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
			ED Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
			CAT Catálogo (art. 72 LISTA)
			OM Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Suelo urbano consolidado ☒	Suelo urbanizable ordenado ☐	Especialmente protegido por legislación específica ☐
Suelo urbano no consolidado: ☐	Suelo urbanizable sectorizado ☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico ☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo ☐		De carácter rural o natural ☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión ☐	Suelo urbanizable no sectorizado ☐	Hábitat rural diseminado ☐
Con ordenación detallada de actuación directa ☐		Otros (municipio sin plan urbanístico) ☐

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Suelo urbano consolidado ☐	Suelo urbanizable ordenado ☐	Especialmente protegido por legislación específica ☐
Suelo urbano no consolidado: ☐	Suelo urbanizable sectorizado ☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico ☐
Sometido a planeamiento de desarrollo ☐		De carácter rural o natural ☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión ☐	Suelo urbanizable no sectorizado ☐	Hábitat rural diseminado ☐
Con ordenación detallada de actuación directa ☐		Otros (municipio sin plan urbanístico) ☐

Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)	SUELO RÚSTICO
Suelo Urbano ☐	Hábitat rural diseminado ☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada ☐	Especialmente protegido por legislación sectorial ☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada ☐	Preservado por riesgos ☐
	Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística ☐
	Común no sujeto a A.T.U. ☐
	Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no) ☐

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA (Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía):

SUC

(LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)

SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada

SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO

S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)

S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).

S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.

S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan
S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA
SNU tiene consideración de SR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU Málaga 2011		
Calificación urbanística	URBANO		
Zona de Ordenanza	CTP-2 y OA-2		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
	CTP-2 / OA-2		CTP-2 / OA-2
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	100m ² / 300 m ² *1		289'13 m ² *1
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada a vial ppal	4m / 7m *1		20'67m / 3'04m *1
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas	889'26 m ² / 70m ² viv = 13 viv		Máximo 13 viv
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Plurifamiliar entre medianeras		Plurifamiliar entre medianeras
Altura máxima, nº de plantas	PB+2 / PB+6		PB+2 a PB+4 *2
Altura máxima, metros	11'00 m / 25'40 m		10'97 a 17'52 m *2
Altura mínima libre de instalaciones	Según artículos 12.2.27, 12.2.27 y 12.2.29		Según artículos 12.2.27, 12.2.27 y 12.2.29
Edificabilidad neta	2,60 m ² /m ² s / 6'40 m ² /m ² s = 657'64 m ² /m ² s / 231'62 m ² /m ² s Total: 889'26 m ² /m ² s		889'26 m ² /m ² s*3
Ocupación máxima planta baja	100 % / 100% = 289'13 m ²		234'70 m ²
Ocupación máxima plantas altas	80% / 90% = 202'35 m ² / 32'57 m ² Total: 234'92 m ²		P1 Y P2: 234'70 m ² P3: 135'85 m ² *3 P4: 50'40 m ² *3
Ocupación plantas sótano	100 % / 100% = 289'13 m ²		289'13 m ²
Separación a lindero público	Alineada a vial		Alineada a vial
Separación a lindero privado	Medianera o >2m / *4		Medianera y >2'52m/Medianera *4
Separación entre edificios	-		-
Profundidad máxima edificable	15 m / -		12'24m
Retranqueos de alineaciones	-		-
Condiciones de patio mínimo	h/3 (mín 4'00m) = 4'30 m y 4'00 m		4'30 m y 4'00 m
Cuerpos salientes	Abiertos 0'40m		Abiertos 0'40m
Elementos salientes	0'40m		0'40m
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Según artículos 12.10.6 y 12.6.5		Según artículos 12.10.6 y 12.6.5
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	<300 m ² = 0 plazas		0 plazas
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

*1- Artículo 12.6.4. 1 "Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de sup. inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima"

*2- Según lo descrito, la propuesta diluye los límites entre ambas calificaciones para mejorar las condiciones del entorno, por lo que el presente estudio de detalle propone una nueva distribución de alturas en la parcela

*3- La propuesta redistribuye la edificabilidad y la ocupación máxima del conjunto de las parcelas, no sobrepasando en ningún caso el índice de edificabilidad máximo para el conjunto, con objeto de una adecuada recomposición urbana.

*4- Dado el carácter medianero del edificio contiguo, el objeto del presente Estudio de detalle es la adecuada recomposición urbana mediante la volumetría de la edificación, dado que según establece el Artículo 12.6.3.4.2 "Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada -, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana."

Noviembre de 2024

Fdo: Los arquitectos






2.4.- JUSTIFICACION DECRETO DE ACCESIBILIDAD URBANIZACION EXTERIOR.

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

EDIFICIO DE VIVIENDAS

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

RESIDENCIAL VIVIENDA

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9 Y 11, MALAGA

TITULARIDAD

PATRIMONIAL HERME SL

PERSONA/S PROMOTORA/S

PATRIMONIAL HERME SL

PROYECTISTA/S

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS, JULIO CARDENETE PASCUAL, JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO, JUAN IGNACIO SORIANO BUENO

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☐ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- ☐ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- ☒ Ficha III. Edificaciones de viviendas
- ☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- ☐ Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- ☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- ☐ Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- ☐ Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- ☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- ☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- ☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- ☐ Tabla 8. Centros de enseñanza
- ☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- ☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- ☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- ☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- ☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En MÁLAGA, a NOVIEMBRE de 2024



Fdo.:

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS *

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: A DETERMINAR Color: A DETERMINAR Resbaladicidad: A DETERMINAR <u>Pavimentos de rampas</u> Material: A DETERMINAR Color: A DETERMINAR Resbaladicidad: A DETERMINAR <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: A DETERMINAR Color: A DETERMINAR Resbaladicidad: A DETERMINAR Franja señalizadora Tipo: A DETERMINAR Textura: A DETERMINAR Color: A DETERMINAR ☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.					
NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)					
☒ No hay desnivel					
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")				
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")				
VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Circunferencia libre no barrida por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,50 m
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		Ø ≥ 1,50 m	---	Ø ≥ 1,50 m	Ø = 1,50 m
PASILLOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre		≥ 1,10 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m (O1)	≥ 1,20 m
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	---	≤ 0,50 m
	Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	---	≥ 1,00 m
	Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---	---	≥ 0,65 m
☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		Ø ≥ 1,50 m	---	---	---
(O1) ≥ 1,00 Anchura libre en pasillos secundarios					
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
☒ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		---	≥ 90°	≥ 90°	90°
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,10 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	0,04 m	0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---	---	≥ 0,30 m
☒ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	2 bandas horizontales	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m	0,20 m	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,90 m	
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s	≤ 0,5 m/s	
VENTANAS					
☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
(O2) Los mecanismos de ventanas se situarán a una altura de entre 0,80 y 1,10 m.					
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)					
Directriz	☒ Recta ☐ Curva o mixta	☒ Recta ☐ Curva o mixta	---	Recta	
Altura salvada por el tramo	☒ Con ascensor como alternativa	≤ 3,20 m	---	---	≤ 3,20 m

	☐ Sin ascensor como alternativa		≤ 2,25 m	---	---	
Número mínimo de peldaños por tramo			No se limita	Según DB-SUA	--- (O3)	-
Huella			≥ 0,28 m	Según DB-SUA	≥ 0,27 m	0,28 m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☒ Con ascensor como alternativa		De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	De 0,13 m a 0,185 m
	☐ Sin ascensor como alternativa		De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	
Relación huella / contrahuella			0,54 m ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA	---	0,54 m ≤ 2C+H ≤ 0,70 m
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)			≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	1,00 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical			≤ 15°	≤ 15°	---	≤ 15°
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	---	Ø ≥ 1,20 m libre	---	Ø ≥ 1,20 m libre
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	---	Ø ≥ 1,00 m libre	---	1,00 m libre
		Fondo	Ø ≥ 1,00 m	---	≥ 1,00 m	1,00 m
	De arranque y desembarco	Ancho	≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	---	≥ Ancho de escalera
		Fondo	Ø ≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	---	Ø ≥ 1,20 m
		Distancia de la arista de peldaños a puertas		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m	---
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 0,95 m	De 0,90 m a 0,95 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m. En escaleras que salvan una altura ≥ 0,55, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1,00 cm. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.						
(O3) Número máximo de peldaños sin descansillo intermedio ≤16 (O4) Altura de cerramiento del intradós ≥ 2,10 m						
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)						
Directriz			Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta	---	Recta
Anchura			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1,20 m
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m		10,00 %	10,00 %	10,00 % (≤ 12%) (O5)	10%
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m		8,00 %	8,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5)	8,00 %
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m		6,00 %	6,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5) (O6)	6,00 %
Pendiente transversal			≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	<3,00 m
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	---	≥ 1,50 m	≥ Ancho de rampa
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	---	1,50 m
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo	---	≥ 1,20 m	---	---	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05m	---	---	cumple
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,70 m a 0,75 m De 0,90 m a 0,95 m	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	cumple	
Barandilla	Desnivel > 0,55 m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	0,90 m	
	Desnivel > 0,15 m	---	De 0,90 m a 1,10 m	---	0,90 m	
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m			≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	
En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación (O6) Tramos de longitud ≥ 10,00 m 6,00 % (8%)						

COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)							
☐ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.							
☐ Previsión estructural para hueco de ascensor.							
☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.)							
☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)							
☒ Instalación de ascensor accesible.							
☐ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto)							
☒ Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)							
Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	1,50 m	
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	☒ Una o dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m <i>En ascensores con</i>	1,00 x 1,25 m	1,10 x 1,40 m En ascensores con doble puerta perpendicular: 1,20 x 1,20 m	1,10 x 1,40 m
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
		Con viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m			
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
	El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:						
	Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20 \text{ m}$ H exterior $\leq 1,10 \text{ m}$ Números en alforrelle y sistema Braille.			Precisión de nivelación . Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m			
	En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y árabe en relieve a una altura $\leq 1,20 \text{ m}$, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						
	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS						
Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida $\leq 25 \text{ N}$ ($\leq 65 \text{ N}$ cuando sean resistentes al fuego).							
La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en su pavimento.							
La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.							
☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:							
- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s - Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.			- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado. - Mecanismo manual de parada del automatismo.				
APARCAMIENTOS (Rgto. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)							
Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.							
Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---	1 x vivienda reservada	-		
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---	---	-		
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral $\geq 1,20 \text{ m}$	---	---	-		
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00 \text{ m}$	---	---	-		
	(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m						
MECANISMOS ELECTRICOS							
Altura de los interruptores		---	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
Altura de los enchufes		---	0,30 m	---	0,30 m		

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m.
Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

OBSERVACIONES

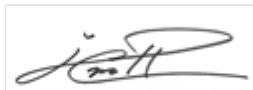
DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



2.4.- APLICACIÓN LEY 7/2021 DE CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICIÓN ENERGETICA

La ley 7/20221 de cambio climático y transición energética, en su artículo 21.1 exige:

“1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.

b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

En relación a la misma, significar:

- El escalonamiento volumétrico, permite una mayor usabilidad de las cubiertas, al generar espacios abiertos a nivel de la edificación. Esto permite que el usuario pueda disponer vegetación y elementos ajardinados favoreciendo su uso y mantenimiento, contribuyendo de este modo a mitigar los efectos del cambio climático. Estos elementos, se definirán en el correspondiente proyecto de edificación
- La propuesta de volúmenes se adapta a las alturas de los edificios medianeros, mejorando las condiciones de aislamiento térmico de los edificios existentes, sobre todo en el paramento medianero del edificio de mayor antigüedad de construcción.
- La nueva de distribución de volúmenes no modifica las condiciones de soleamiento que se tendrían con la aplicación de la calificación recogida en el PGOU, tal y como se muestra en los planos de “soleamiento comparativo”

3. MEMORIA ECONOMICA

El presente apartado tiene como objetivo exponer la viabilidad económica del Estudio de Detalle.

3.1. MARCO LEGAL APLICABLE.

Como marco legal aplicable, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, y entre otros aspectos, todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

3.2. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El informe de sostenibilidad económica correspondiente al estudio de Detalle de este ámbito contendrá:

- Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Málaga deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto, los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (balance fiscal), que en el caso de ser positivo se entenderá la sostenibilidad del ámbito.

Se estiman inexistentes los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Málaga deberá asumir debido a que no se proyectan nuevas infraestructuras, y la nueva actuación urbanizadora (restitución de los elementos de urbanización existentes afectados, así como nuevas acometidas derivadas de la construcción del edificio) no generará gastos de mantenimiento adicionales (gastos de funcionamiento), así como tampoco ingresos adicionales.

- Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos. Finalmente se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Antes de desarrollar el presente estudio económico se considerará necesario establecer las siguientes premisas:

- a) Las especificaciones de este estudio son orientativas ya que el volumen real previsto se ajustará a la obra realmente ejecutada y que tendrá un primer mejor avance en el Proyecto de edificación que contendrá las actuaciones concretas a realizar, según el caso, previsto en la siguiente fase de desarrollo.
- b) La estimación de los presupuestos de cada intervención está formulada en función de los costes PEM (Presupuesto de Ejecución Material) o PC (Presupuesto de Contrata) siempre sin IVA.
- c) En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que ésta no se realiza sobre análisis estándar de un proyecto de edificación, sino que se establecen unos módulos conocidos y públicos obtenidos de la experiencia local de edificaciones similares.

3.3. OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El objetivo del presente Informe de Sostenibilidad Económica, como ya hemos comentado, es realizar una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle en la Hacienda Pública Municipal.

El criterio de sostenibilidad económica devendrá de la formulación en la que los ingresos sostenidos deben ser igual o mayor a los gastos para las arcas municipales, de manera que dicha diferencia sea:

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible

El Informe de Sostenibilidad Económica ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU cuya sostenibilidad e impacto está garantizado. Dicho impacto ha de considerarse al menos:

1. Inversiones de los promotores privados.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructuras y su financiación
3. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

El impacto económico-financiero que esta actuación tenga sobre el municipio, teniendo en cuenta que la misma está ya contemplada en un instrumento de rango superior, el PGOU, cuyas sostenibilidades fueron ya analizadas (con la definición de las Áreas de Reparto, cargas de sistemas generales), respecto al resto del municipio, que garantizan el equilibrio y viabilidad de la misma, y al incluirse la parcela en dichos planeamientos estructurantes, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

3.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El Estudio de Detalle prevé un conjunto de actuaciones tendentes a la construcción de un complejo residencial privado cuya previsión presupuestaria se desarrolla en los apartados posteriores.

3.4.1 Gastos de la actuación.

- Gastos Iniciales:

Los costes de producción, que se corresponden con el coste de implantación del edificio de viviendas que se promueve con el presente documento correrá a cargo del propietario de la Parcela, según el siguiente cuadro justificativo.

PEM OBRAS DE EDIFICACION ESTIMADO*			
USOS	Superficie Construida(m²)	Módulo de construcción (€/m²)	Total PEM (€)
Trasteros (bajo rasante)	289,13	545,00	157.575,85
Residencial vivienda (B+4)	889,26	899,00	799.444,74
TOTAL PEM estimado			957.020,59

* Según valores medios estimativos de la construcción para 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

	Base (€)	IVA (€)	Total (€)
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)*	957.020,59		
Gastos Generales (GG) y Beneficio Industrial (BI)	181.833,91		
A. Presupuesto de licitación obras	1.138.854,50	113.885,45	1.252.739,95
B. Costes de proyectos y direcciones de obra	102.575,00	21.540,75	124.115,75
C. Gastos de tramitación	48.032,84		48.032,84
TOTAL CARGA URBANISTICA	1.289.462,34	135.426,20	1.424.888,55

Estos gastos serán asumidos en su totalidad por la iniciativa privada que promueve la construcción del edificio residencial.

3.4.2. Ingresos municipales de la actuación.

Los beneficios directos para el dominio público que resultan de las actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- Por la obtención de la licencia urbanística.
- Por la obtención de la licencia de primera ocupación.
- El cobro de impuestos sobre Construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- El cobro de impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.

- Ingresos Iniciales estimados:

Por ICIO+TASAS+LPO. Ordenanza fiscal n.15 (tasas por actuaciones urbanísticas) y Ordenanza n.4 (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras). Se realizará una estimación del PEM al que se aplicarán los tipos regulatorios de las distintas ordenanzas municipales.

TRIBUTOS Y TASAS			
	Base Liquidable	Módulo Tasa	Total (€)
Tasas de Licencia de obra	1.178,39	9 €/m²	10.605,51
Tasas de Licencia de 1ª Ocupación	10.605,51	10,00%	1.060,55
ICIO	957.020,59	3,80%	36.366,78
TOTAL TRIBUTOS MUNICIPALES			48.032,84

- Ingresos Anuales estimados:

Ingresos anuales por impuestos de bienes inmuebles (IBI).
Ordenanza n.1 (Impuesto Sobre Bienes Inmuebles)

ORDENANZA Nº 1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Artículo 6º. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 8º

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.
2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Artículo 9º

1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes urbanos, queda fijado en el 0,4510 %.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.

Los datos para la estimación de estos ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles en lo relativo al valor catastral de los suelos y las edificaciones han sido extraídos, por una parte, del recibo del IBI de 2024 (valor del suelo), y por otro, de la Dirección General del Catastro, Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda (valor de construcción):

Valor del suelo en 2024*:**393.728,30 €**

* Datos estimados del Informe de Valor de Ponencia:

Municipio: **Málaga**

Polígono de ponencia: **010**

Denominación: **PONIENTE-CTRA CADIZ**

Importe MBC2: 650 €/m²

Importe MBR2: 1200 €/m²

Zona de valor: **R35**

Vivienda 600 €/m²

Trastero 100 €/m²

G+B = 1,40

Para uso residencial vivienda (889,26 m²):

Vs: $889,26 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 \times 1,40 \times 0,5 = 373.489,20 \text{ €}$

Para uso trastero (289,13 m²):

Vs: $289,13 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \times 1,4 \times 0,5 = 20.239,10 \text{ €}$

Valor del suelo: **Vs=373.489,20 €+ 20.239,10 € = 393.728,30 €**

Valor de construcción*:**384.215,92 €**

* Datos estimados del Informe de Valor de Ponencia:

Municipio: **Málaga**

Polígono de ponencia: **010**

Denominación: **PONIENTE-CTRA CADIZ**

Importe MBC2: 650 €/m²

Importe MBR2: 1200 €/m²

Zona de valor: **R35**

Vivienda 600 €/m²

Trastero 100 €/m²

G+B = 1,40

Para uso residencial vivienda (889,26 m²):

Categoría: 4 (calidad de la construcción media);

Tipología constructiva 1.1.2.4 correspondiente a la construcción de tipo medio, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana cerrada. c=1,00

Coefficiente genérico 0,5 de relación con el mercado RM

Vc: 889,26 m² x 600€/m² x 1,00 x 1,4 x 0,5 = **373.489,20 €**

Para uso trastero (289,13 m²):

Categoría: 4 (calidad de la construcción media);

Tipología constructiva 1.1.3.4 correspondiente a la construcción de tipo medio, uso garajes, trasteros y locales en estructura. c=0,53

Coefficiente genérico 0,5 de relación con el mercado RM

Vc: 289,13 m² x 100€/m² x 0,53 x 1,4 x 0,5 = **10.726,72€**

Valor de construcción **Vc=373.489,20 € + 10.726,72€= 384.215,92 €**

Valor catastral.....**768.431,84 €**

Cuota IBI (a ingresar): 768.431,84 € x 0,4510% = 3.465,63€

3.4.3. Gastos municipales estimados derivados de la actuación.

Se estiman inexistentes nuevos gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Málaga debiera asumir, debido a que no se proyectan nuevas infraestructuras y la nueva actuación urbanizadora (restitución de los elementos de urbanización existentes afectados, así como nuevas acometidas derivados de la construcción del edificio) no generará gastos de mantenimiento adicionales (gastos de funcionamiento), así como tampoco ingresos adicionales.

3.4.3. Análisis de la viabilidad. Balance y conclusiones.

Una vez estimados los costes de producción de la actuación, correspondientes a la iniciativa privada, y los ingresos y gastos municipales potenciales de la misma, se analiza el efecto de la actuación:

Si **BALANCE = INGRESOS – GASTOS ≥ 0** la actuación propuesta es sostenible

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, periódicamente, se obtendrá el saldo Fiscal para cada ejercicio.

BALANCE FISCAL ESTIMADO		
INGRESOS ESTIMADOS	Primer año	Resto de años
TOTAL TRIBUTOS URBANISTICOS MUNICIPALES ESTIMADOS	+48.032,84€	
IBI (ANUAL) ESTIMADO		+3.465,63€
GASTOS DE MANTENIMIENTO ESTIMADOS	0,00 €	0,00€
BALANCE FISCAL ESTIMADO	+48.032,84 €	+3.465,63€

Por tanto, la ejecución de la nueva edificación propuesta no supone ningún gasto para los organismos públicos, más bien, todo lo contrario, resultando positiva para las arcas municipales.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal de la nueva edificación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre éste, ya que, la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco del presupuesto municipal.

4.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PÚBLICA.

4.1. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.

La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispone de un sistema de información territorial y urbanística como instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones en la política territorial de la Comunidad Autónoma y cuyo contenido será accesible a través de su portal web.

Este sistema tiene por objeto difundir una información homogénea sobre la ordenación territorial y urbanística de la que se puedan extraer datos agregados con la finalidad, entre otras, de contribuir a los procesos de planificación de las Administraciones Públicas y fomentar la participación de la ciudadanía en los mismos.

La constitución y funcionamiento del sistema de información territorial y urbanística se ajusta a las siguientes reglas:

- a) El sistema de información territorial y urbanística está diseñado y coordinado funcionalmente por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de gestión de sistemas de información digital, y cuenta con el conjunto de herramientas informáticas que garantiza la publicidad de los instrumentos de ordenación y de gestión territorial y urbanística en vigor y en tramitación.
- b) El sistema es de acceso público. A tal efecto, cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de información y copias, previo abono de las correspondientes tasas, en su caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre procedimiento administrativo común. Se encuentran exentos del pago de tasas el examen in situ de la información solicitada, la entrega de información por medios electrónicos y el acceso a cualquier lista o registro creado y mantenido por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- c) La información geográfica digital publicada en el sistema de información territorial y urbanística será accesible, reutilizable e interoperable, mediante servicios de información geográfica, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en materia de infraestructuras y servicios de información geográfica.

El sistema de información territorial y urbanística incorpora la información contenida en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística. Este sistema está integrado por los instrumentos de ordenación y gestión territorial, por los instrumentos de ordenación urbanística, así como por aquella otra información con trascendencia territorial producida por la Administración de la Junta de Andalucía o facilitada por el resto de Administraciones Públicas.

Las Administraciones Públicas remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la información que se les solicite para su integración en el sistema de información territorial y urbanística.

El sistema de información territorial y urbanística incluirá, en todo caso, un Inventario de Ordenación del Territorio, en el que figurarán los planes, proyectos y actuaciones previstos por la Ley en materia de ordenación del territorio, así como los instrumentos de ordenación urbanística general.

Durante el periodo de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

- a) Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.
- b) Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

4.2. DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, incorpora, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

4.3. MEMORIA DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

En referencia al Estudio de detalle, será objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:

- El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.
- Los acuerdos de suspensión completa o parcial del instrumento de ordenación urbanística.
- El acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística.

Los anuncios de información pública deberán indicar:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

4.4. MEMORIA DE TRAMITACION.

La tramitación del Estudio de Detalle se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

El acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle se adoptará de oficio, a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

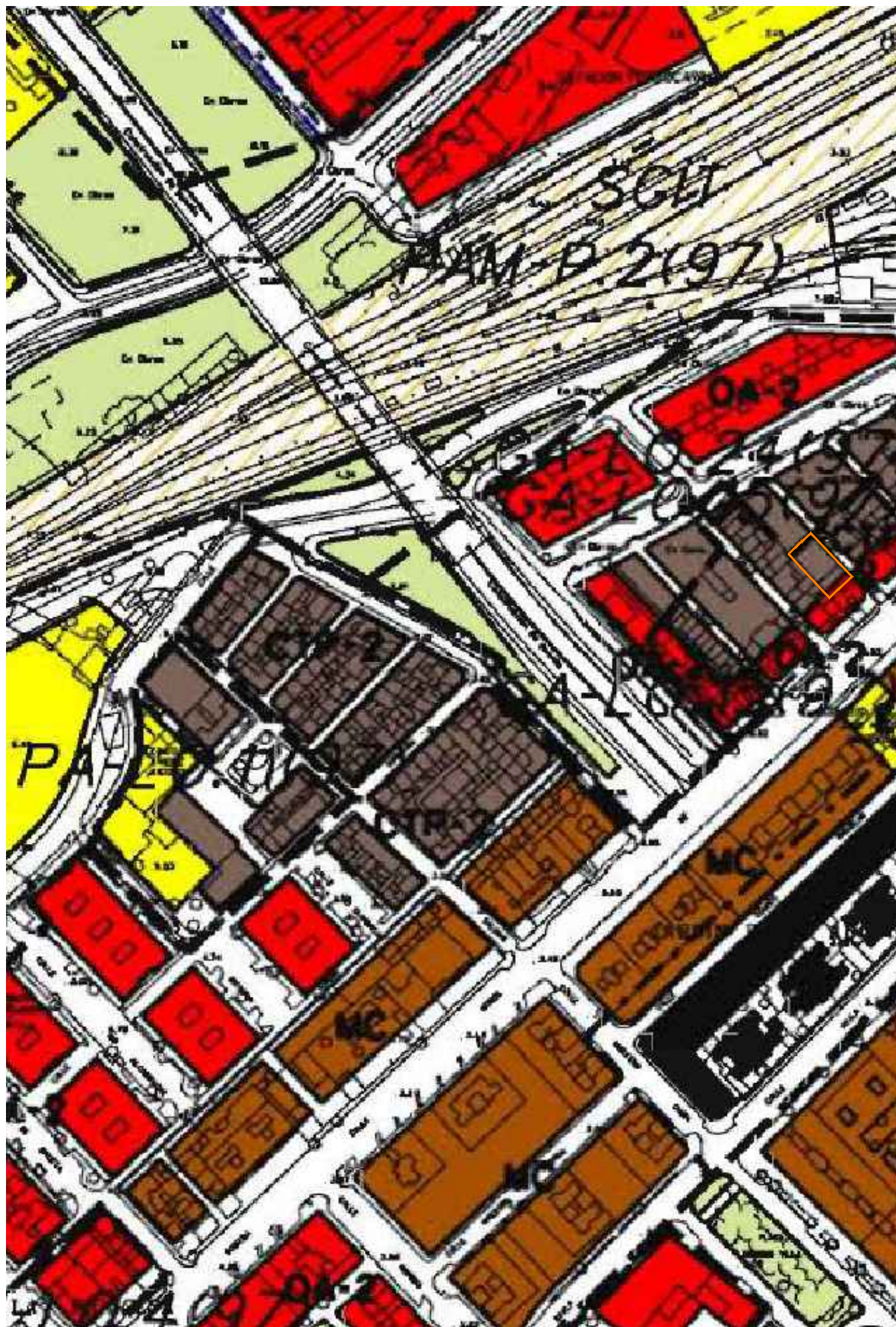
Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

Málaga, noviembre de 2024

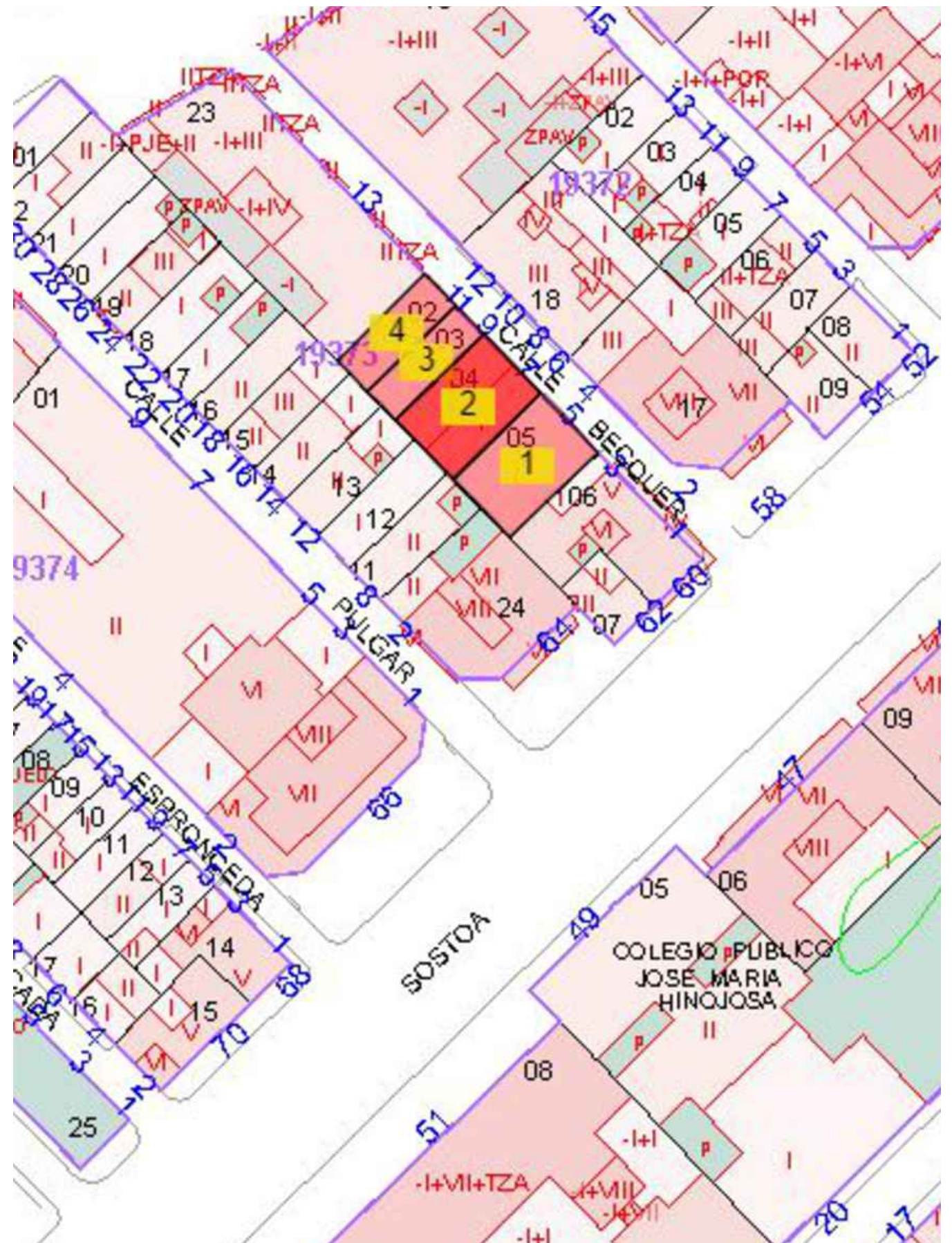


B. PLANOS

PLANO	CONTENIDO	TAMAÑO	ESCALA
01	SITUACION SEGÚN PGOU SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO	A3	1/2000 1/500
02	ALINEACIONES SEGÚN PGOU	A3	1/500
03	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA SEGÚN PGOU SERVIDUMBRES SEGÚN AESA	A3	1/5000
04	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	A3	1/20000
05	TOPOGRÁFICO ACTUAL	A3	1/200
06	ORDENACIÓN SEGÚN PGOU TOPOGRÁFICO ACTUAL	A3	1/200
07	ANÁLISIS DE MEDIANERAS COLINDANTES TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTOS	A3	1/400
08	VOLUMEN PROPUESTO PLANTAS SÓTANO, BAJA, 1º Y 2º	A3	1/200
09	VOLUMEN PROPUESTO PLANTAS TERCERA Y CUARTA	A3	1/200
10	VOLUMEN PROPUESTO ALZADO A VIAL	A3	1/250
11	VOLUMEN PROPUESTO SECCIÓN	A3	1/250
12	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 11:00	A3	s.e.
13	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 13:00	A3	s.e.
14	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 15:00	A3	s.e.
15	ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 21/06 - 17:00	A3	s.e.
16	PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTES	A3	1/200



SITUACIÓN SEGÚN PGOU
ESCALA 1.2000



SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO
ESCALA 1.500

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



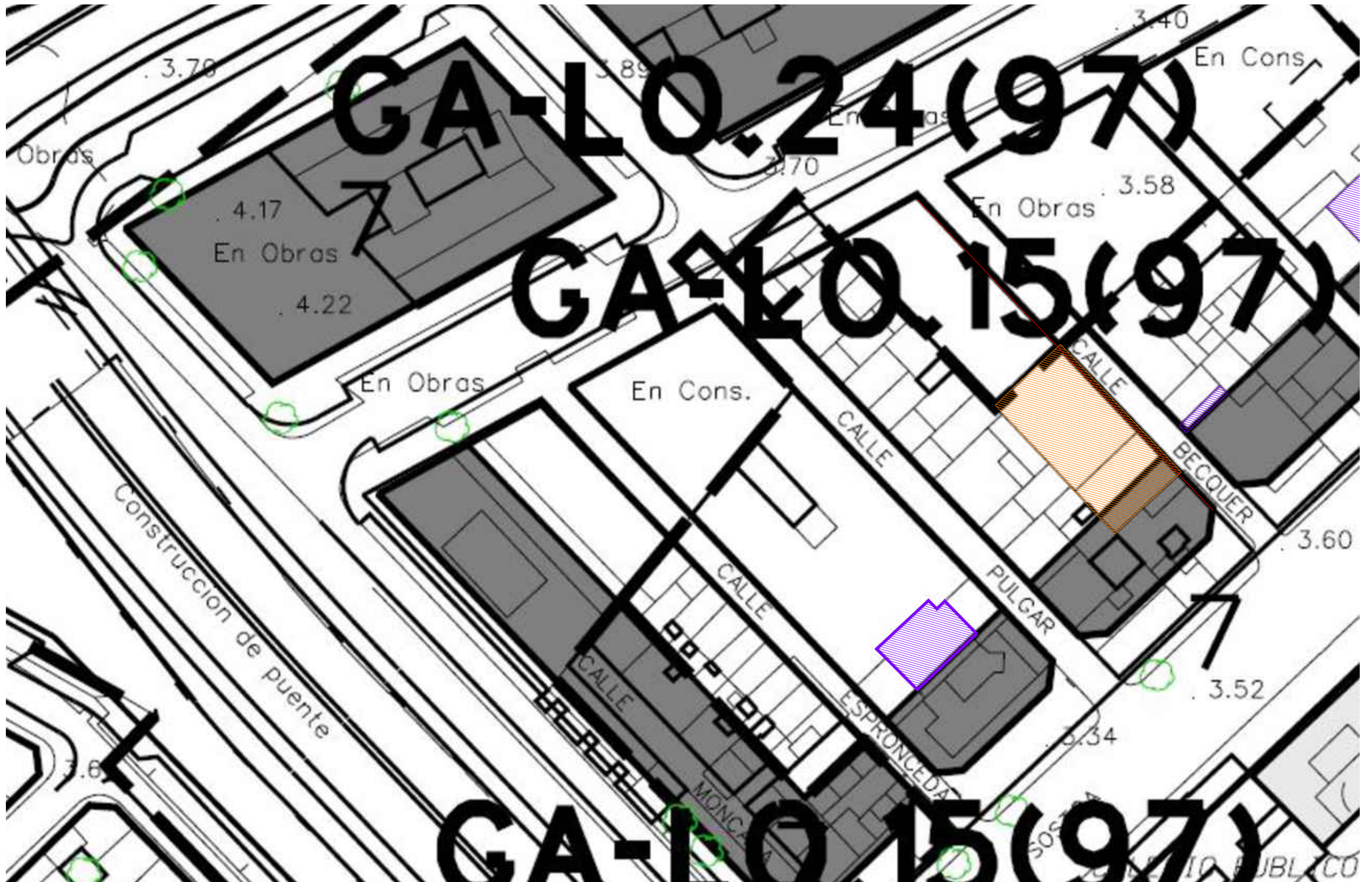
NOVIEMBRE 2024

Alfonso Braquehais Lumbreras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA

SITUACIÓN SEGÚN PGOU 01
SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO Escala:
v.e.



ALINEACIONES SEGÚN PGOU
ESCALA 1.500

-  PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE
-  PARTES DE EDIFICIOS EXISTENTES QUE, UBICÁNDOSE EN ORDENANZA CTP-2, ESTÁN ACOGIDOS A ORDENANZA OA-2 CON ALTURA B+6

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



NOVIEMBRE 2024

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA
ALINEACIONES SEGÚN PGOU 02

Escala:
1:500



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
ESCALA 1.5000



 PARCELA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO



SNU



a-RESIDENCIAL



b-INDUSTRIAL



c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS



d-TERCIARIO



e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL



f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE



g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS



h-TURISTICO

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA



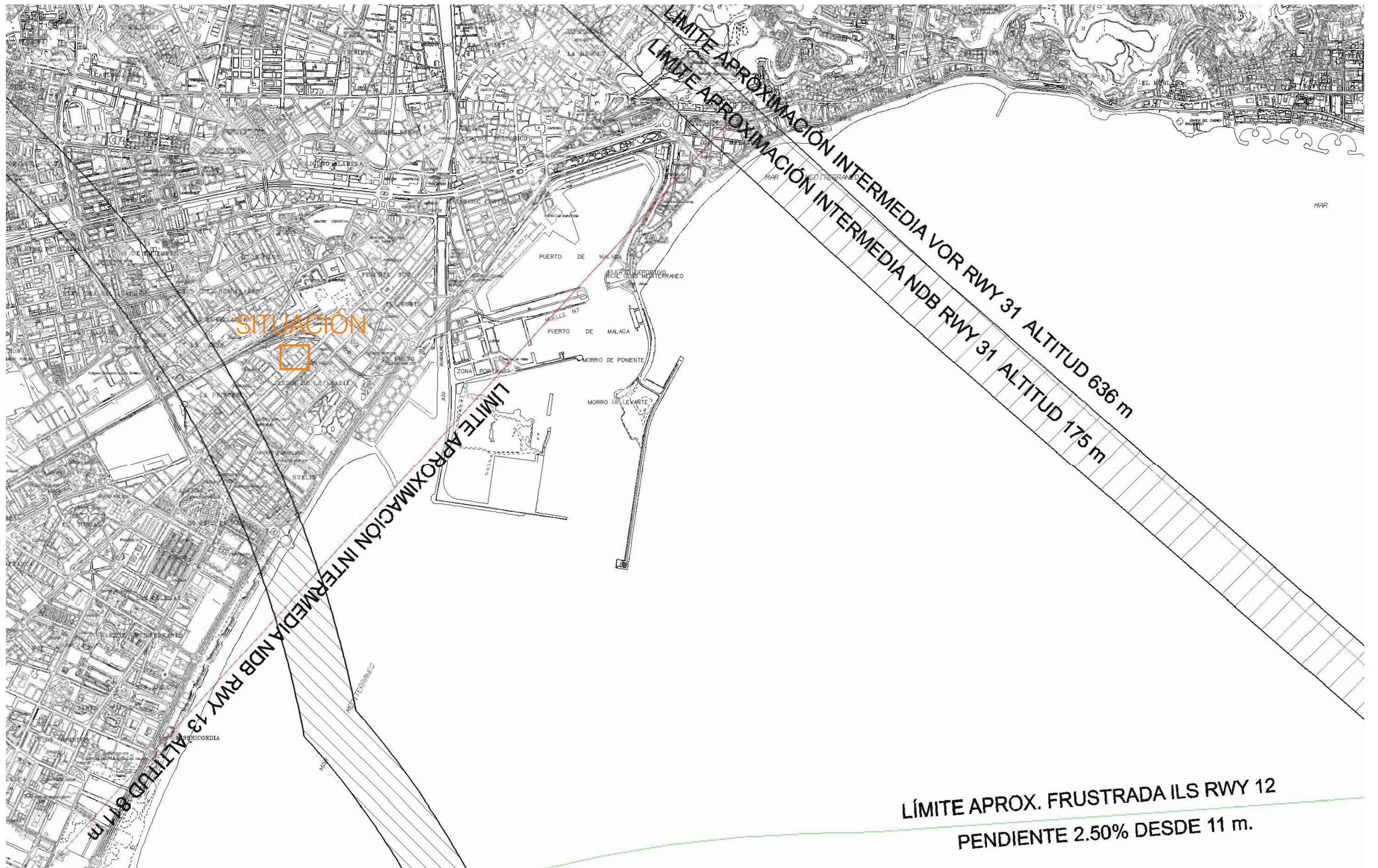
NOVIEMBRE 2024

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA SEGÚN PGOU 03

Alfonso Braquehais Lumberras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

Escala:
1:5000



ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES _____

ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO _____

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR _____

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS NDB _____

SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS _____

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
1:20000

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

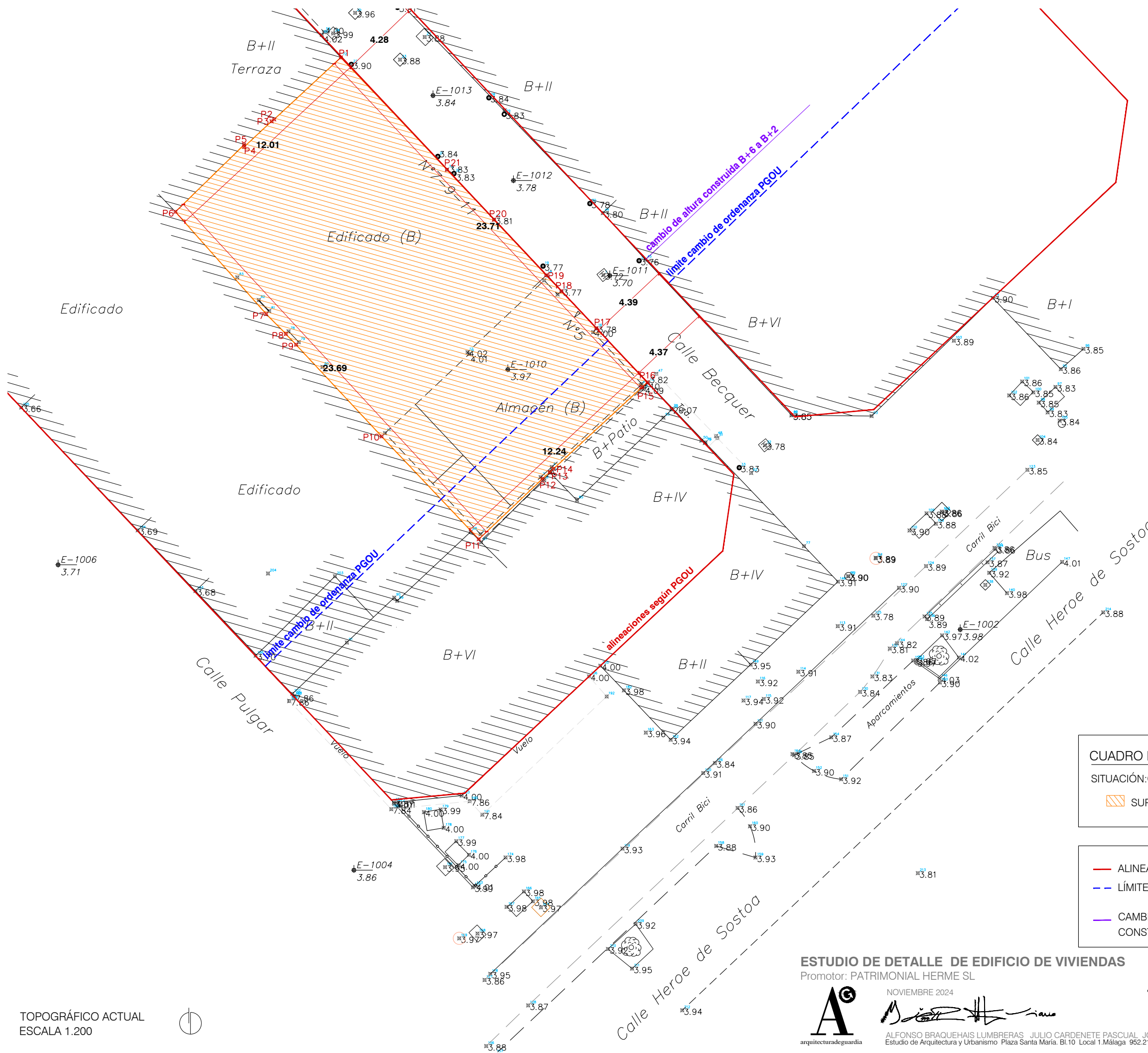


NOVIEMBRE 2024

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 04

Escala:
1:20000



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

PUNTO	COORD.X	COORD.Y
P1	371845.941	4063545.289
P2	371842.398	4063542.006
P3	371842.261	4063541.898
P4	371840.805	4063540.545
P5	371840.801	4063540.650
P6	371837.155	4063537.098
P7	371841.971	4063531.673
P8	371843.018	4063530.614
P9	371843.561	4063530.043
P10	371848.104	4063525.174
P11	371853.262	4063519.720
P12	371856.646	4063522.925
P13	371857.032	4063523.276
P14	371857.227	4063523.455
P15	371861.940	4063527.790
P16	371862.227	4063528.054
P17	371859.508	4063530.911
P18	371857.655	4063532.882
P19	371856.843	4063533.725
P20	371854.072	4063536.677
P21	371851.574	4063539.330

CUADRO DE SUPERFICIES

SITUACIÓN: CALLE BECQUER Nº5-7-9-11

SUP. TOTAL.....289,13 m²

- ALINEACIONES SEGÚN PGOU
- - - LÍMITE CAMBIO DE ORDENANZA SEGÚN PGOU
- - - CAMBIO DE ORDENANZA DE EDIFICIO CONSTRUIDO PRÓXIMO

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



NOVIEMBRE 2024

Alfonso Braquehais Lumbreras, Julio Cardenete Pascual, José Ramón Pérez Dorao, Juan Ignacio Soriano Bueno

Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

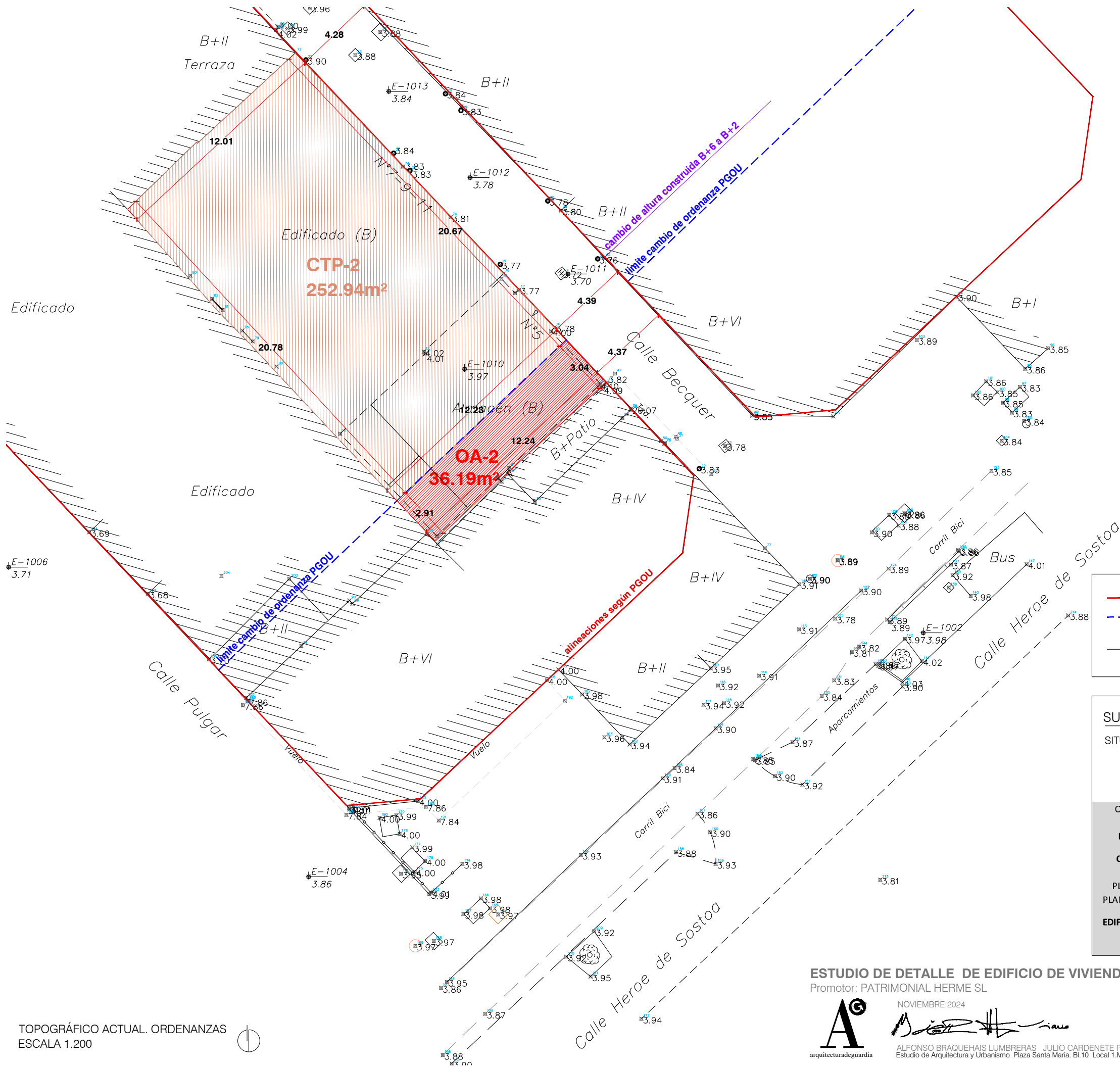
CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA

TOPOGRÁFICO ACTUAL 05

Escala: 1:200

TOPOGRÁFICO ACTUAL
ESCALA 1:200





— ALINEACIONES SEGÚN PGOU
- - LÍMITE CAMBIO DE ORDENANZA SEGÚN PGOU
— CAMBIO DE ORDENANZA DE EDIFICIO CONSTRUIDO PRÓXIMO

SUPERFICIES POR ORDENACIÓN SEGÚN PGOU					
SITUACIÓN: CALLE BECQUER N°5-7-9-11					
ORDENACIÓN CTP-2 SEGÚN PGOU.....252,94m² ORDENACIÓN OA-2 SEGÚN PGOU.....36,19m²					
ORDENANZA	CTP-2		OA-2		TOTAL
SUPERFICIE DE PARCELA	252,94		36,19		289,13
OCUPACIÓN MÁXIMA	ÍNDICE (%)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	ÍNDICE (%)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	TOTAL (m²)
PLANTA BAJA	100%	252,94	100%	36,19	289,13
PLANTAS ALTAS	80%	202,35	90%	32,57	234,92
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ÍNDICE (m²t/m²s)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	ÍNDICE (m²t/m²s)	SUPERFICIE (m²t/m²s)	TOTAL (m²)
	2,6	657,64	6,4	231,62	889,26

TOPOGRÁFICO ACTUAL. ORDENANZAS
ESCALA 1.200

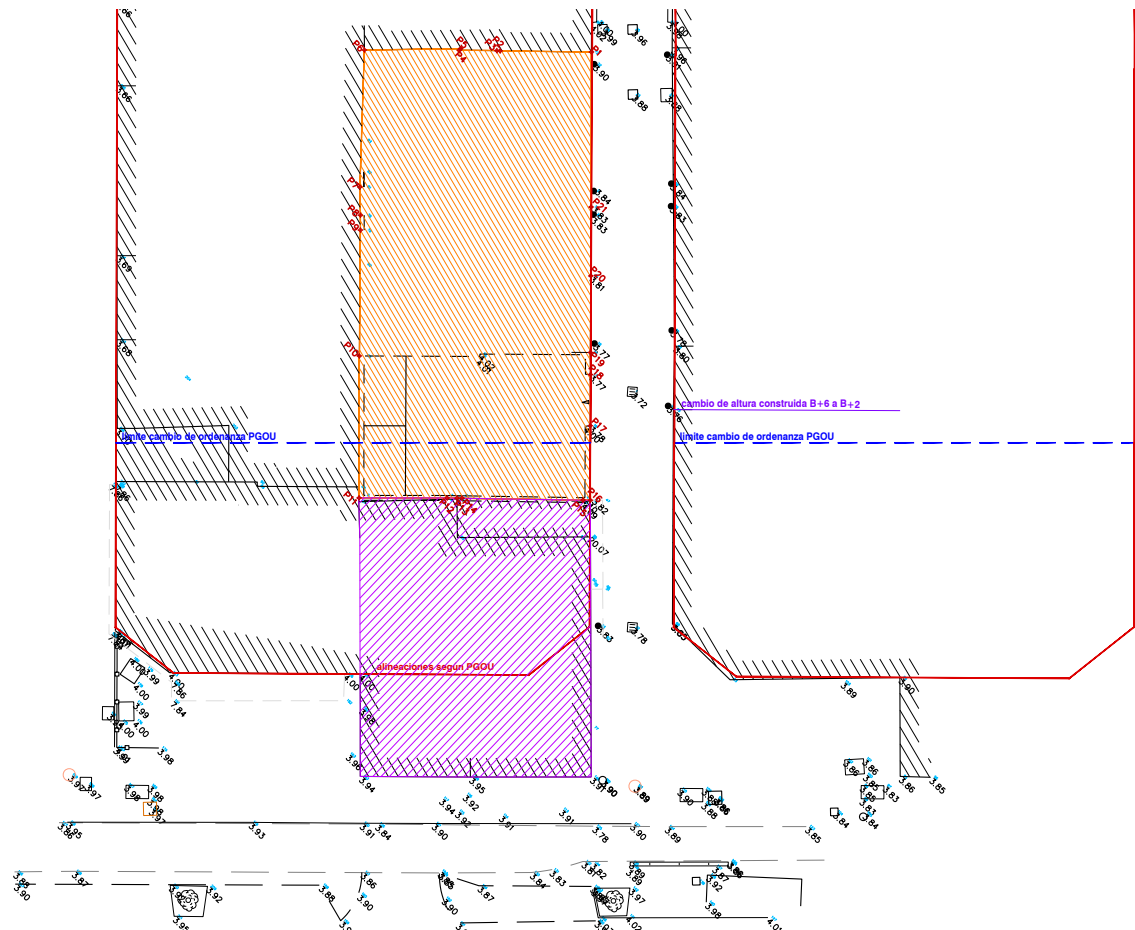
ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

arquitecturadeguardia

NOVIEMBRE 2024

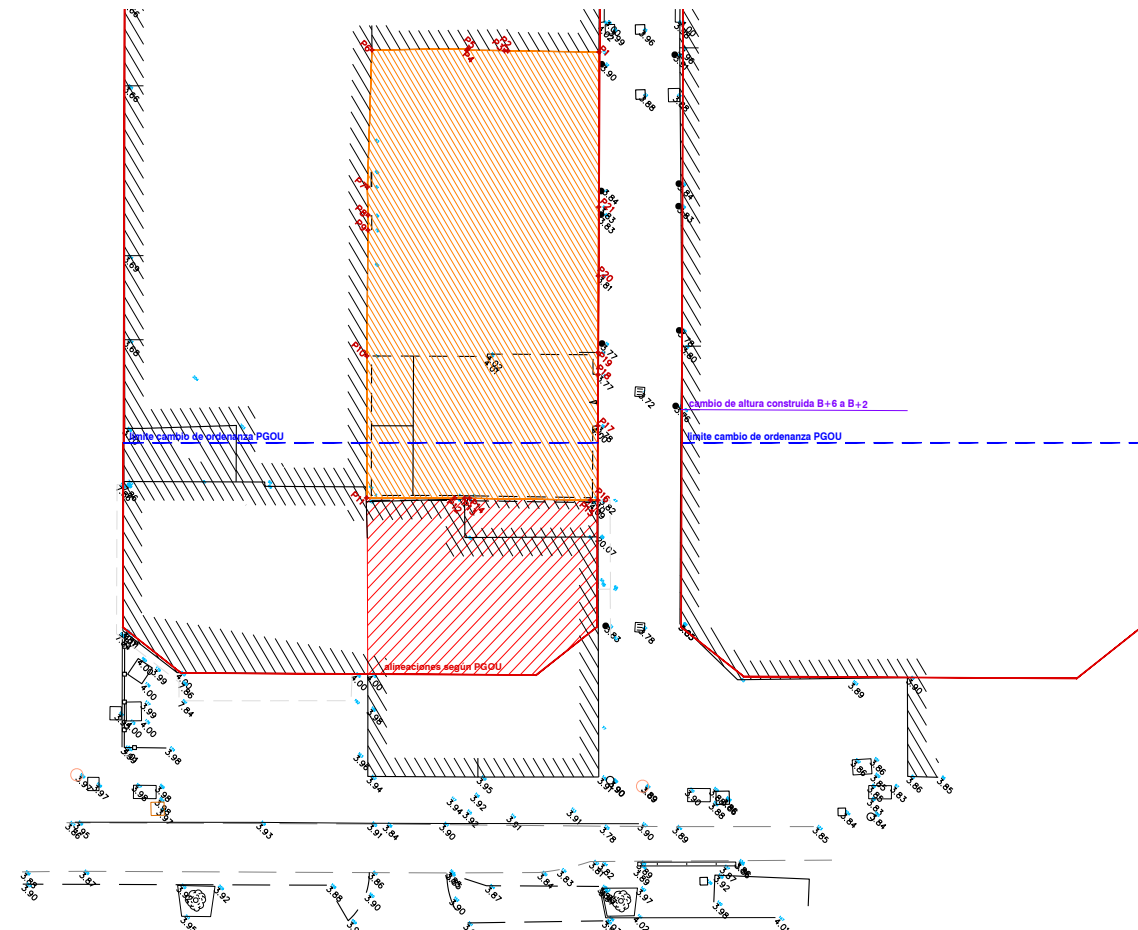
ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María. Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA
ORDENACIÓN SEGÚN PGOU 06
TOPOGRÁFICO ACTUAL
Escala: 1:200



ESTADO ACTUAL DE EDIFICIO COLINDANTE
ESCALA 1.400

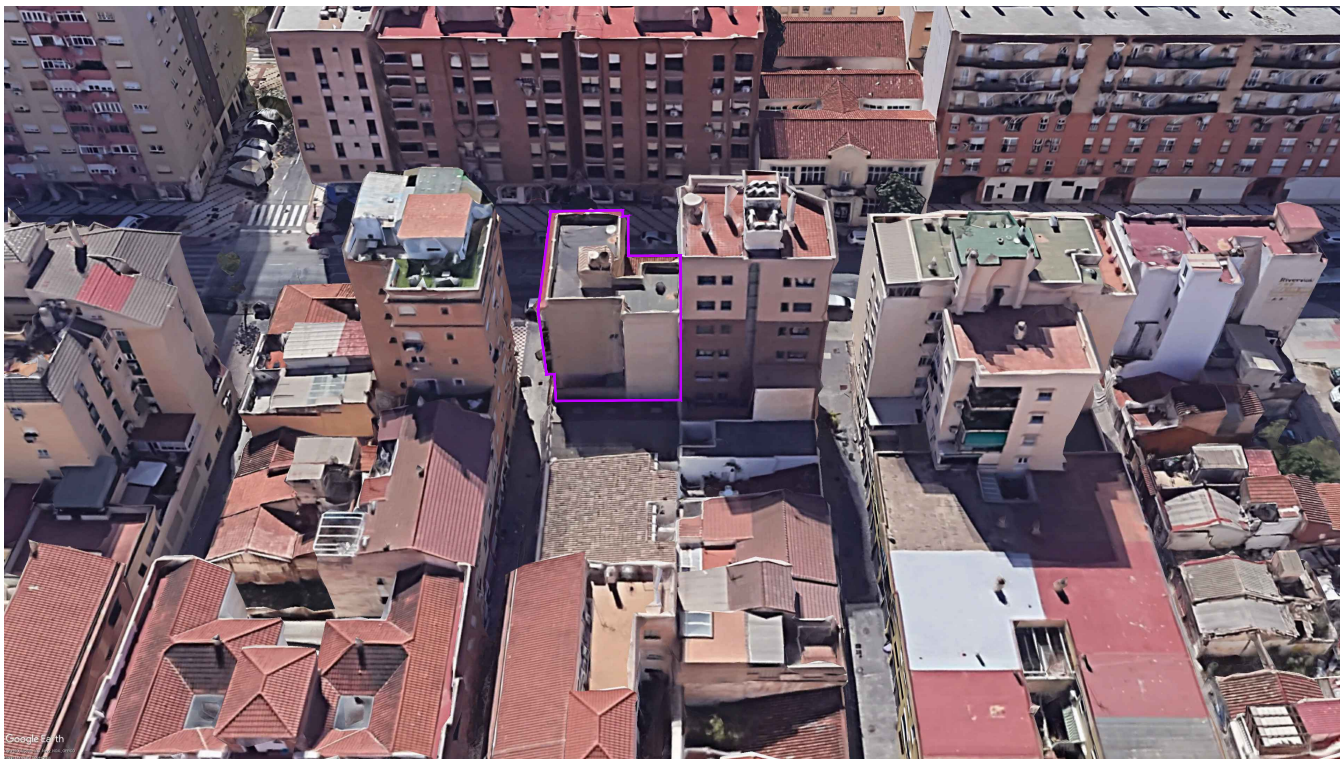
SUPERFICIE DE PARCELA
 EDIFICIOS COLINDANTES FUERA DE ORDENACIÓN Y DE ALINEACIÓN. MEDIANERA B+4



FUTURO EDIFICIO COLINDANTE ORDENACIÓN OA-2
ESCALA 1.400

SUPERFICIE DE PARCELA
 EDIFICIO COLINDANTE FUTURO SEGÚN ORDENANZAS. MEDIANERA B+6

ORTOFOTO. MEDIANERA DE EDIFICIO COLINDANTE FUERA DE ORDENACIÓN Y FUERA DE ALINEACIÓN



ORTOFOTO. MONTAJE DE EDIFICIO COLINDANTE FUTURIBLE



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA



NOVIEMBRE 2024

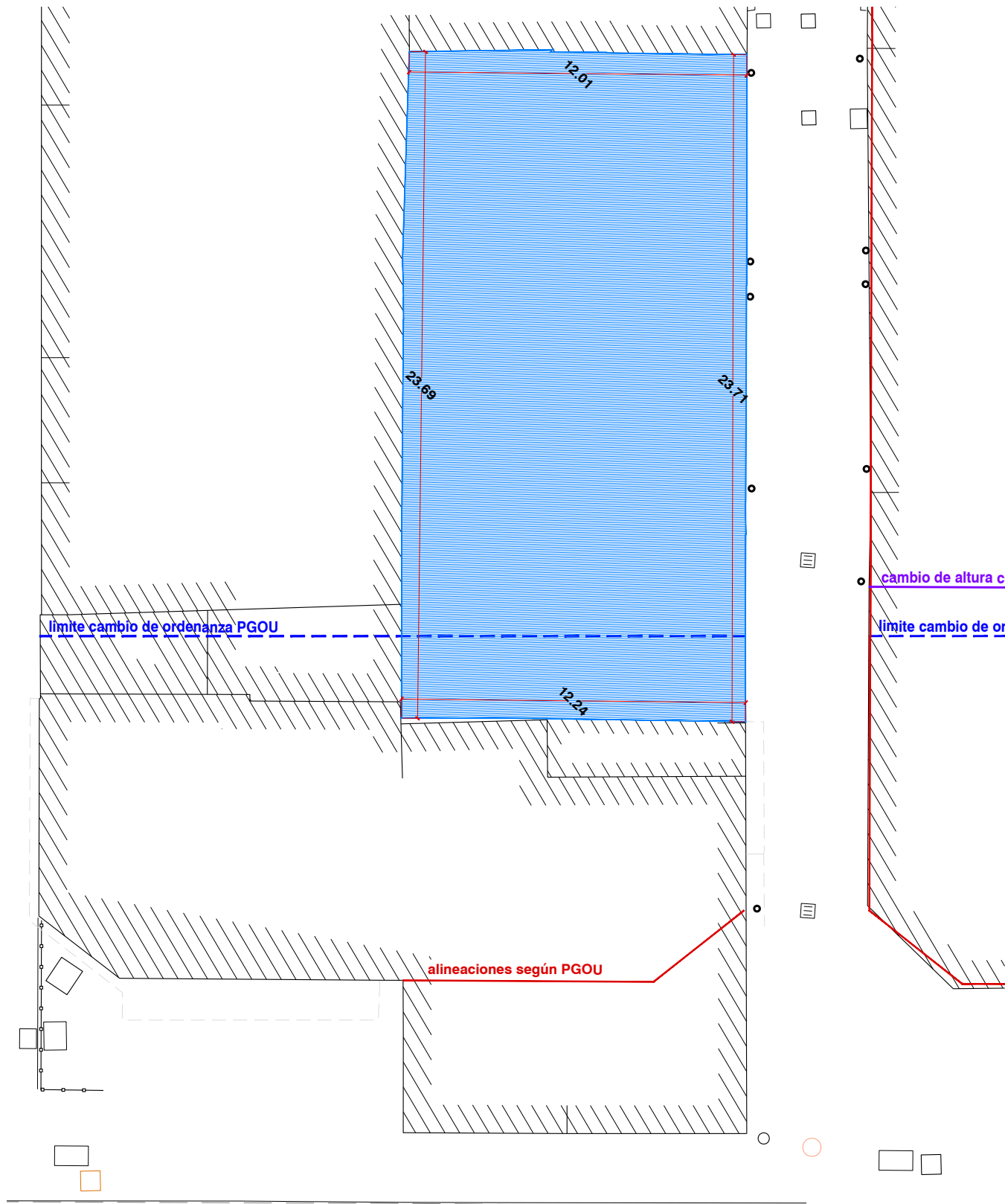
Alfonso Braquehais Lumbreras

ANÁLISIS DE MEDIANERAS COLINDANTES TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTOS

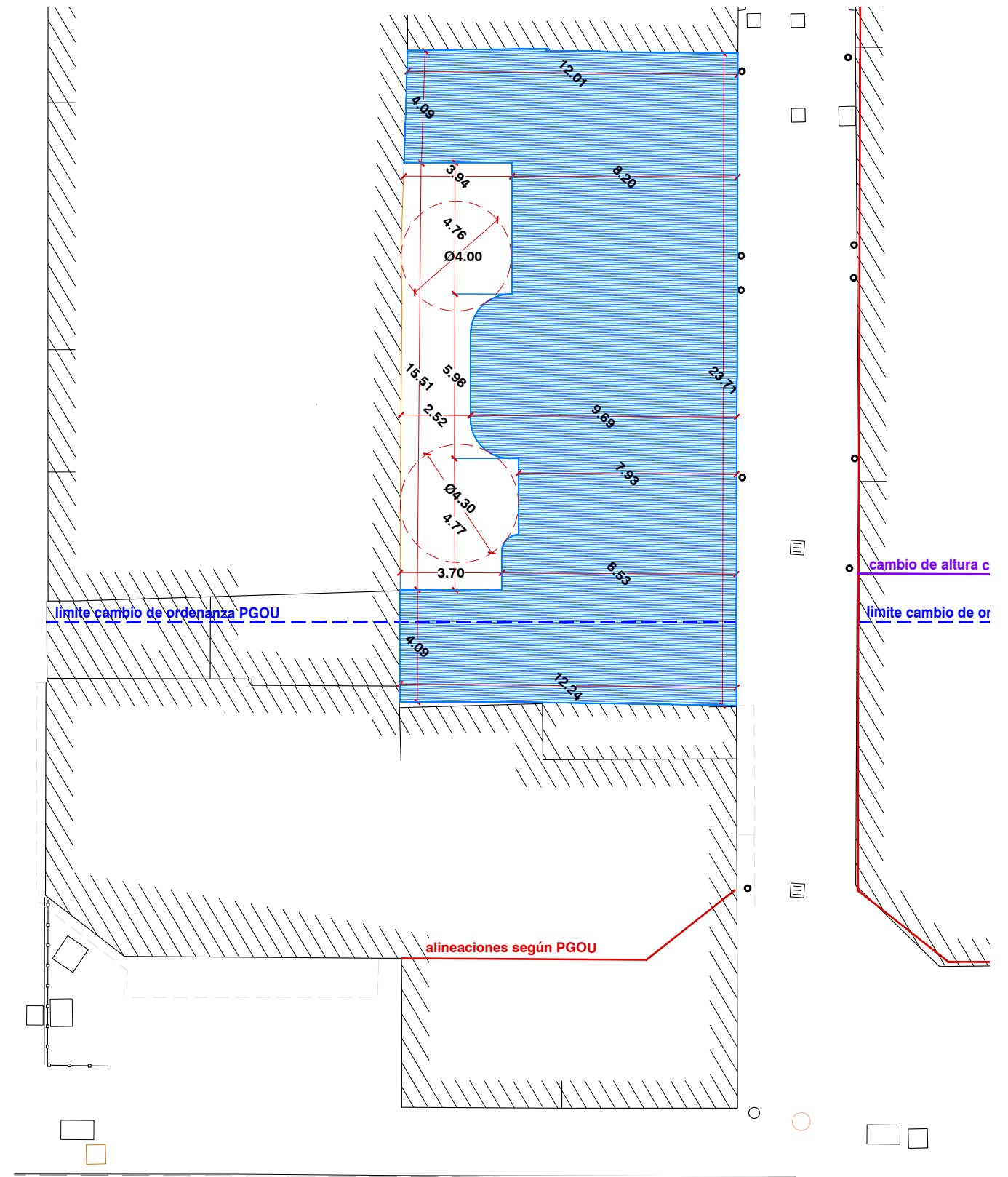
07

Escala:
1:400

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com



PROPUESTA DE VOLUMEN. PLANTA SÓTANO
ESCALA 1.200



PROPUESTA DE VOLUMEN. PLANTA BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA
ESCALA 1.200

- ALINEACIONES SEGÚN PGOU
- LÍMITE CAMBIO DE ORDENANZA SEGÚN PGOU
- CAMBIO DE ORDENANZA DE EDIFICIO CONSTRUIDO PRÓXIMO

SUPERCIE DE PARCELA	289,13					
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	889,26					
	PLANTA SÓTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	PLANTA TERCERA	PLANTA CUARTA
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA	289,13	234,70	234,70	234,70	135,85	50,40

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

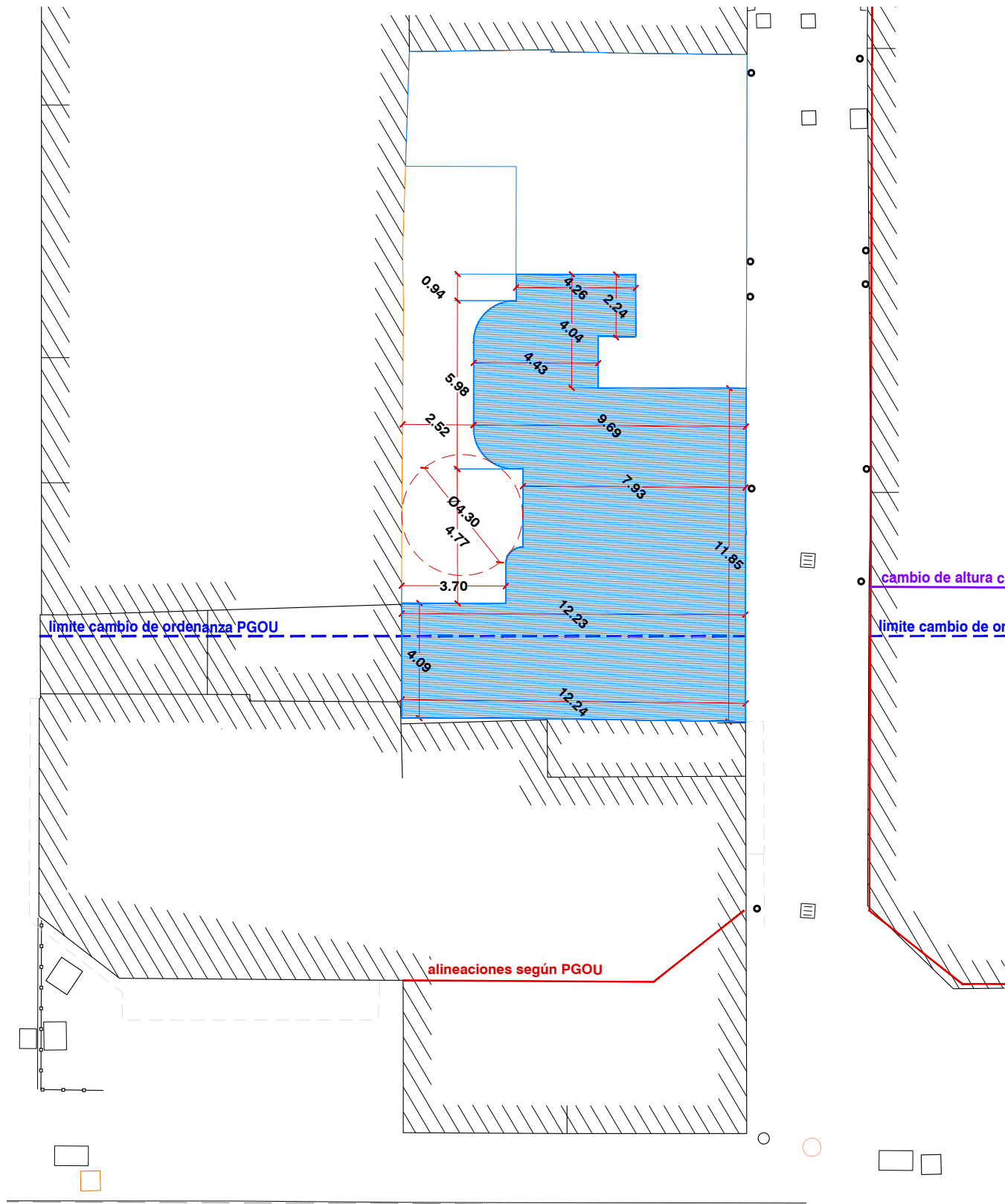


NOVIEMBRE 2024

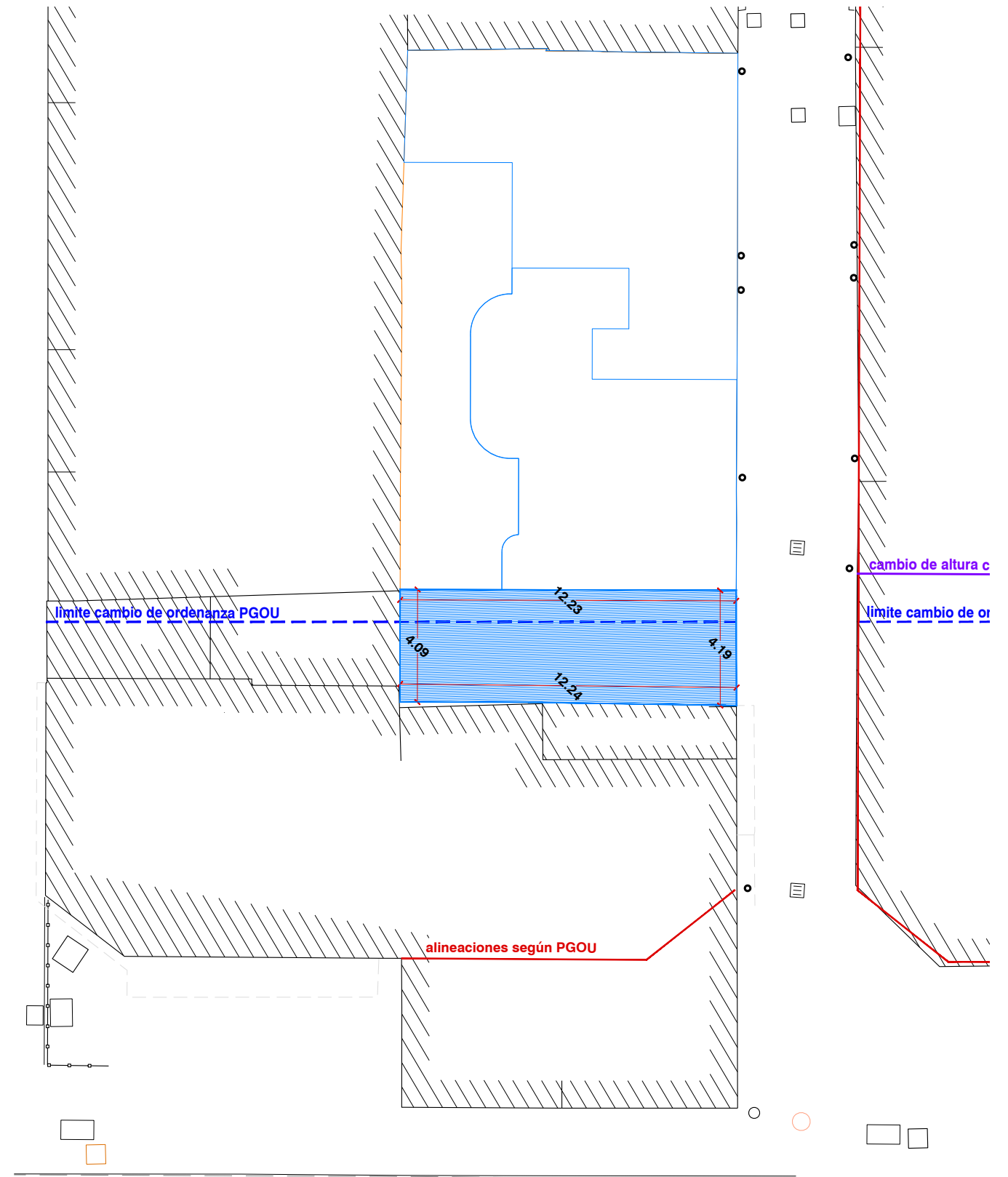
ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María. Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA
VOLUMEN PROPUESTO 08
PLANTAS SÓTANO, BAJA, 1º Y 2º

Escala:
1:200



PROPUESTA DE VOLUMEN. PLANTA TERCERA
ESCALA 1.200



PROPUESTA DE VOLUMEN. PLANTA CUARTA
ESCALA 1.200

- ALINEACIONES SEGÚN PGOU
- - - LÍMITE CAMBIO DE ORDENANZA SEGÚN PGOU
- CAMBIO DE ORDENANZA DE EDIFICIO CONSTRUIDO PRÓXIMO

SUPERFICIE DE PARCELA	289,13					
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA					
OCUPACIÓN	PLANTA SÓTANO	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	PLANTA TERCERA	PLANTA CUARTA
	MÁXIMA PLANTA	289,13	234,70	234,70	234,70	135,85
						50,40

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



NOVIEMBRE 2024

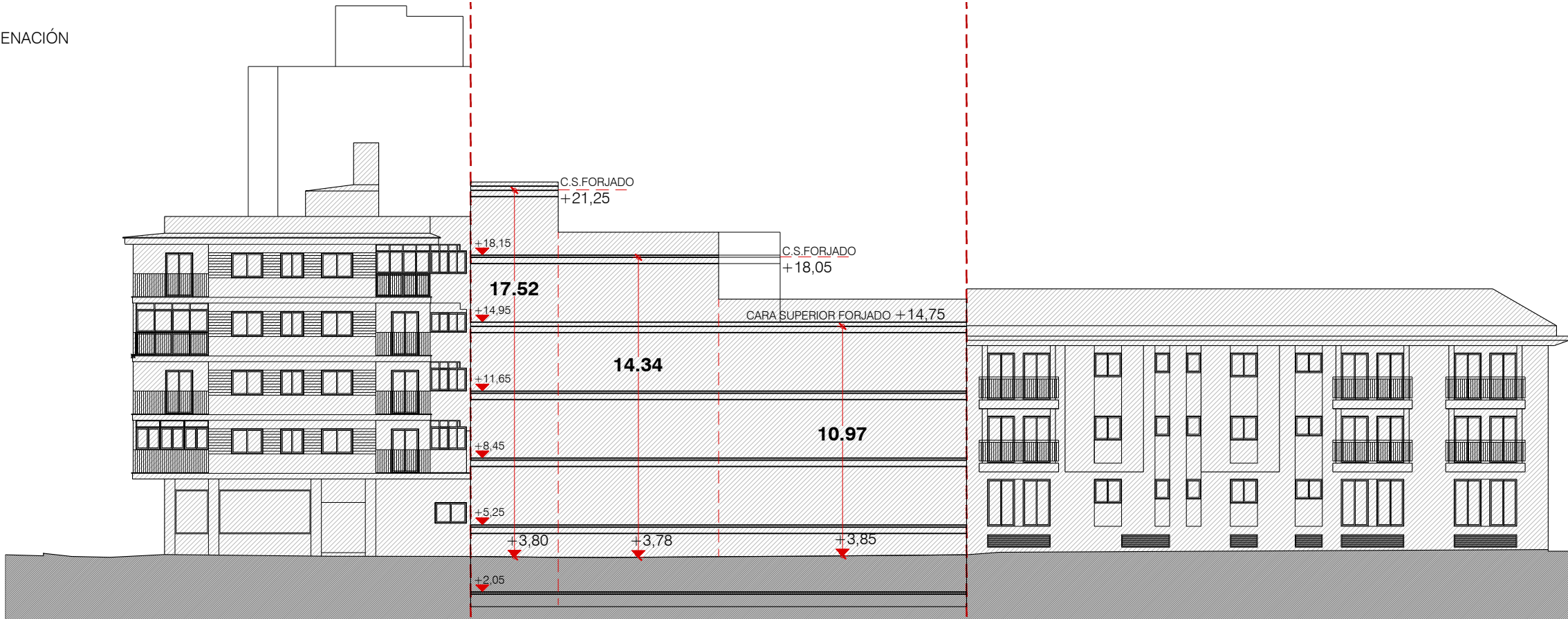
ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO

Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María. Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

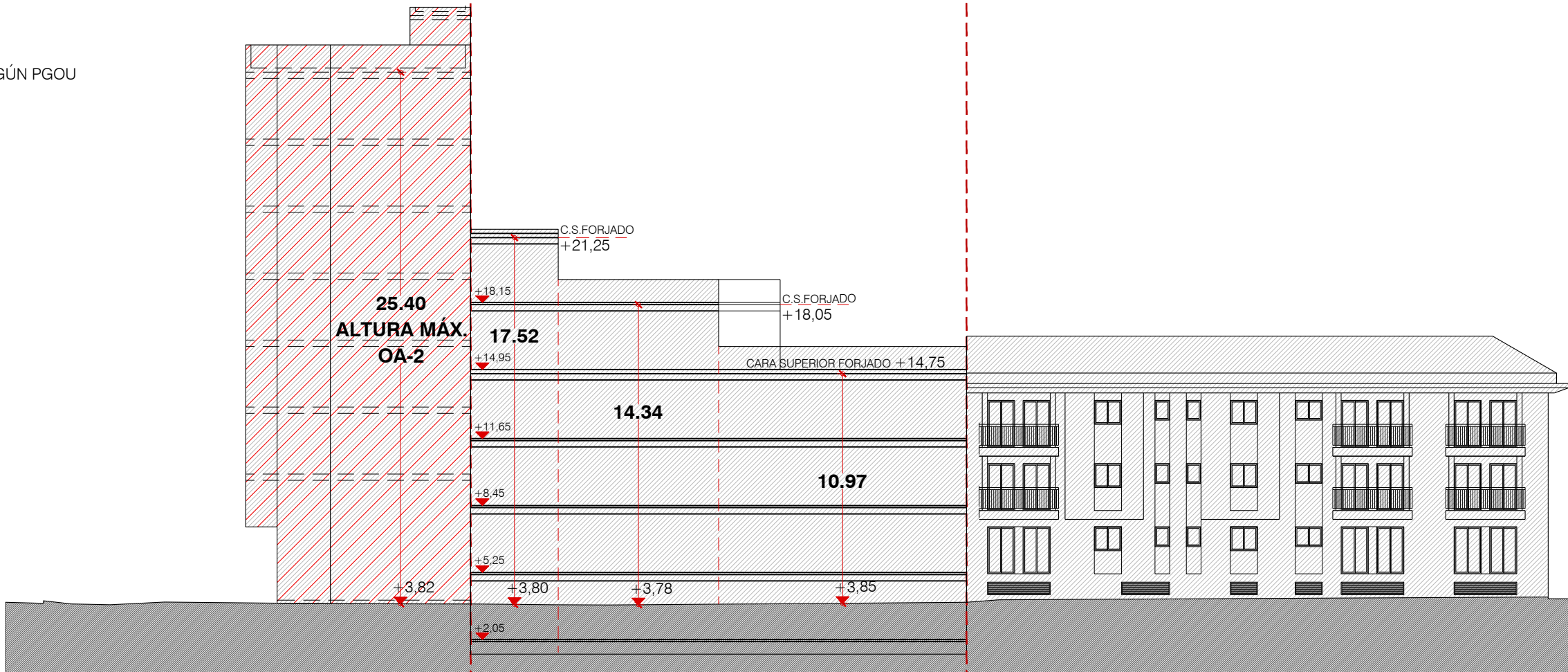
VOLUMEN PROPUESTO 09 PLANTAS TERCERA Y CUARTA

Escala: 1:200

ALZADO CALLE BÉCQUER.
EDIFICIO COLINDANTE FUERA DE ORDENACIÓN
ESCALA 1.250



ALZADO CALLE BÉCQUER.
EDIFICIO COLINDANTE FUTURIBLE SEGÚN PGOU
ESCALA 1.250



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



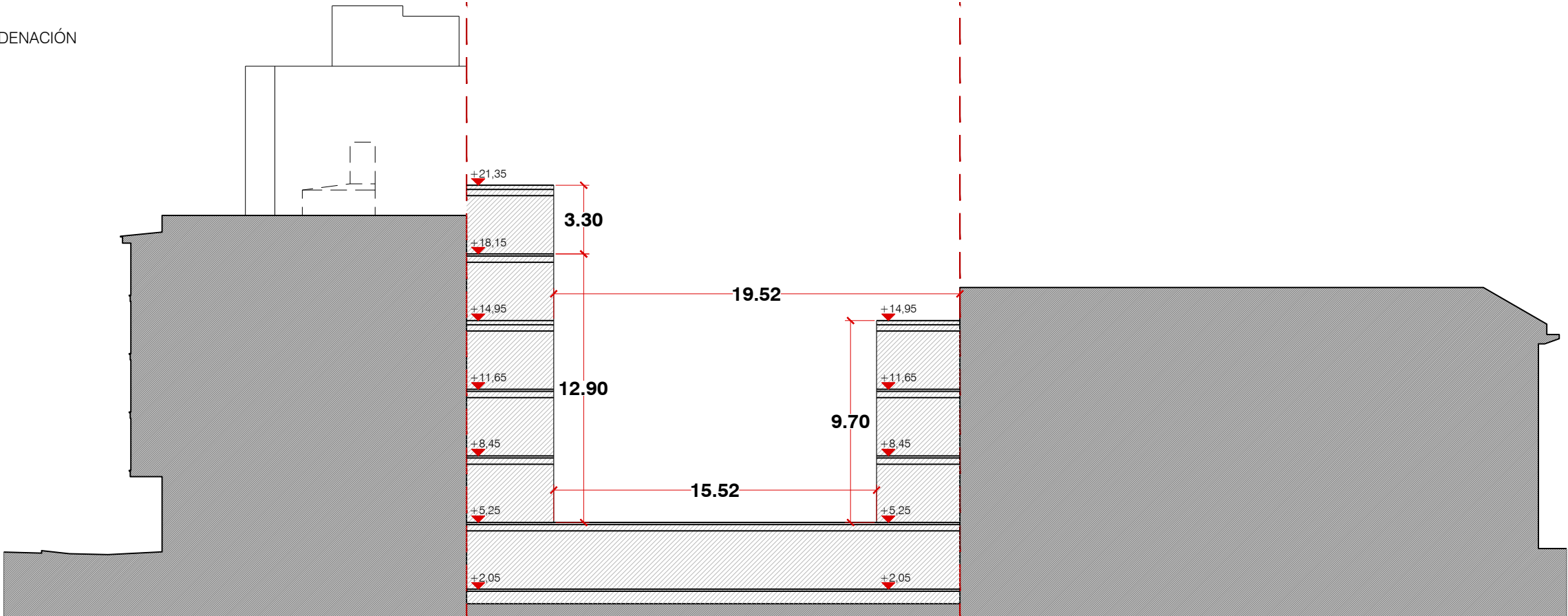
NOVIEMBRE 2024

[Signature]

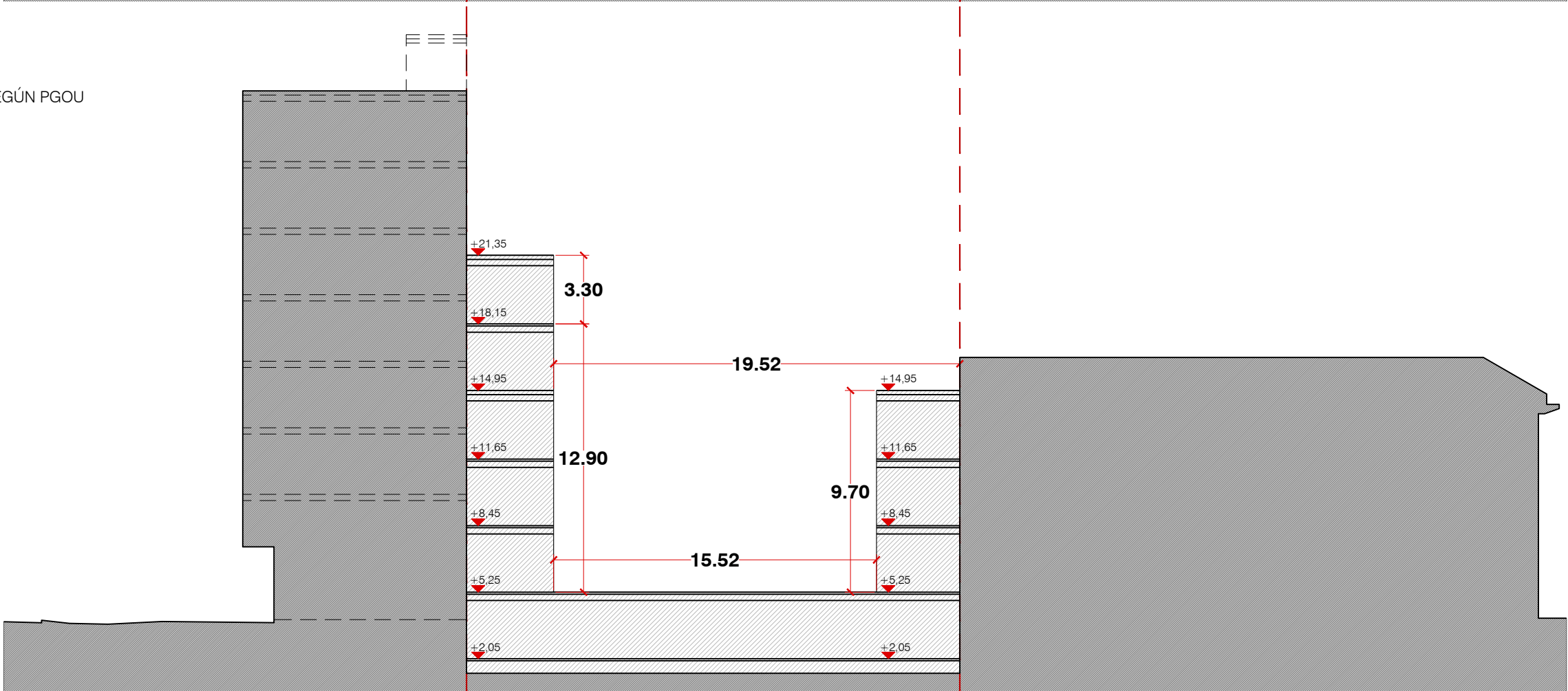
ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María. B1.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA
VOLUMEN PROPUESTO 10
ALZADO A VIAL
Escala:
1:250

SECCIÓN POR PATIO.
EDIFICIO COLINDANTE FUERA DE ORDENACIÓN
ESCALA 1.250



SECCIÓN POR PATIO.
EDIFICIO COLINDANTE FUTURIBLE SEGÚN PGOU
ESCALA 1.250



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



NOVIEMBRE 2024

Alfonso Braquehais Lumberras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

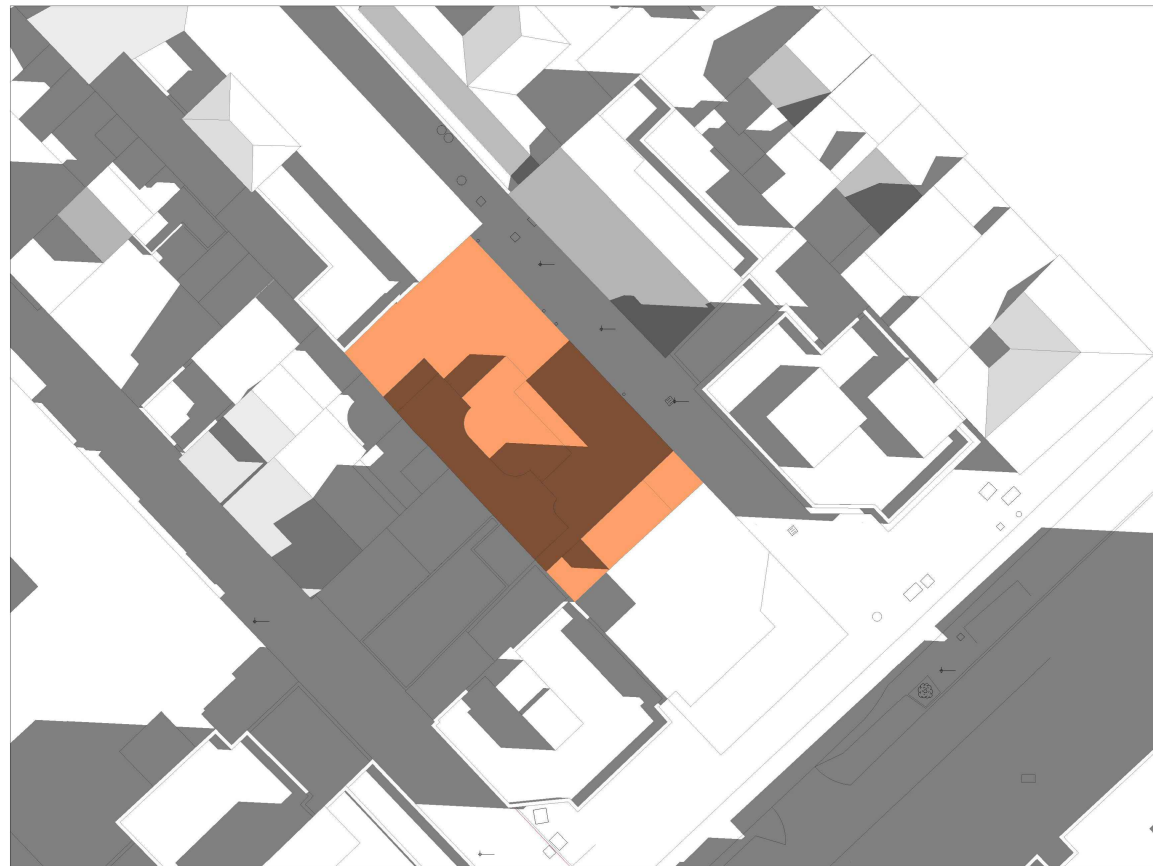
CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA

VOLUMEN PROPUESTO 11
SECCIÓN

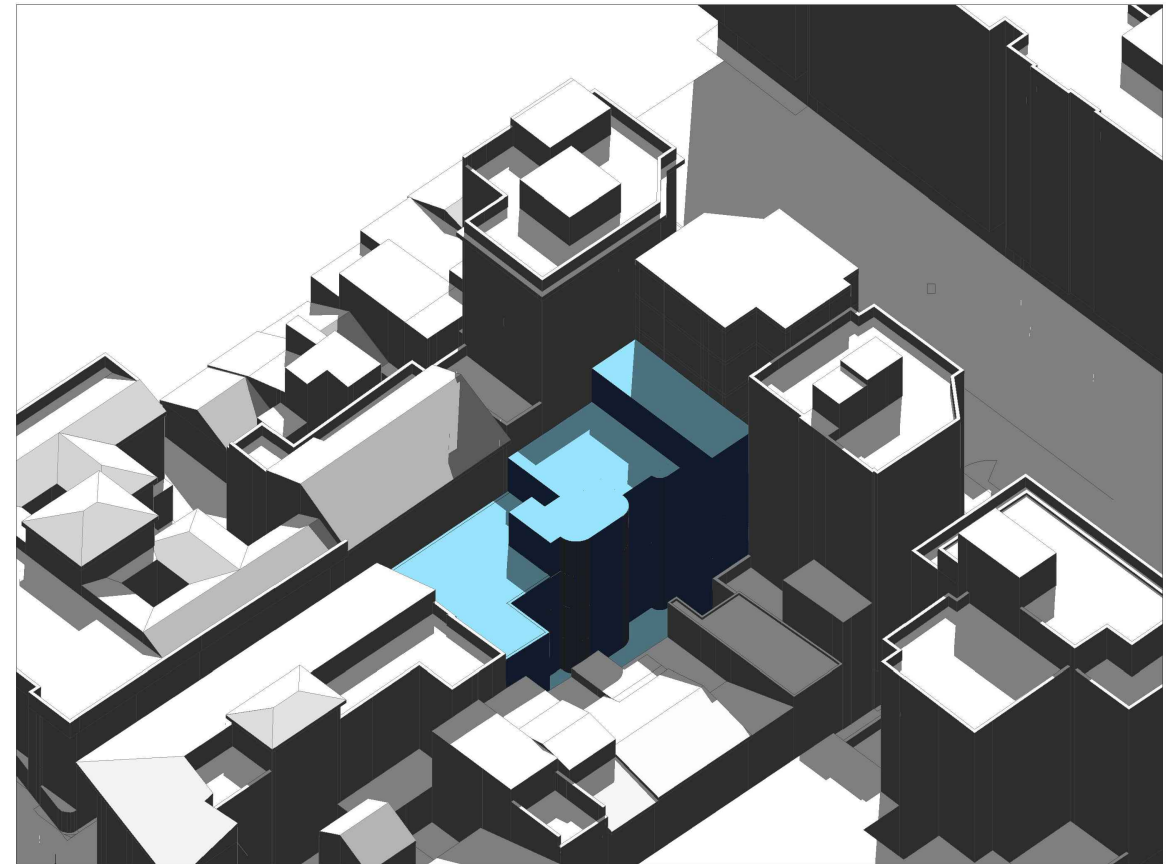
Escala:
1:250



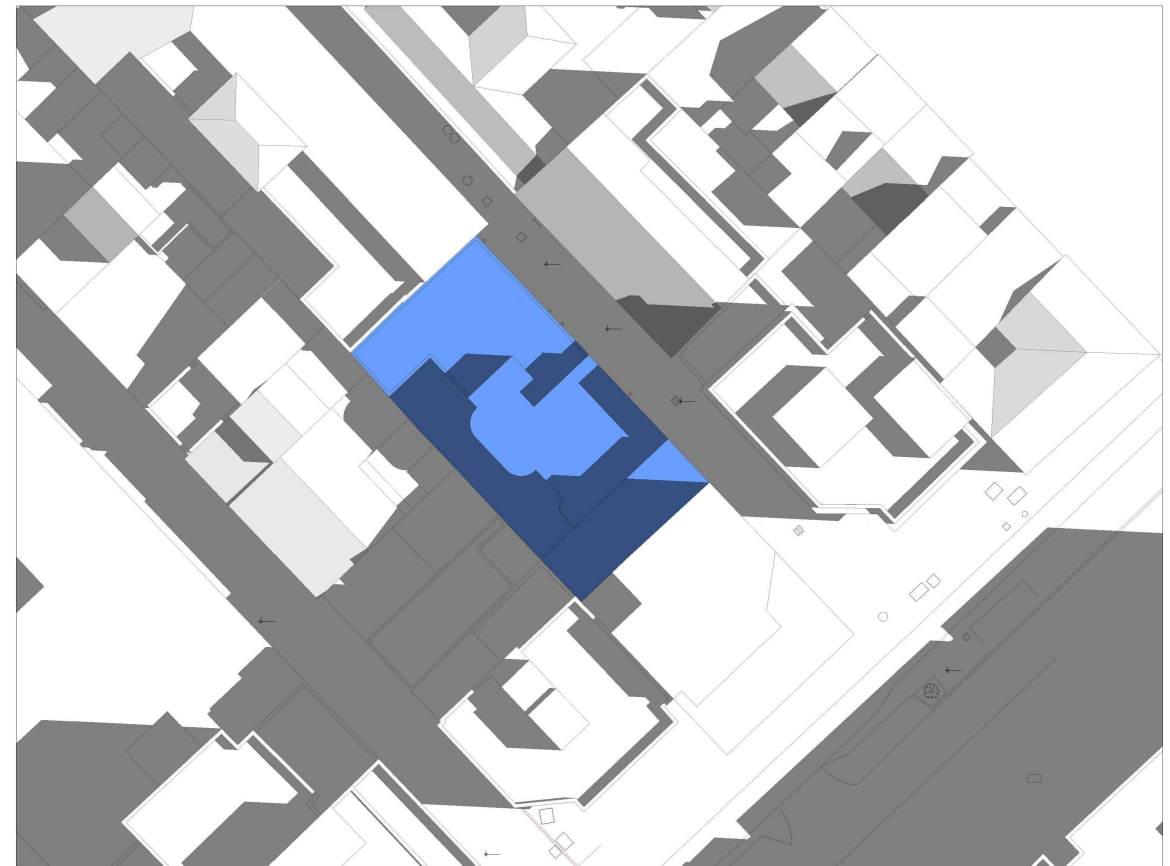
PLANTA



COMPARACIÓN DE SOLEAMIENTO OBTENIDO PARA UNA TEÓRICA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA SEGÚN LAS ORDENANZAS ACTUALES ESTABLECIDAS SEGÚN PGOU EN LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE, RESPECTO A LA PROPUESTA DE VOLÚMENES PARA LA PARCELA



PLANTA



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA



NOVIEMBRE 2024

Alfonso Braquehais Lumbreras

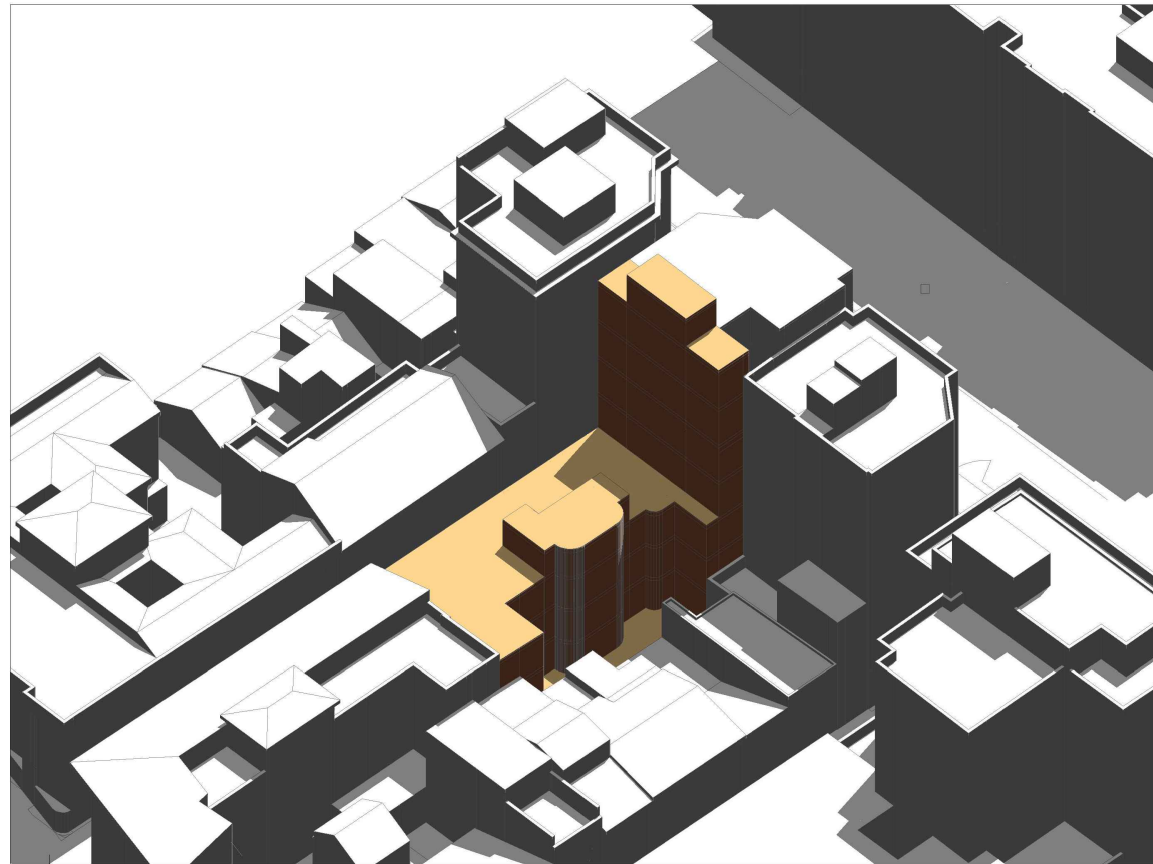
ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO

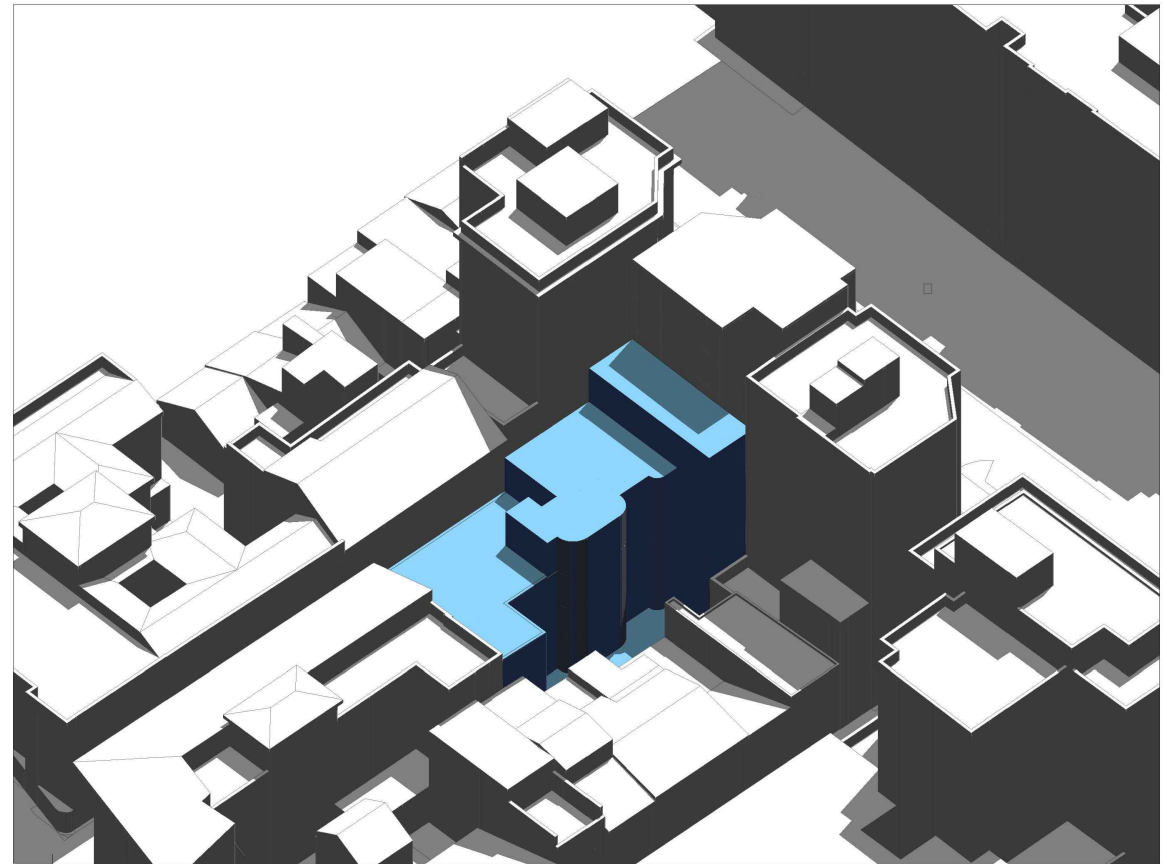
21/06 - 11:00

Escala:
s.e.

12



COMPARACIÓN DE SOLEAMIENTO OBTENIDO PARA UNA TEÓRICA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA SEGÚN LAS ORDENANZAS ACTUALES ESTABLECIDAS SEGÚN PGOU EN LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE, RESPECTO A LA PROPUESTA DE VOLÚMENES PARA LA PARCELA



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA

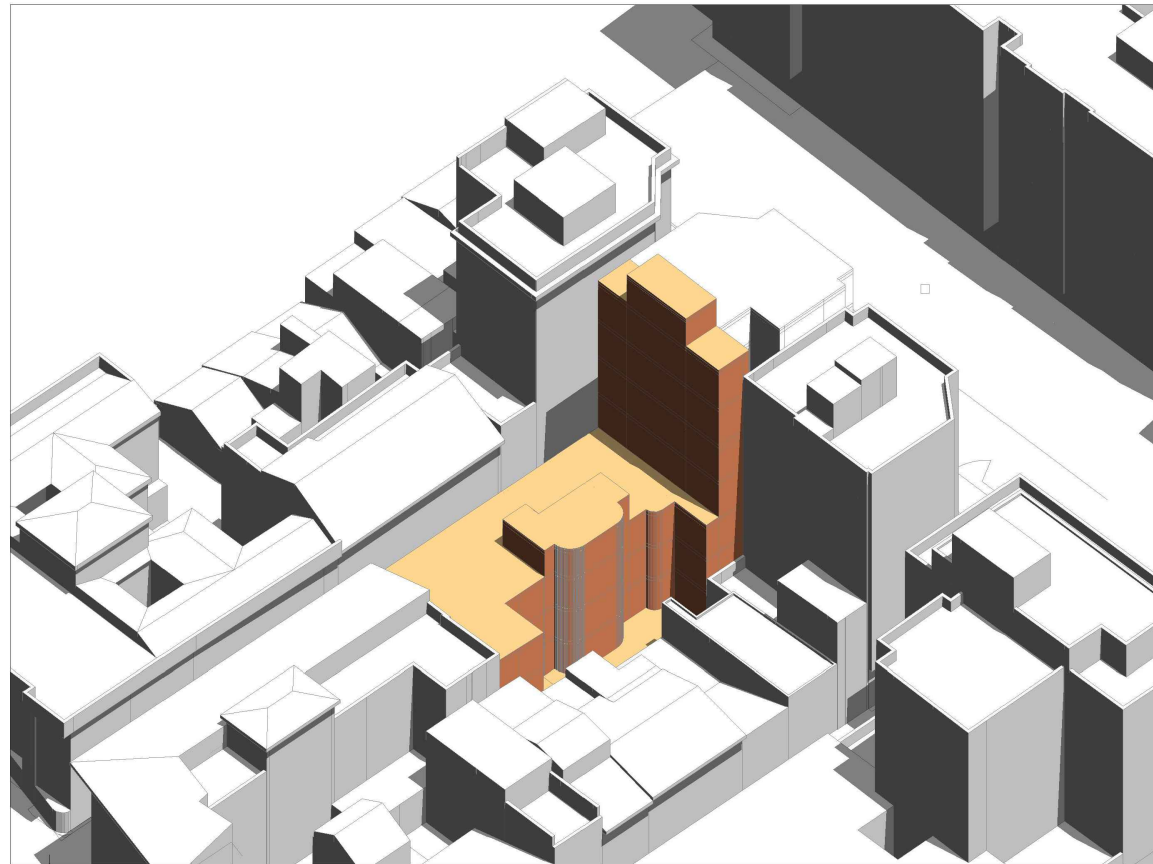


NOVIEMBRE 2024

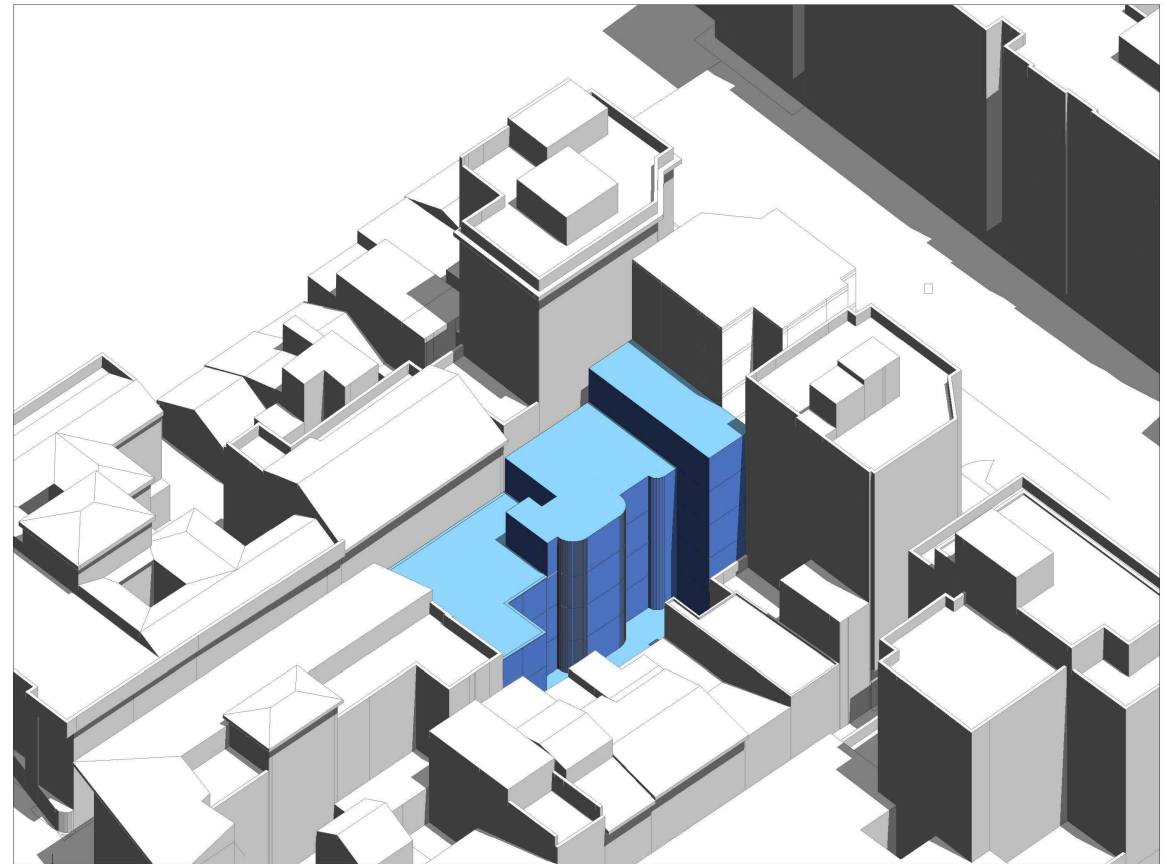
Alfonso Braquehais Lumbreras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 13
21/06 - 13:00 Escala:
s.e.



COMPARACIÓN DE SOLEAMIENTO OBTENIDO PARA UNA TEÓRICA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA SEGÚN LAS ORDENANZAS ACTUALES ESTABLECIDAS SEGÚN PGOU EN LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE, RESPECTO A LA PROPUESTA DE VOLÚMENES PARA LA PARCELA



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA



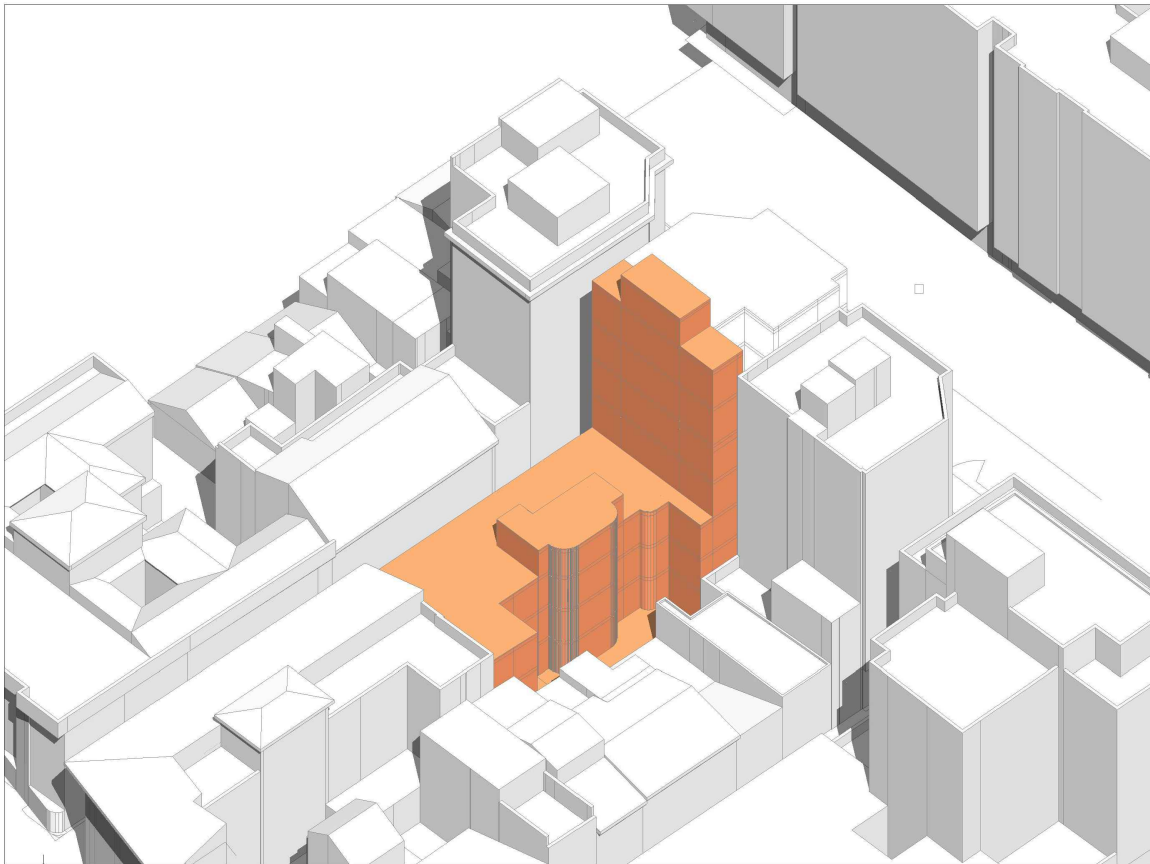
NOVIEMBRE 2024

Alfonso Braquehais Lumbereras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO 14
21/06 - 15:00 Escala:
s.e.

AXONOMETRÍA

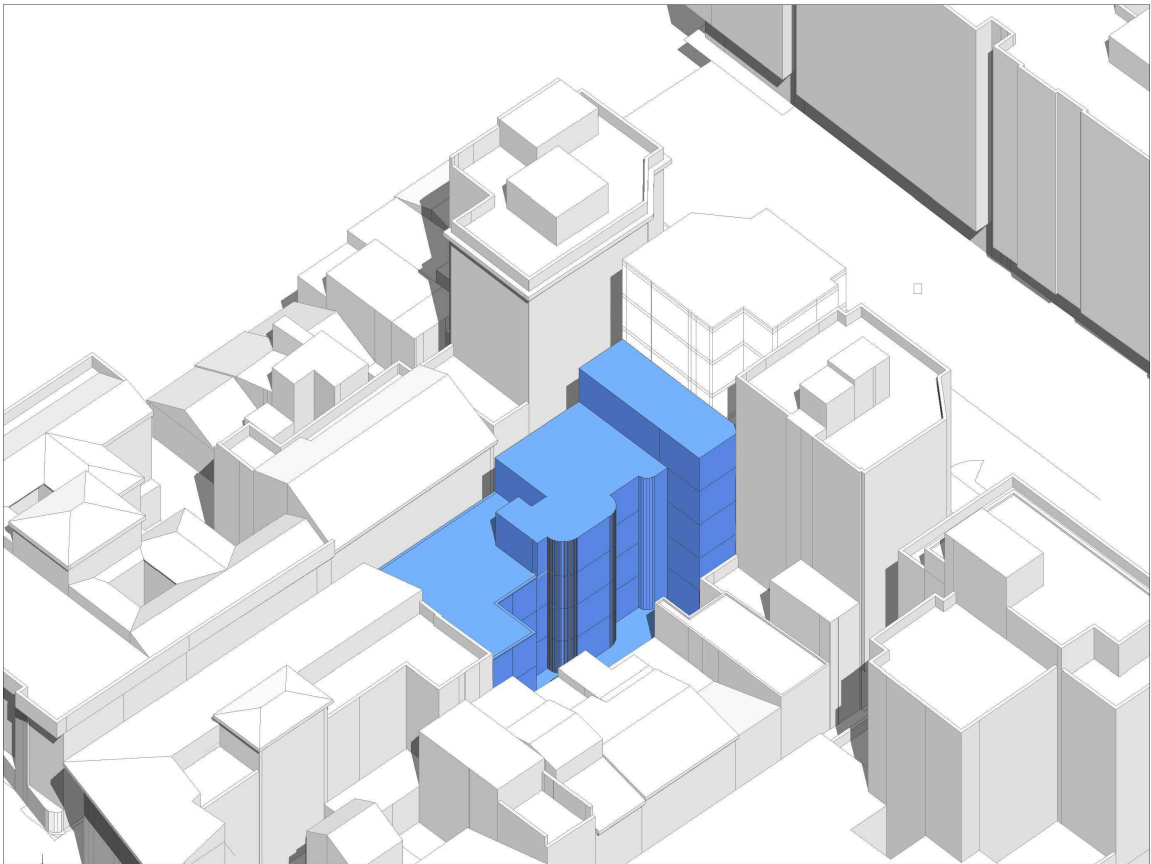


PLANTA

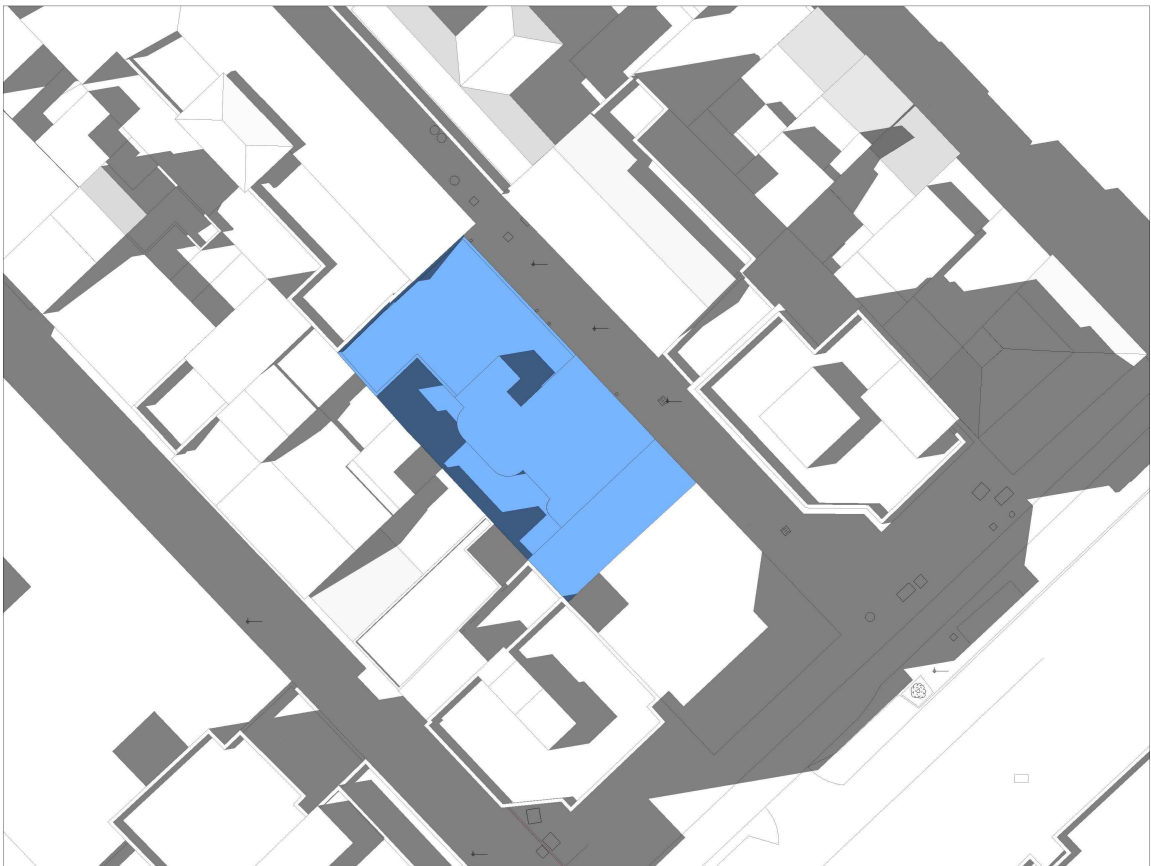


COMPARACIÓN DE SOLEAMIENTO OBTENIDO PARA UNA TEÓRICA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA SEGÚN LAS ORDENANZAS ACTUALES ESTABLECIDAS SEGÚN PGOU EN LA PARCELA OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE, RESPECTO A LA PROPUESTA DE VOLÚMENES PARA LA PARCELA

AXONOMETRÍA



PLANTA



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL

CALLE BÉCQUER, 3, 5, 9, 11. MÁLAGA



NOVIEMBRE 2024

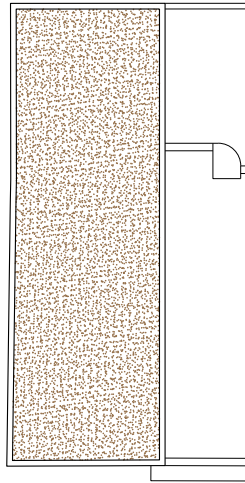
Alfonso Braquehais Lumbreras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

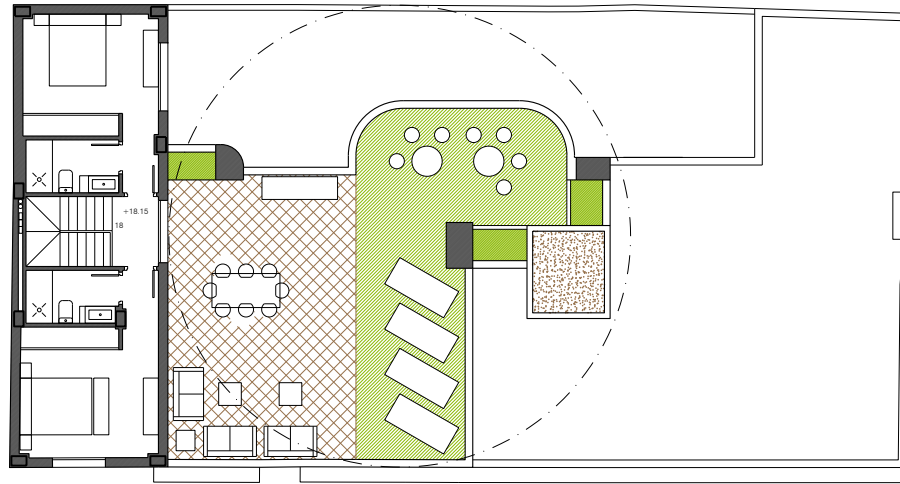
ESTUDIO DE SOLEAMIENTO COMPARATIVO

21/06 - 17:00

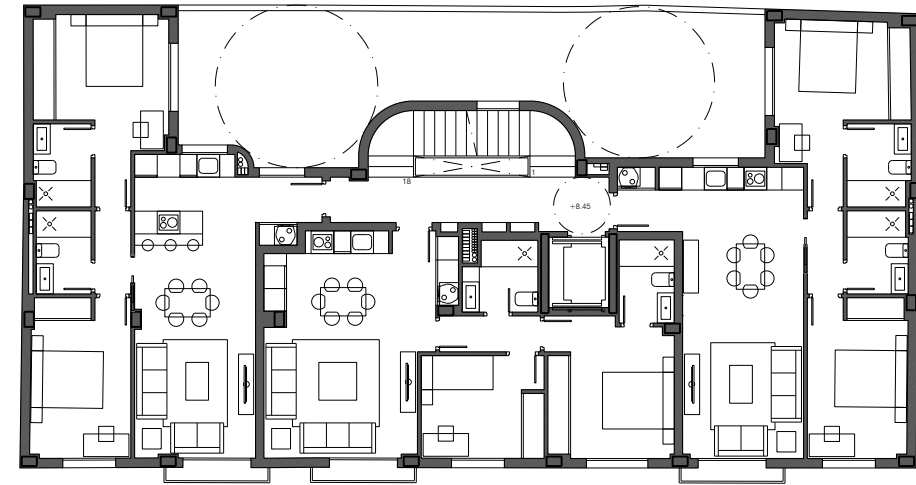
15
Escala:
s.e.



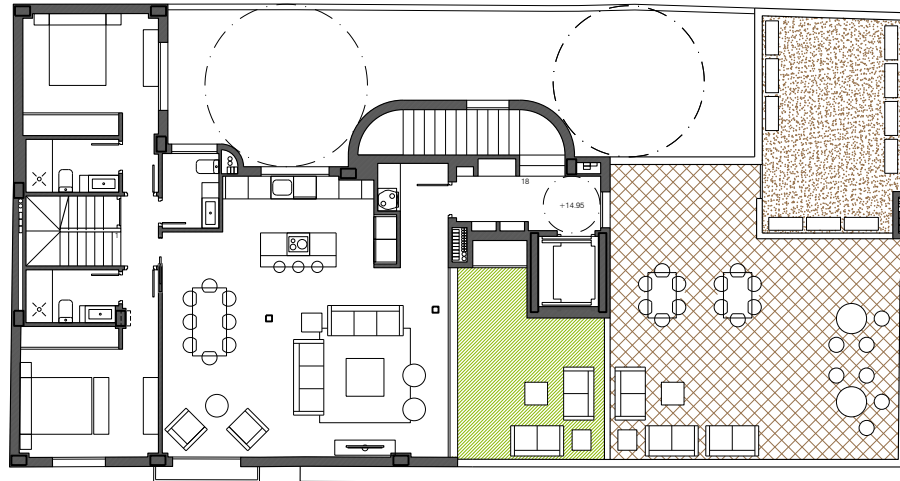
PLANTA CUBIERTA



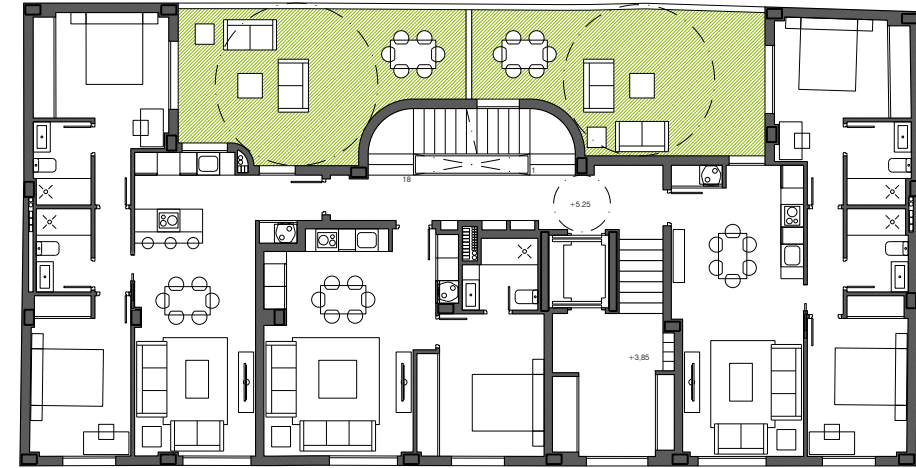
PLANTA CUARTA



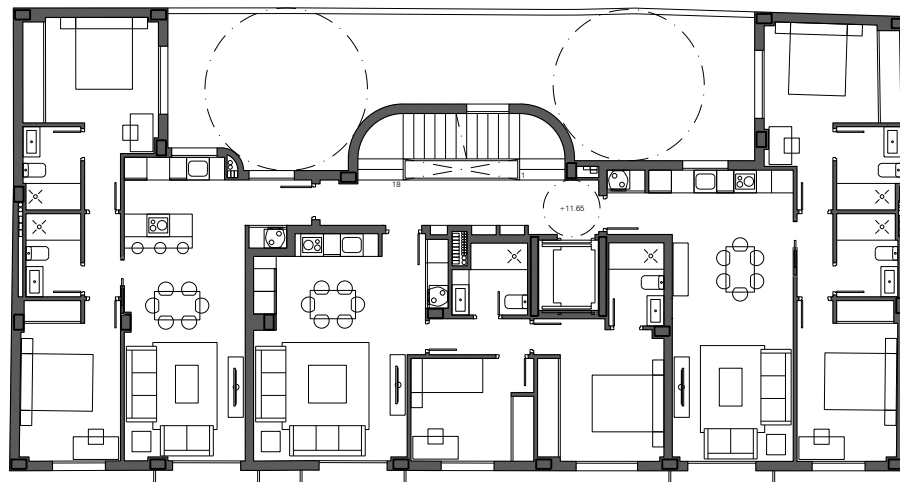
PLANTA PRIMERA



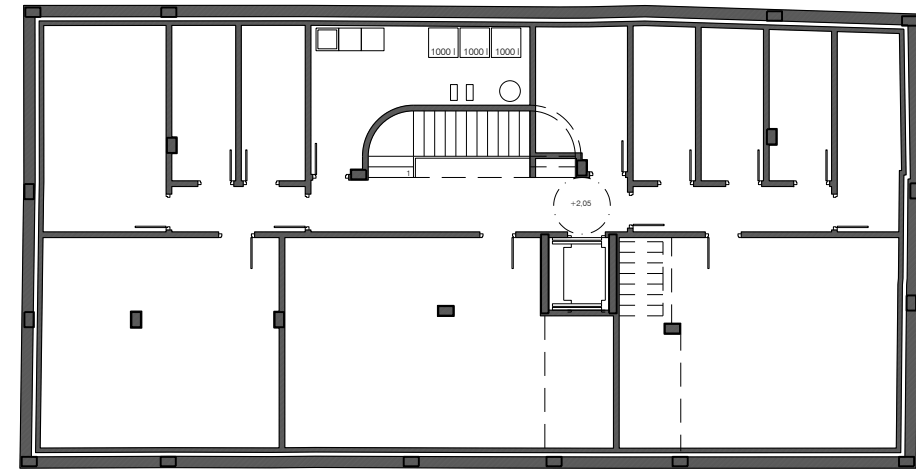
PLANTA TERCERA



PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA SÓTANO

LAS PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN NO SERÁN VINCULANTES, TAN SOLO SIRVEN PARA DEFINIR LA ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN QUE TENDRÁ QUE DESARROLLARSE EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE EDIFICACIÓN QUE SE REDACTE PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA

ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

Promotor: PATRIMONIAL HERME SL



NOVIEMBRE 2024

Alfonso Braquehais Lumbreras

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO JUAN IGNACIO SORIANO BUENO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo Plaza Santa María, Bl.10 Local 1.Málaga 952.214.991 www.arquitecturadeguardia.com adg@arquitecturadeguardia.com

PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN 16
NO VINCULANTES

Escala:
1.200