

Ref: L_ED_NP_Calle Bequer 3_PL63-2024 Al.docx

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Estudio de Detalle PL 63/2024
Promotor: PATRIMONIAL HERME SL
Representante: Alfonso Braquehais Lumbreras
Situación: Calle Bequer 3, 5, 9 y 11
Ref. Catastral: 1937302UF7613N0001BT, 1937303UF7613N0001YT, 1937304UF7613N0001GT,
1937305UF7613N0001QT
Junta de Distrito N°: 7 Carretera de Cádiz.
Asunto: Informe técnico para Aprobación Inicial

Con fecha 18/03/2025 se presentó por correo electrónico Plano Topográfico referenciado a coordenadas UTM-ETRS89 y el resto de documentación gráfica del Estudio de Detalle, ambos en formato digital editable, para su comprobación como complemento a la documentación gráfica del Estudio de Detalle en calle Bequer 3, 5, 9 y 11, noviembre 2024, compuesta de Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, aportada inicialmente el 29/11/2024. Con la documentación ya completa se emite el siguiente informe:

1.-ANTECEDENTES

- El 21/04/2025 la Sección de Información Geográfica, Topografía y Cartografía emite informe favorable sobre el Plano Topográfico y el Estudio de Detalle, aunque recoge pequeños desajustes que deberán ser corregidos a la hora de definir la parcela sobre la que se presente el Proyecto Básico y de Ejecución con objeto de la solicitud de la licencia de obras según la propuesta aprobada por el Estudio de Detalle.

2.-INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

1/8

Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo

El Documento de Estudio de Detalle (en adelante ED) consta de Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, siendo este último esencial para facilitar la participación y las consultas a la ciudadanía. Este contenido se adapta a lo estipulado en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y a los artículos 85 y 94.4 del Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

El documento aporta información suficiente para evaluar la propuesta, ya que se describe adecuadamente la ordenación de volúmenes a través de plantas, secciones y descripciones volumétricas en 3D. Además, la Memoria incluye toda la información necesaria sobre la parcela y su contexto urbano, con una clara definición de las edificaciones existentes y las previsiones normativas sobre una posible renovación futura, un aspecto que se volverá a tratar al justificar la ordenación proyectada..

Memoria económica

La documentación incluye el informe de sostenibilidad económica garantizando el nulo impacto sobre la hacienda pública. Así se describe dentro del apartado 3. *Memoria Económica* que concluye como *"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"*.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Justificación Decreto de Accesibilidad Urbanización Exterior

Se presenta en el apartado 2.4, de la Ficha de Justificación del cumplimiento de la normativa de Accesibilidad descrita en el 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.

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito del Estudio de Detalle incluye un conjunto de parcelas que únicamente presentan fachada a la calle Bequer 3, 5, 9 y 11 de Málaga. La superficie del conjunto parcelario, según levantamiento topográfico, asciende a 289,13 m², mientras que la superficie catastral es de 287 m². En todo caso las diferencias son muy pequeñas y por tanto se admite la del plano topográfico actualizado, 289,13 m², tal y como confirma el informe emitido por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía el 21/04/2025 que considera que la base topográfica y las superficies del Estudio de Detalle se adaptan a la realidad física y a la delimitación que fija el cambio de ordenanza entre OA-2 y CTP-2 (Fig. 01 y Fig.02), del PGOU 2011.

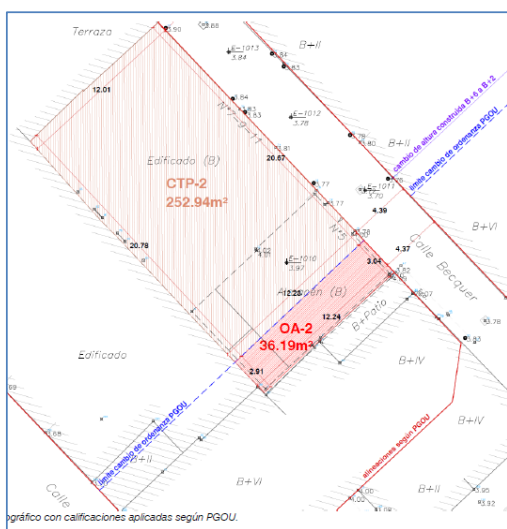


Fig. 01: Plano Topográfico con calificaciones

— ALINEACIONES SEGÚN PGOU	
- - - LÍMITE CAMBIO DE ORDENANZA SEGÚN PGOU	
— CAMBIO DE ORDENANZA DE EDIFICIO CONSTRUIDO PRÓXIMO	
SUPERFICIES POR ORDENACIÓN SEGÚN PGOU	
SITUACIÓN: CALLE BEQUER Nº 5-7-9-11	
ORDENACIÓN CTP-2 SEGÚN PGOU 252,94m² ORDENACIÓN OA-2 SEGÚN PGOU 36,19m²	
ORDENANZA	CTP-2
SUPERFICIE DE PARCELA	252,94
ORDENANZA	OA-2
SUPERFICIE DE PARCELA	36,19
TOTAL	289,13
OCUPACIÓN	ÍNDICE
MÁXIMA	(%)
PLANTA BAJA	100%
PLANTAS ALTAS	80%
EDIFICABILIDAD	ÍNDICE
MÁXIMA	(m²/m²)
2,5	657,64
6,4	231,62
TOTAL	889,26

2/8



Fig. 03: Situación sobre Cartografía del Catastro



Fig. 04: Calificación (CTP-2/OA-2) PGOU 2011 sobre ortofoto

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La parcela resultante, conformada por cuatro parcelas catastrales, actualmente cuenta con varias edificaciones y un pequeño almacén (ver parcelas catastrales Fig.03), que en el futuro serán demolidos para edificar la ordenación propuesta por el ED. El ámbito está orientado al suroeste y se encuentra enclavado por el norte y este, por edificios de viviendas plurifamiliares de media altura (CTP-2), mientras el linde sur lo configura un edificio con mucha mayor altura que las parcelas circundantes al interior del barrio y cuya fachada principal se sitúa en la Av. de Velázquez (ver foto Fig 05). Si bien la altura de este edificio existente calificado como OA-2 está dentro del margen de altura máxima permitida por la (PB +6), se encuentra en la situación de fuera de ordenación (art. 15.4.3 Plan General), por cuanto está afectado por la alineación de la Av. De Velázquez (Fig. 06). Es precisamente la resolución formal de esta confluencia de ordenanzas con distinta altura la que motiva la ordenación propuesta por este Estudio de Detalle para edificio de viviendas en calle Bequer 3, 5, 9 y 11 (en adelante ED), como veremos a continuación.



Fig. 05. Foto con la situación volumétrica actual del ámbito



Fig. 06. Plano de Alineaciones y alturas PGOU 2011

2.3 OBJETO

3/8

El propósito fundamental de este Estudio de Detalle es fijar la configuración espacial y el volumen constructivo (envolvente) de la nueva edificación proyectada en las parcelas, actuando como el instrumento complementario de ordenación necesario para superar las disfunciones urbanísticas derivadas de la aplicación directa de la normativa de altura (OA-2). Concretamente, se busca evitar la creación de una gran pared medianera que resultaría visible y antiestética frente al edificio preexistente en Calle Bécquer, 1. Esta problemática requiere una solución de ordenación específica, dado que la renovación del edificio vecino para cubrir dicha medianera es inviable a corto-medio plazo por la pérdida de edificabilidad que ello implicaría.

La finalidad última del ED es asegurar la integración visual de la nueva estructura en el entorno, proporcionando el marco de diseño para generar una transición fluida y escalonada entre las distintas alturas normativas (OA-2 y CTP-2) y las edificaciones ya existentes. De este modo, se subsanan las discontinuidades volumétricas y se eliminan los elementos adversos y las interrupciones visuales, lo que contribuye a una mejor cohesión urbana y a elevar la calidad paisajística del conjunto arquitectónico del área. Con ello la definición de las áreas de movimiento y alturas propuestas se ajustan a lo previsto para los Estudios de Detalle en el artículo 71º de la LISTA, así como a lo recogido en el artículo 94º de su REGLISTA.

2.4 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones	Página 3/8		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU 2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

El ámbito de actuación de este ED lo constituyen un conjunto de parcelas calificadas por el PGOU 2011 con la ordenanza CTP-2, y una pequeña porción de OA-2.



Fig.07 y 08. Plano P.2. 1. Calificación, Usos y Sistemas, sobre Ortofoto y parcelario del PGOU 2011 de Málaga

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

4/8

Adaptación al Cambio Climático

Se aporta un apartado concreto en la Memoria de Ordenación, *2.4.- APLICACIÓN LEY 7/2021 DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA*, donde se justifica, dentro de los márgenes de ordenación del Estudio de Detalle, que no se contribuye a incrementar el efecto de isla de calor. Así para garantizar el cumplimiento de esta Ley se adopta un escalonamiento volumétrico que no solo habilita el uso de las cubiertas para la implantación de vegetación y zonas ajardinadas como medida de mitigación ambiental, sino que también adapta las alturas a las edificaciones colindantes para mejorar el aislamiento térmico de las medianeras existentes. Esta reordenación asegura, asimismo, el mantenimiento de las condiciones de soleamiento establecidas en el planeamiento vigente, sin generar impactos negativos adicionales respecto a la ordenación original. Se aporta también un estudio del soleamiento de la actuación.

Servidumbres Aeronáuticas

Una vez otorgada la aprobación inicial, se procederá a solicitar el informe preceptivo al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas. A tales efectos, y de conformidad con el artículo 27 del Real Decreto 369/2023, se remitirá la documentación técnica necesaria, incluyendo el plano P04 de Servidumbres Aeronáuticas y la ordenación pormenorizada del ED, especificando las cotas máximas de edificación proyectadas, que en principio cumplen con las alturas máximas fijadas en los planos de servidumbre.

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zonificación Acústica.

Este Estudio de Detalle adapta las determinaciones de la ordenación detallada y no modifica los usos y con ello la zonificación acústica del PGOU, no obstante, según artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas se incorpora a la documentación gráfica el plano *P03. Zonificación Acústica según el PGOU*, que incorpora el plano P.2.12.04 Zonificación Acústica del PGOU 2011.

La zonificación acústica define los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en áreas urbanizadas existentes (suelo urbano), en este caso estamos en una zona residencial. La comprobación de su cumplimiento se traslada al procedimiento de Licencia de obras, momento en el que se habrá de acreditar el cumplimiento de los niveles acústicos exigidos.

2.3 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

CONCEPTO	PARÁMETROS PGOU 2011	ESTUDIO DE DETALLE
Calificación/Usos	Suelo Urbano / Residencial	
Denominación ámbito	ED Calle Bequer 3, 5, 9 y 11	
Ordenanzas	OA-2 (36,19 m²) y CTP-2 (252,94 m²)	
Tipo de ordenación	Edificación Plurifamiliar entre medianeras	
Superficie	289,13 m² (36,19 m² OA-2/ 252,94 m² CTP-2)	289,13 m²
Edificabilidad	OA-2 231,62 m² (6,40 m²/m²x36,19 m²) + CTP-2 657,64 m²(2,60 m²/m²x252,94m²) Total: 889,26 m²	889,26 m²
Altura permitida	OA-2 PB+6 (25,40 m.)/CTP-2 PB+2 (10m)	PB+4(18,20m)/PB+2 (10m)
Parcela mínima	70 m²	289,13 m²
Numero max viviendas	13 viv	13 viv
Ocupación Máxima	100% planta baja/90% (OA-2) 80% (CTP-2)plantas altas	100% Sótano y PB 81%/18% (escalonada)
Profundidad Máxima edificable	15m	12,01 m profundidad parcela resultante
Pacios	4m Ø min / H/3 (3,33 m)	4m / 4,50m Ø >H/3
Plazas de aparcamiento	0 plazas S< 300m² en el interior de la parcela	0 plazas

5/8

Ordenación del ED. Justificación

La disposición volumétrica propuesta, como describe la memoria de ordenación, responde a la problemática derivada de la aplicación literal de las alineaciones del PGOU sobre las parcelas objeto de estudio, donde se presenta una dualidad de calificaciones urbanísticas (CTP-2 y OA-2), que ya hemos comentado. La aplicación estricta de dichos parámetros, sin un ajuste volumétrico, generaría importantes medianeras vistas y una disonancia morfológica con el entorno, especialmente visible debido a la diferencia de altura con la edificación colindante en Calle Bécquer nº 1 y la disparidad de las ordenanzas de aplicación.

Se opta por una redistribución de la edificabilidad y ocupación que se materializa mediante el escalonamiento del volumen edificado. La solución se articula de la siguiente manera, según se aprecia en los alzados y planos de planta aportados (Fig. 09-12):

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones	Página 5/8		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Planta Sótano:** Ocupación de la totalidad de la parcela para optimizar el aprovechamiento bajo rasante.
- **Basamento (PB+1+2):** Se plantea un cuerpo que ocupa la parcela (salvo patio trasero longitudinal), igualando la altura de la edificación colindante en Calle Edward Elgar nº 9. Esto garantiza la continuidad de la cornisa en el tramo de menor altura de la calle.

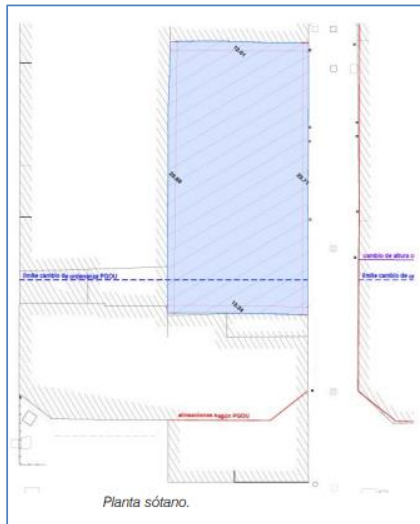


Fig. 09. Ocupación Planta Sótano

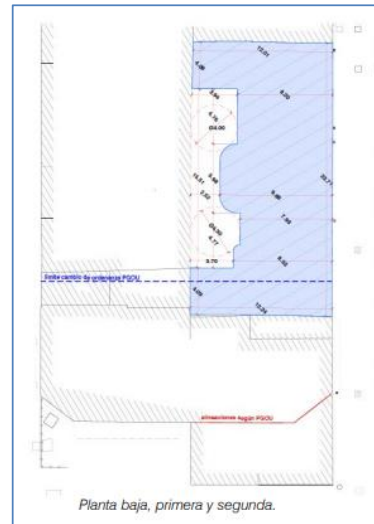


Fig. 10. Ocupación Plantas B, P1 y P2.

6/8

- **Cuerpos superiores escalonados (PB+3 y PB+4):** Los volúmenes se adosan a la medianera de C/ Bécquer n.º 1 mediante terrazas escalonadas, resolviendo el contacto entre distintas alturas..

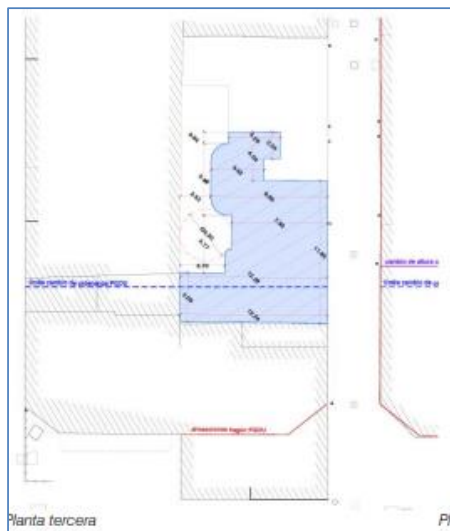


Fig. 11. Ocupación Planta Tercera

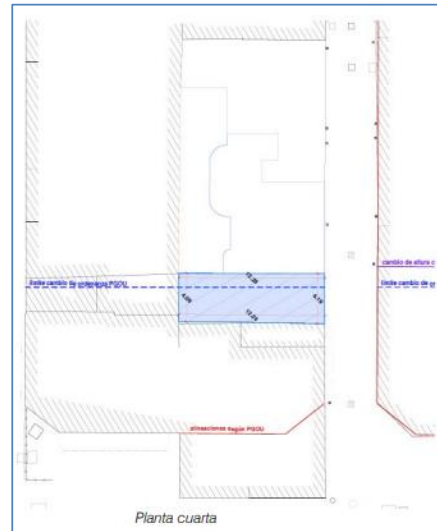


Fig. 12. Ocupación Plantas Cuarta

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En cuanto a la Integración urbana y composición de fachada se valora positivamente que la ordenación logre una transición suave entre las diferentes alturas del entorno. El alzado resultante hacia la calle Bécquer ofrece una imagen homogénea y armoniosa, resolviendo el encuentro entre las tipologías de baja altura y las edificaciones de mayor porte.

Asimismo, la propuesta anticipa y mitiga el impacto visual de un hipotético desarrollo futuro de la parcela de Calle Bécquer nº 1 (calificada como OA-2 con posibilidad de PB+6). El escalonamiento proyectado actuaría como pieza de transición, minimizando el salto brusco que se produciría entre una altura de PB+6 y la PB+2 correspondiente a la zona CTP-2 (según se ve en los alzados integrados en el entorno)

Por ultimo desde el punto de vista funcional y ambiental, la volumetría (ver imágenes de la ordenación), libera superficies de cubierta en las plantas superiores, generando terrazas privativas. Esta disposición no solo mejora la calidad de las viviendas, sino que permite la incorporación de vegetación y elementos ajardinados, contribuyendo a la mejora del paisaje urbano y a la mitigación de efectos climáticos en la trama consolidada.



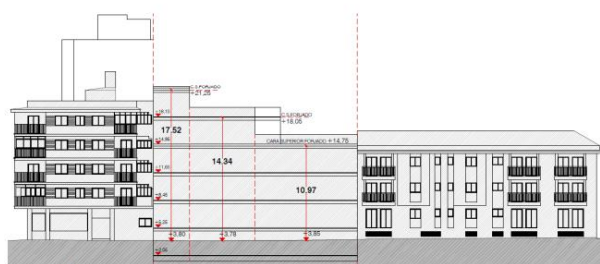
Vista de pájaro hacia el este



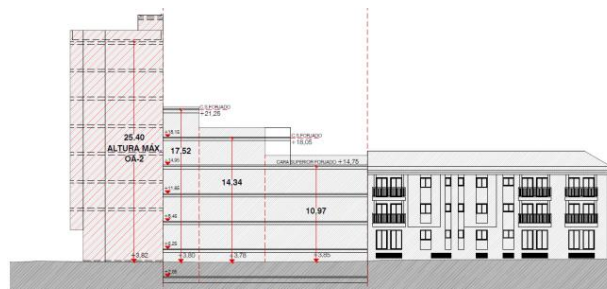
Vista de pájaro hacia el Sur

7/8

Imágenes de la ordenación propuesta, no vinculantes.



Alzado a Calle Bécquer. Composición volumétrica con edificaciones existentes.



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

En conclusión, la ordenación valida una mejora sustancial respecto a la aplicación directa de las ordenanzas, resolviendo los encuentros entre medianeras y ofreciendo una volumetría respetuosa y coherente con la realidad física de la manzana.

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNdUXGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNdUXGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.-CONCLUSIONES

1. Se ha aportado la documentación exigible según artículo 94.4 de RGLISTA, incluyendo memoria que asegura la viabilidad económica y Resumen Ejecutivo independiente de la memoria.
2. El documento tiene un grado de definición suficiente y propone una ordenación que se adapta a la tipología del entorno, salvando la diferencia considerable de altura existente entre las dos ordenanzas distintas CTP-2 y OA-2 del ámbito, y solucionando los problemas compositivos que plantea la parcela dentro de la manzana. La ordenación es por tanto viable.
3. Las alineaciones interiores se consideran con carácter de máximo y no obligatorias.
4. En los aspectos no regulados por este ED, se estará a lo dispuesto en la normativa general y la normativa correspondiente a la zona CTP-2/OA-2 del PGOU 2011 vigente.

4.- PROPUESTA

- Analizada la documentación presentada el 29/11/2024, consistente en Estudio de Detalle en calle Bequer 3, 5, 9 y 11, noviembre 2024, (Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo) noviembre 2024, se propone tras la emisión del correspondiente informe jurídico proceder a la aprobación inicial del ED.
- Incluir en los puntos del ACUERDO de aprobación del ED que el proyecto de edificación debe tener en cuenta los puntos 3 y 4 del apartado CONCLUSIONES de este informe.
- Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Arquitecto Municipal
Fdo.: Marta Werner Rivera

El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

8/8

Código Seguro De Verificación	6aJy9E5K+1sAXvyNduxGsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	05/12/2025 10:55:33
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	05/12/2025 10:00:09
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	05/12/2025 09:49:47
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6aJy9E5K%2B1sAXvyNduxGsg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

