

RESUMEN EJECUTIVO

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

RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES.
2. LOCALIZACION.
3. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO.
4. DETERMINACIONES ACTUALES.
5. DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

1. ANTECEDENTES.

La Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

La ordenación proyectada en el Estudio de Detalle no altera la ordenación definida en el Planeamiento General de Málaga vigente.

2. LOCALIZACION.

El Estudio de Detalle se ubica en las parcelas situadas en los números 3,5,9 y 11 de Calle Bécquer, en Málaga.

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.

3. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO.

El actual Estudio de Detalle se elabora para obtener la envolvente de una única edificación y volumetría a desarrollar en las parcelas situadas en Calle Bécquer, 3, 5, 9 y 11, de Málaga, resultado de la interpretación de la Normativa que le es de aplicación procedente del PGOU vigente de Málaga y atendiendo a los condicionantes específicos del entorno urbano en el cual se pretende insertar la edificación.

El conjunto de cuatro parcelas en el que se pretende desarrollar esta edificación, consta de dos calificaciones diferenciadas (CTP-2 y OA-2), que además no son coincidentes con los límites de las parcelas mencionadas.

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.

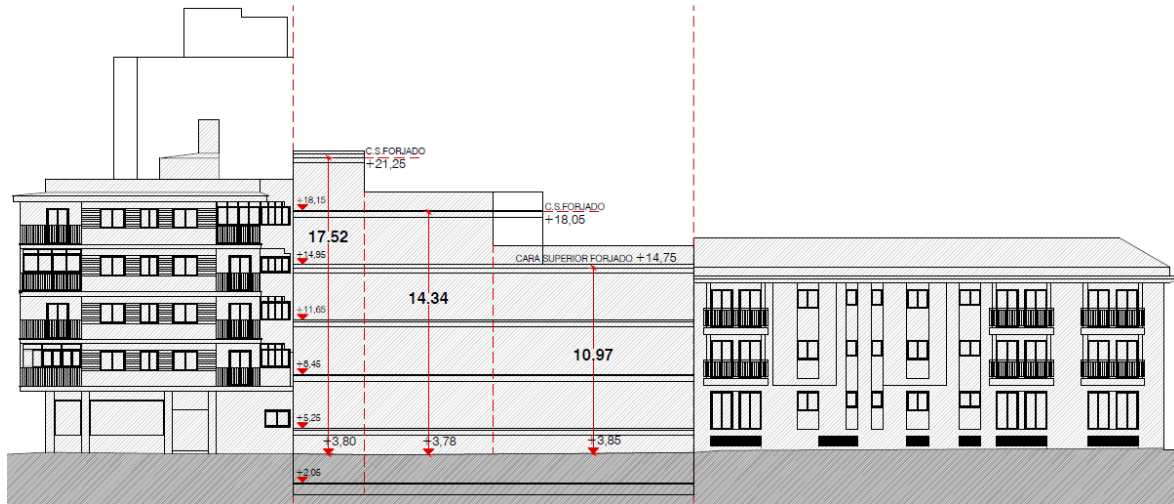
Es, por tanto, que el desarrollo del presente documento viene motivado con el objeto de elaborar una solución que salve las problemáticas descritas, integrando la volumetría en la trama urbana, de modo que se resuelva en la propia parcela la transición entre las edificaciones existentes en el entorno,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

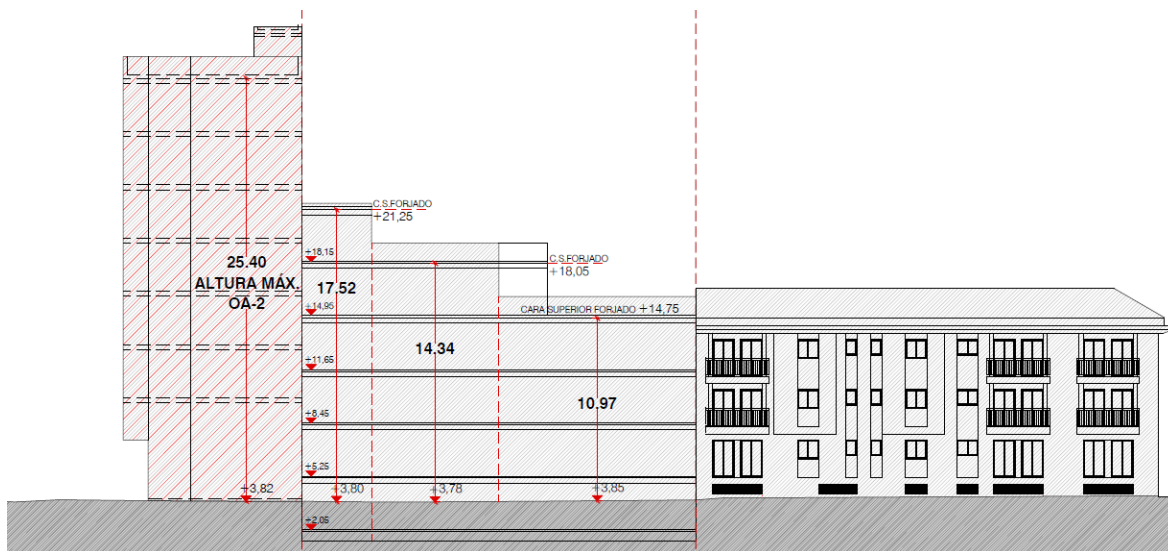
Se trata, por tanto, de un documento en el que se prevé una pequeña actuación de modificación de volumen y alturas de la edificación residencial, haciéndola más amable con el entorno urbano respecto a lo originalmente permitido según PGOU, por lo que se considera que el instrumento de planeamiento oportuno 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.

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.



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

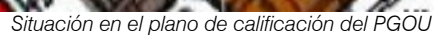
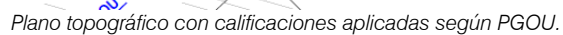
El escalonamiento volumétrico, permite una mayor usabilidad de las cubiertas, al generar espacios abiertos a nivel de la edificación. Esto permite que el usuario pueda disponer vegetación y elementos ajardinados favoreciendo su uso y mantenimiento, contribuyendo de este modo a mitigar los efectos del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

4. DETERMINACIONES ACTUALES.

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 m ²
Aparcamientos en interior de parcela	<300 m ² = 0 plazas
Condiciones de patio mínimo	ø h/3. Mín 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."*



5. DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle son exclusivamente aplicables a las parcelas en Calle Bécquer 3,5,9 y 11, entendiéndolas como un conjunto donde se ha de construir una única edificación residencial plurifamiliar. La ordenación de la edificación establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Clasificación del suelo:	URBANO
Uso dominante:	Residencial
Superficie de parcela:	289,13 m ²
Edificabilidad máxima:	889'26 m ² t/m ² s
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+4 (18,20 m) *1 2. PB+2 (10m)
Separación Linderos Públicos	Alineada a vial
Separación Lindero Privado	1. Medianero o >2m 2. *3
Ocupación Planta Baja	234'70 m ² *2
Ocupación Planta Primera	234'70 m ² *2
Ocupación Planta Segunda	234'70 m ² *2
Ocupación Planta Tercer a	135'85 m ² *2
Ocupación Planta Cuarta	50'40 m ² *2
Ocupación Planta Sótano	289,13 m ²
Aparcamientos en interior de parcela	<300 m ² = 0 plazas
Condiciones de patio mínimo	ø h/3. = ø4,30m y ø4,00m

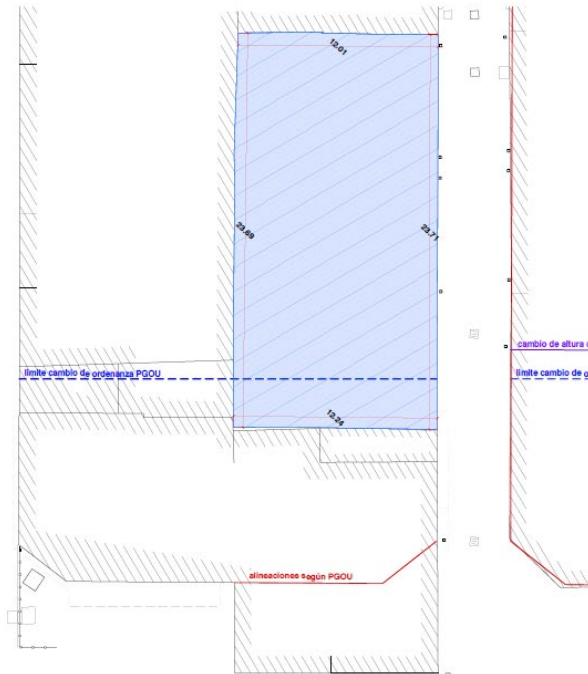
**1- Según lo descrito, la propuesta diluye los límites entre ambas calificaciones para mejorar las condiciones del entorno, por lo que el presente estudio de detalle propone una nueva distribución de alturas en la parcela*

**2- 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.*

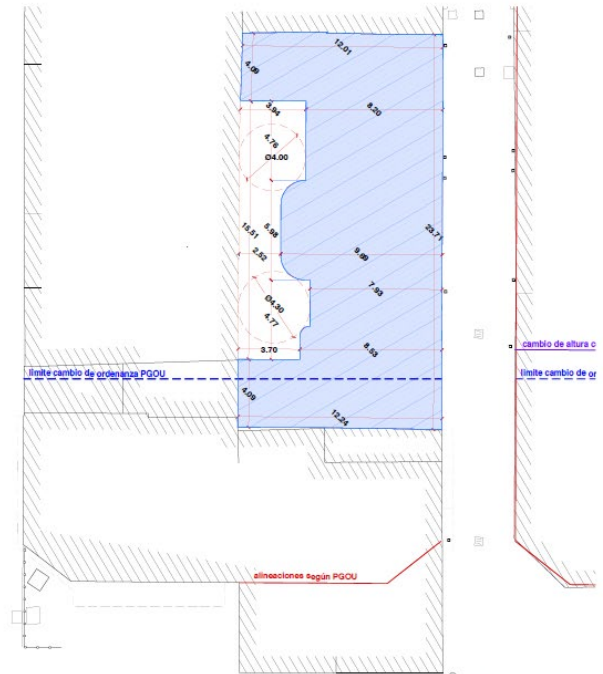
**3- Dado el carácter medianero del edificio contiguo, el objeto del presente Estudio de detalle es la adecuada recomposición urbana mediante la volumetría de la edificación, dado que según establece el Artículo 12.6.3.4.2 "Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de 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."*

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.

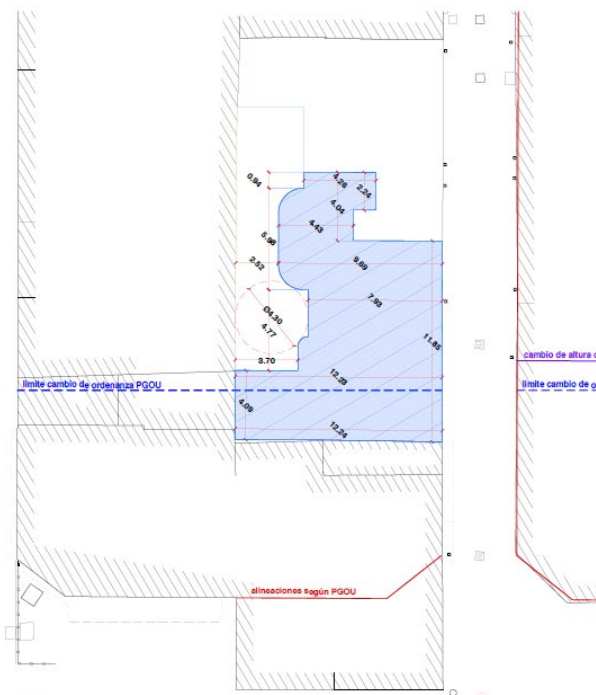
Las plantas Baja, Primera y Segunda ocuparán la totalidad de la parcela exceptuando el mencionado patio, igualando la altura del edificio medianero en Calle Edward Elgar, 9 para así establecer su continuidad. Las siguientes dos plantas serán escalonadas adosadas al edificio medianero en Calle Bécquer, 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.



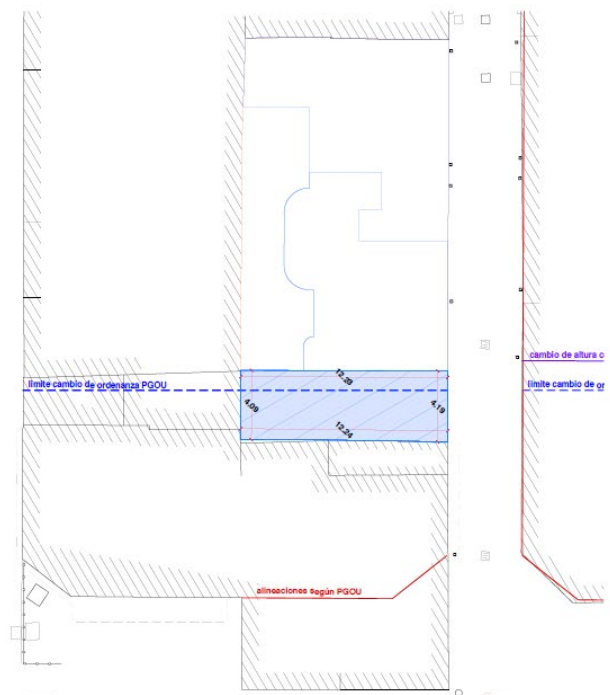
Planta sótano.



Planta baja, primera y segunda.

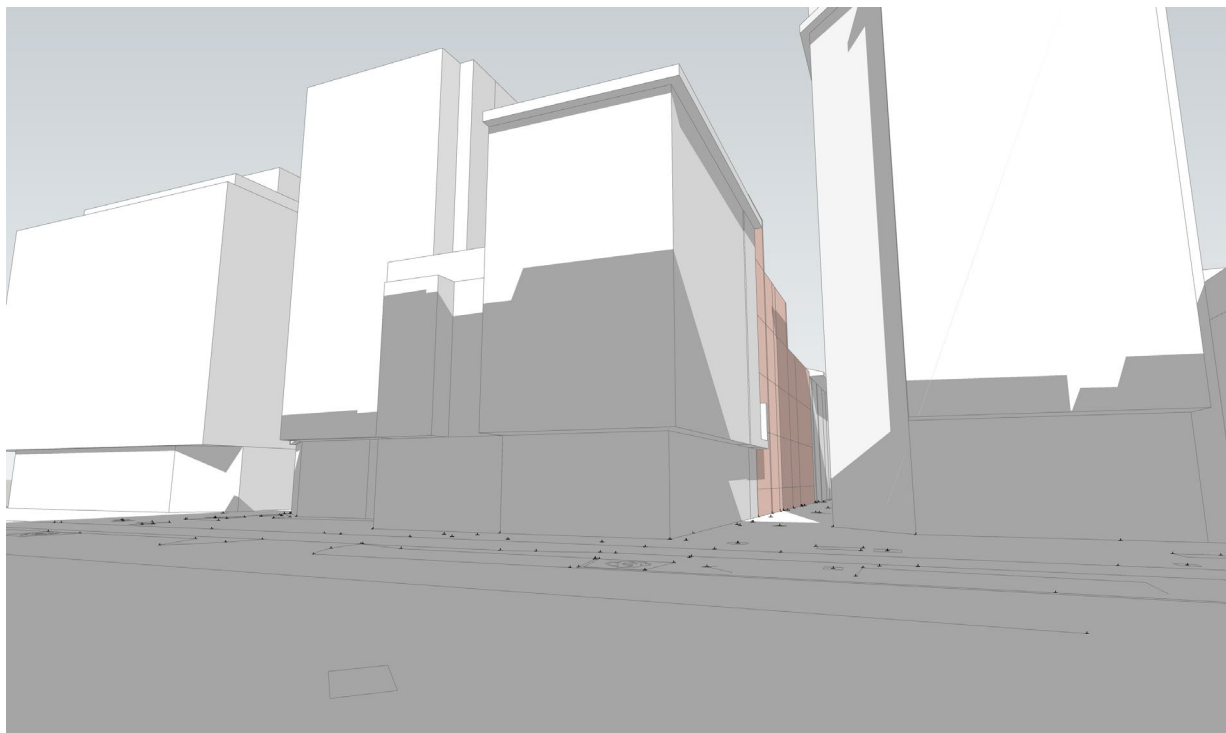


Planta tercera

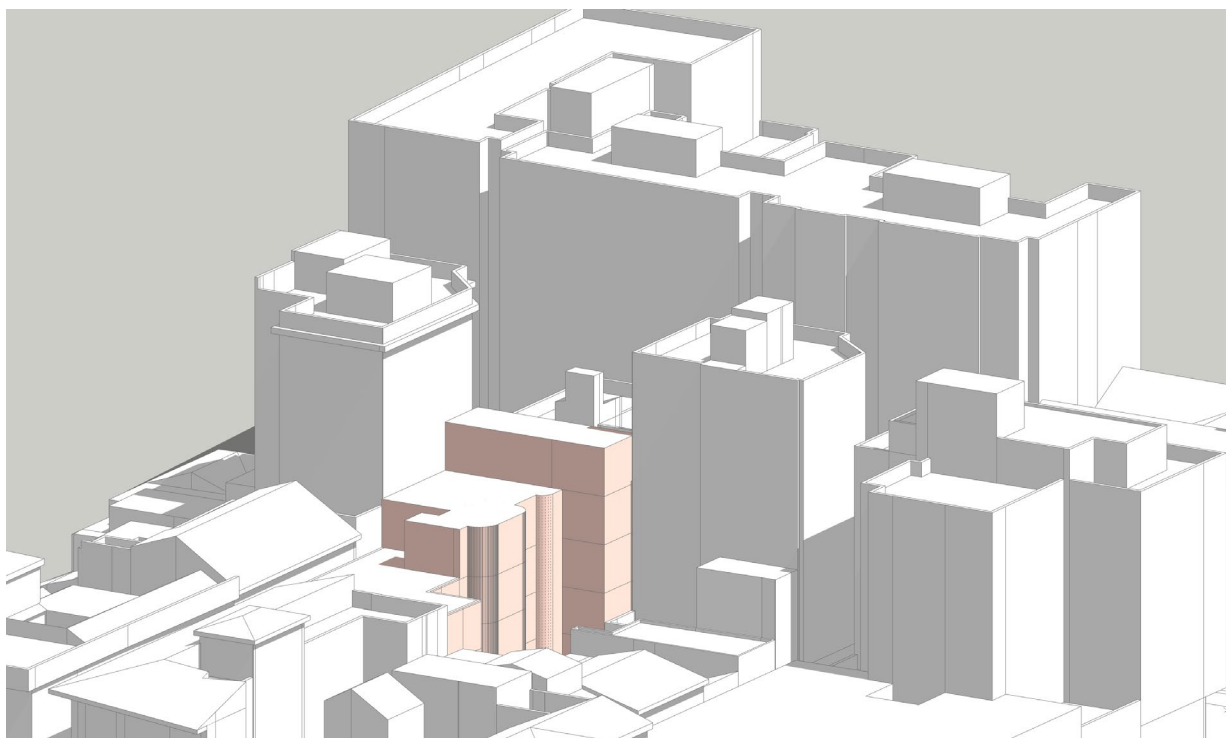


Planta cuarta

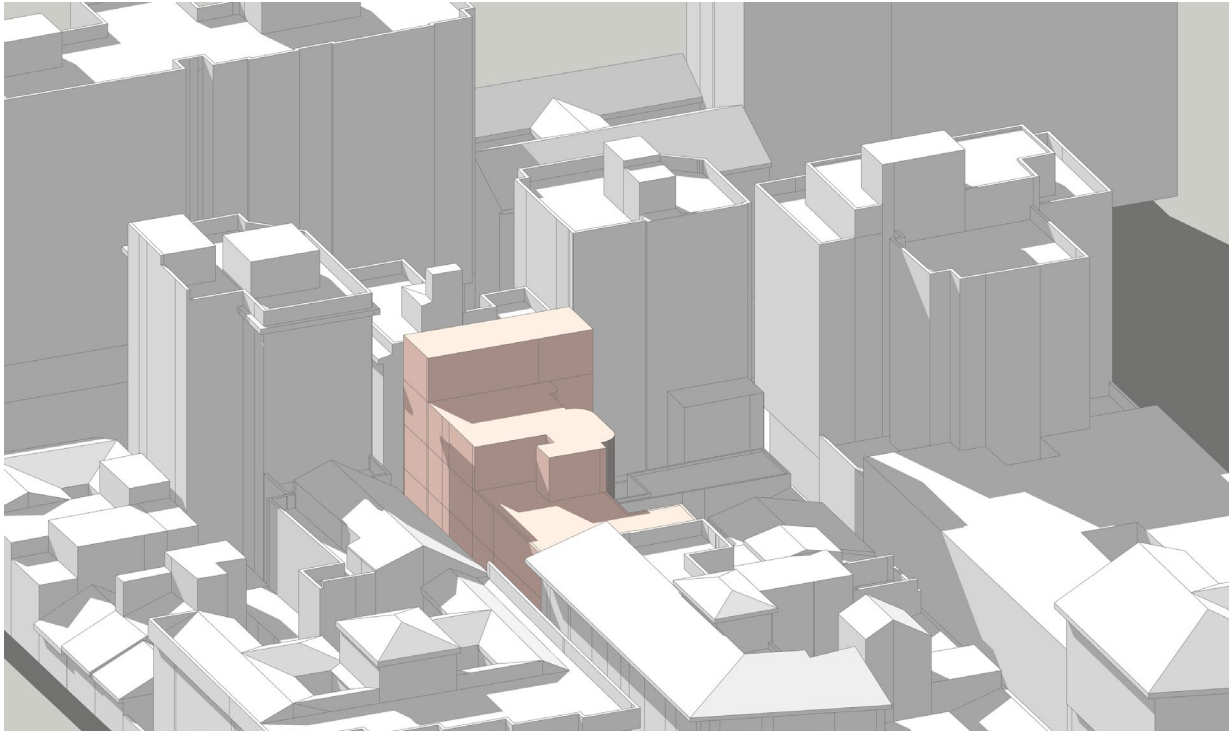
Con la nueva composición, la volumetría en relación con el entorno construido actual quedaría:



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.

Málaga, noviembre de 2024