

**ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 10 DE FEBRERO DE 2026, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:**

**PUNTO Nº 10.-PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE EN C/ BÉCQUER Nº 3, 5, 9 Y 11, (EXPEDIENTE Nº PL 63/2024).**

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 29 de enero de 2026, cuyo texto a la letra es el siguiente:

*“Resulta que con fecha 27 de enero de 2026 se ha emitido informe-propuesta por el Servicio Jurídico-Administrativo de Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión, del siguiente tenor literal:*

*“En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente informe jurídico sobre propuesta de aprobación inicial de Estudio de Detalle conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes:*

**Ámbito**

*El ámbito del Estudio de Detalle incluye un conjunto de parcelas que únicamente presentan fachada a la calle Bécquer 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.*

*La parcela resultante, conformada por cuatro parcelas catastrales, actualmente cuenta con varias edificaciones y un pequeño almacén, 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 C/ Héroe de Sostoa. 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 C/ Héroe de Sostoa.*

**Objeto**

*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.*

Ayuntamiento de Málaga  
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.  
29016 Málaga (Edificio Consistorial)

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

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 1/17                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



La finalidad última del Estudio de Detalle 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 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ( en adelante LISTA), así como a lo recogido en el artículo 94º del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ( en adelante RGLISTA).

**Antecedentes de hecho**

**1º.-** Con fecha **29 de noviembre de 2024** se presenta en Sede Electrónica Registro de Entrada, documento técnico de Estudio de Detalle de referencia fechado en noviembre de 2024, que contiene Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, presentado por la mercantil Patrimonial Herme S.L representado por Dª Lorena Hernández Merino y constando como mandatario D. Alfonso Braquehais Lumbreras.

**2º.-** Con fecha **28 de marzo de 2025** se emite informe técnico por parte del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en el que se solicita informe a la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía a fin de que se pronuncie sobre si las parcelas aportadas como ámbito de estudio de detalle son coincidentes con la información del catastro, además de que se comprueben diferentes parámetros reseñados en el informe.

2/17

**3º.-** Con fecha del **21 de abril de 2025**, se emite informe técnico favorable por parte de la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía, en el que se afirma que la base topográfica empleada por el promotor del expediente se considera adecuada para la reacción del Estudio de Detalle presentado.

**5º.-** Con fecha **5 de diciembre de 2025** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

**6º.-** Con fecha **11 de diciembre de 2025** se adelanta vía mail requerimiento al promotor del expediente requiriéndosele para que aporte certificaciones catastrales de las fincas objeto del Estudio de Detalle, así como acreditación de la representación de la entidad promotora. Ese mismo día la documentación es presentada por la mercantil promotora del expediente, sin embargo se presentan notas simples, no certificaciones registrales. En esta misma fecha se obtienen de oficio las certificaciones catastrales de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

**7º.-** Con fecha **23 de diciembre de 2025** se requiera a la entidad promotora del expediente nuevamente que aporte certificaciones registrales de las parcelas objeto del Estudio de Detalle.

**8º.-** Con fecha **08 de enero de 2026** se aportan por el promotor las certificaciones registrales de fecha 29 de diciembre de 2025 del Registro de la Propiedad nº 4 de Málaga, de las parcelas sobre las que se ha presentado el Estudio de Detalle, así como escritura de constitución

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                                                    |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                                  |  |  | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           |  |  | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             |  |  | Página  | 2/17                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |  |  |         |                     |



de la sociedad promotora.

**9º.- Con fecha 20 de enero de 2026 se emite nuevo informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, corrigiendo ciertos extremos del informe realizado en fecha 5 de diciembre de 2025.**

**Fundamentos jurídicos**

**Requisitos sustanciales o de fondo:**

**1º- En relación a la normativa urbanística de aplicación:**

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) el 23 de diciembre de 2021, así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RG), determinan la aplicación íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de esta Ley; si bien, el punto 1 de su Disposición Transitoria Segunda establece que:

***"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley."***

Esto implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU-2011, aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30 de agosto de 2011) y de sus instrumentos de desarrollo. De esta forma, la parcela del ámbito que nos ocupa se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, y calificado como CTP-2 y una pequeña porción de OA-2.

3/17

**2º.- La idoneidad de que sea un Estudio de Detalle el instrumento que dé cumplimiento a la Ordenanza establecida en el PGOU.**

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 71, referido a Los Estudios de Detalle, dentro del Título IV, destinado a La Ordenación Urbanística Sección 4 : Los instrumentos complementarios, determina :

**1.** Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

**2.** Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

**3.** En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Por su parte, el apartado 1 del artículo 2.3.10 del PGOU-2011 establece que:

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 3/17                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

El presente Estudio de Detalle, conforme a lo recogido en la memoria aportada por el promotor, pretende desarrollar en las parcelas objeto del Estudio de Detalle una 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.

El artículo 12.6.4. Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2 apartado 4 (altura edificable) del PGOU- 2011 establece que:

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable; el número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (plano de alineaciones), viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 12.6.3.4.

Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función de la distancia del eje del vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas. En los casos no indicados expresamente, y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulados por la relación de alturas y distancias de la edificación a eje de vial del artículo 12.6.3.4. separaciones a linderos y entre unidades de edificación.

4/17

Asimismo, el artículo 12.10.4 del PGOU 2011 va referido a condiciones de la Edificación en Zona de Ordenación en Colonia y edificación Tradicional Popular (CTP), respecto de la Altura edificable (apartado 1), que establece que de acuerdo con la altura edificable la esta ordenanza se contemplan dos Subzonas: CTP-1, con número máximo de plantas de PB+1, con altura de 7'50 metros y CTP-2, con número máximo de plantas PB+2, y una altura de 11,00 metros.

Es por este motivo por el que el promotor tramita el presente Estudio de Detalle, realizando una "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)".

En este punto debemos añadir que resulta de aplicación el Criterio de Interpretación 1/2025 sobre limitaciones a la ordenación de volúmenes en los Estudios de Detalle en suelo urbano (BOP nº 69 de 10 de abril de 2025); ya que se propone redistribuir la edificabilidad y ocupación que se materializa mediante el volumen edificado, de forma diferente a la prevista en las ordenanzas de aplicación, a fin de minimizar el impacto visual que la aplicación estricta de las mismas supondría.

Por lo tanto, el objeto del Estudio de Detalle se ajusta al definido en el artículo 71 LISTA, con el desarrollo contenido en el art. 94 de su Reglamento, en el que se indica que:

"Artículo 94: Los Estudios de Detalle

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                                                    | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                                  | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             | Página  | 4/17                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |         |                     |



1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. (...)."

**3º.- La adecuación del documento a la normativa urbanística:**

Este extremo ha si analizado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de fecha **5 de diciembre de 2025** en el que queda justificada la ordenación propuesta de acuerdo con la valoración que se transcribe a continuación:

5/17

"(...)

**2.-INFORME**

**2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA**

**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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 5/17                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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”.

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.

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

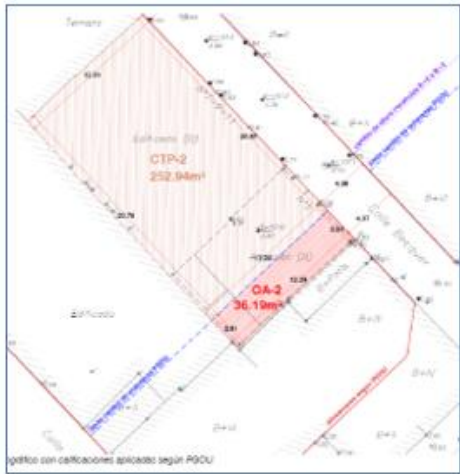


Fig. 01: Plano Topográfico con calificaciones

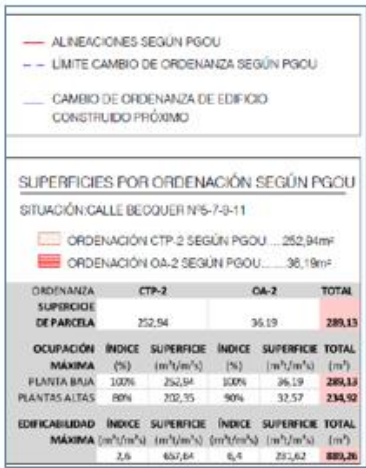


Fig. 02: Leyenda y parámetros urbanísticos

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
| Observaciones                 | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              | Página  | 6/17                |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





Fig. 03: Situación sobre Cartografía del Catastro



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

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.

7/17



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

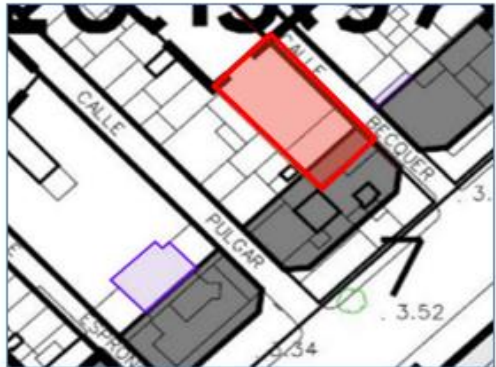


Fig. 06: Plano de Alineaciones y alturas PGOU 2011

2.3 OBJETO

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,

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 7/17                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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 (TRLSRU).
- 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).

8/17

##### 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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                                                    | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                                  | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             | Página  | 8/17                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |         |                     |



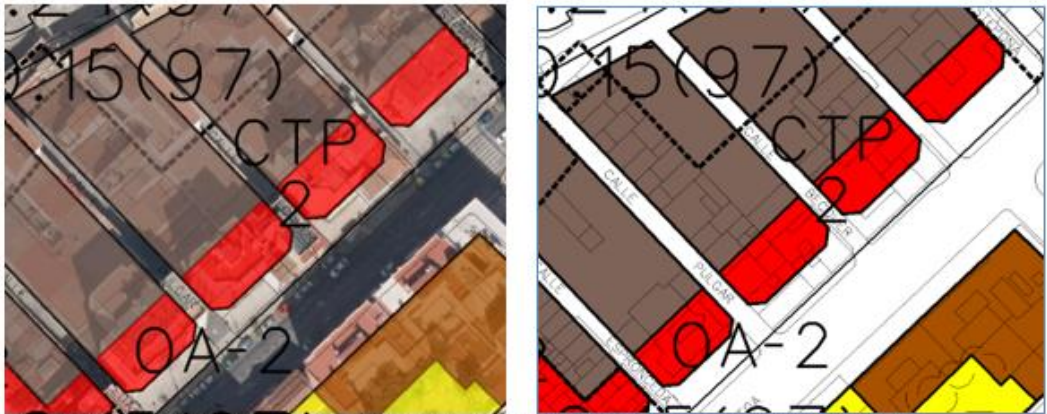


Fig.07 y 08. Plano P.2. 1. Calificación, Usos y Sistemas, sobre Ortofoto y parcelario del PGOU 2011 de Málaga

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

Adaptación al Cambio Climático

Se aporta un apartado concreto en la Memoria de Ordenación, 2.4.- APLICACIÓN LEY 7/2021 DE CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICIÓN ENERGETICA, 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.

9/17

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.

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

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 9/17                |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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/Uso              | Suelo Urbano / Residencial                                                                                                                                                                                                 |                                        |
| Denominación ámbito           | ED Calle Bequer 3, 5, 9 y 11                                                                                                                                                                                               |                                        |
| Ordenanzas                    | OA-2 (36,19 m <sup>2</sup> ) y CTP-2 (252,94 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                              |                                        |
| Tipo de ordenación            | Edificación Plurifamiliar entre medianeras                                                                                                                                                                                 |                                        |
| Superficie                    | 289,13 m <sup>2</sup> (36,19 m <sup>2</sup> OA-2/ 252,94 m <sup>2</sup> CTP-2)                                                                                                                                             | 289,13 m <sup>2</sup>                  |
| Edificabilidad                | OA-2 231,62 m <sup>2</sup> (6,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s x 36,19 m <sup>2</sup> ) + CTP-2 657,64 m <sup>2</sup> (2,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s x 252,94 m <sup>2</sup> )<br>Total: 889,26 m <sup>2</sup> | 889,26 m <sup>2</sup>                  |
| Altura permitida              | OA-2 PB+6 (25,40 m.)/CTP-2 PB+2 (10m)                                                                                                                                                                                      | PB+4(18,20m)/PB+2 (10m)                |
| Parcela mínima                | 70 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                          | 289,13 m <sup>2</sup>                  |
| 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< 300m <sup>2</sup> en el interior de la parcela                                                                                                                                                                 | 0 plazas                               |

#### 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):

- 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

10/17

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
| Observaciones                 | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



garantiza la continuidad de la cornisa en el tramo de menor altura de la calle.

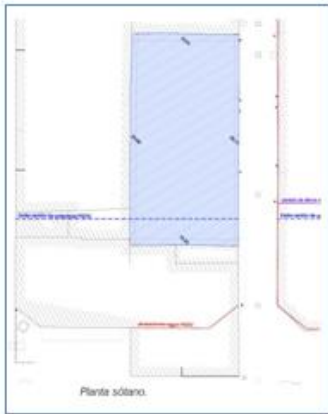


Fig. 09. Ocupación Planta Sótano

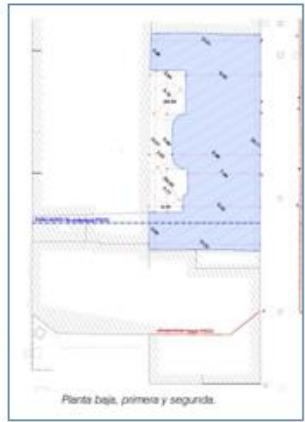


Fig. 10. Ocupación Plantas B, P1 y P2.

- 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.

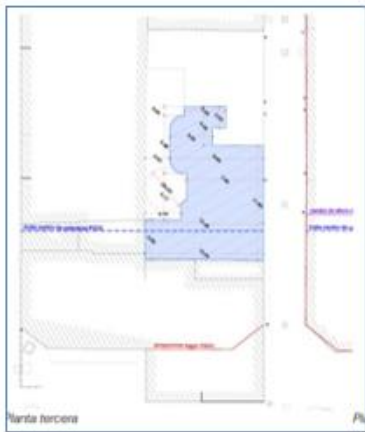


Fig. 11. Ocupación Planta Tercera

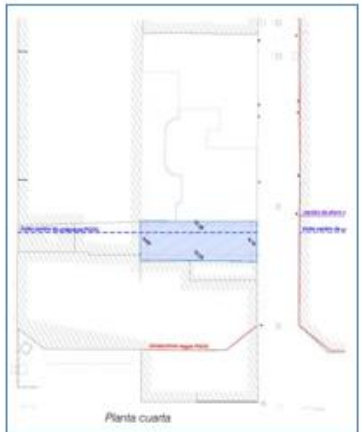


Fig. 12. Ocupación Plantas Cuarta

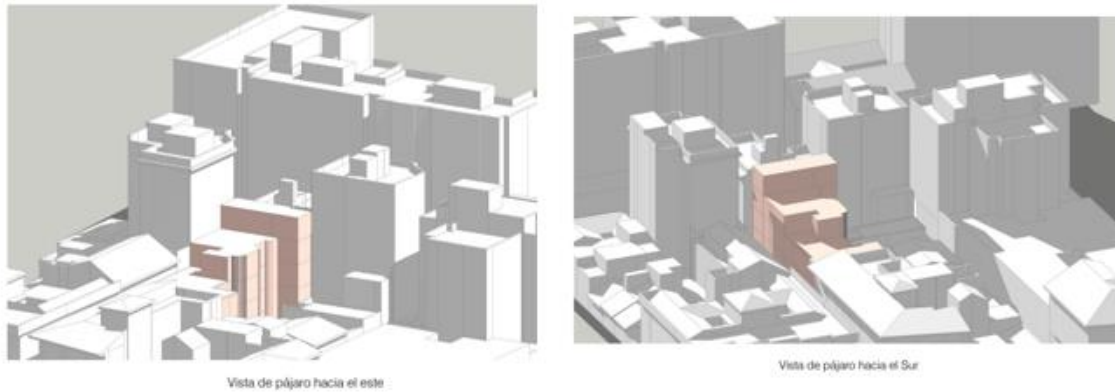
En cuanto a la Integración urbana y composición de fachada se valora positivamente que la ordenación logre una transición suave entre las diferentes alturas del entorno. El alzado resultante hacia la calle Bécquer ofrece una imagen homogénea y armoniosa, resolviendo el encuentro entre las tipologías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

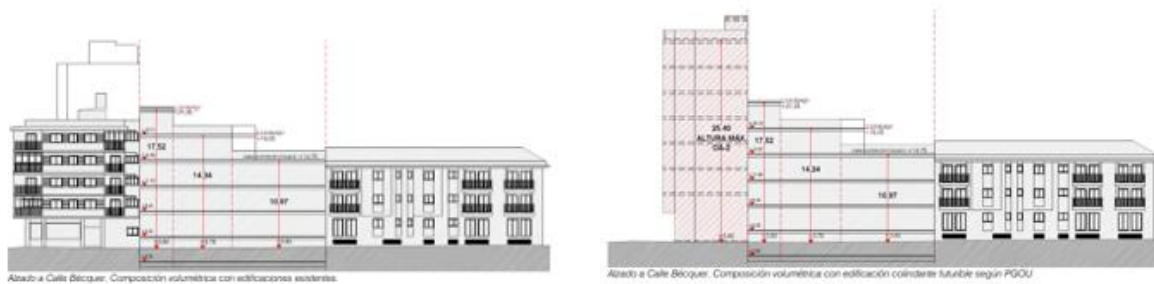
|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 11/17               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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.



Imágenes de la ordenación propuesta, no vinculantes.



12/17

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.

### 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

|                               |                                                                                                                                                             |         |                     |                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                                                    | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                                  | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |                                                                                       |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |                                                                                       |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             | Página  | 12/17               |                                                                                       |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D</a> |         |                     |                                                                                       |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |         |                     |                                                                                       |

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."

Posteriormente, con fecha 20 de enero de 2026 se emite informe técnico rectificando el informe de 5 de diciembre de 2025 en el siguiente sentido:

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 05/12/2025, el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística emitió un informe técnico en el que se proponía la aprobación inicial del Estudio de Detalle en calle Bequer 3, 5, 9 y 11 (Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo) noviembre 2024.

2.- INFORME DE CORRECCIÓN

Durante la elaboración del informe jurídico se han detectado los siguientes errores localizados en un solo párrafo dentro del informe, que ahora se procede a solventar:

1. Apartado 2.2. AMBITO Y SITUACION ACTUAL: El párrafo primero de la página 3/8 contiene dos alusiones a la Av. de Velázquez, cuando debe decir Calle Héroes de Sostoa. En este mismo párrafo se ha omitido la palabra ordenanza antes del paréntesis (PB+6) que define una de las alturas máximas permitidas. De este modo tenemos los siguientes errores u omisiones señalados en rojo dentro del informe:

"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."

Este párrafo se sustituye por el siguiente:

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

13/17

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

|                               |                                                                                                                                     |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 13/17               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



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 **Calle Héroes de Sostoa** (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 **ordenanza** (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 **Calle Héroes de Sostoa** (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.

**3.- PROPUESTA**

- A la vista de los antecedentes y la corrección de errores descrita, se emite el presente informe complementario al de fecha 05/12/2025. Su objeto es sustituir exclusivamente el párrafo señalado por la nueva redacción aquí recogida. El resto del informe técnico de propuesta de aprobación inicial mantiene su plena validez.”

**Requisitos materiales o formales:**

**1º.- En relación a la iniciativa para proponer la ordenación**

En relación a la iniciativa para proponer la ordenación, establece el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) que ésta podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas en la ley aplicable, de los propietarios. En consonancia con esta norma indica el artículo 80 de la LISTA, que aquellas personas que, de conformidad con la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación un instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrá impulsar la aprobación de los mismos. En esta línea, el artículo 112 del Reglamento General, al que remite el 81 de la LISTA señala que los Estudios de Detalle podrán iniciarse a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

14/17

De esta forma, el procedimiento que nos ocupa ha sido promovido por la mercantil Patrimonial Herme S.L, representada por Dª Lorena Hernández Merino, actuando como mandatario D. Alfonso Braquehais Lumbreras. Quedando acreditado en el expediente los requisitos exigidos por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativos a la capacidad de obrar, legitimación para instar el procedimiento y representación para actuar.

**2º.- En relación al procedimiento de tramitación**

El art. 112 del Reglamento General -a los que se remiten los arts. 86 y 81 LISTA-, tras el acuerdo de aprobación inicial, el instrumento deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que establece el art. 8 del Reglamento; con llamamiento personal a los propietarios que resultan de las Certificaciones Registrales y Catastrales que constan en el expediente a los efectos de lo dispuesto en el art. 78.5 c) de la LISTA y 104.4 c) del Reglamento General:

- C/ Pulgar nº 16, titularidad de Dª María Lobo García

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 14/17               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



- C/ Pulgar nº 14, titularidad de D. Antonio Guerrero Cortés.
- C/ Pulgar nº 12, titularidad de Dª Ana Martín Taboada.
- C/ Pulgar nº 10, titularidad de Dª María Lobo García.
- C/ Pulgar nº 8, titularidad de Dª Inmaculada Bandera Martín
- C/ Pulgar nº 2, titularidad de Comunidad de Propietarios
- C/ Edward Elgar nº 9 N2-9, titularidad de Comunidad de Propietarios.
- C/ Becquer nº 9, titularidad de D. Francisco Nieto Cuenca.
- C/Becquer nº 1, titularidad de la Comunidad de Propietarios.

**3º.- En relación al resto de Administraciones Públicas que han de intervenir por razón de la materia:**

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 LISTA y 105 y 112.1 b) del Reglamento, durante la información pública deberá recabarse Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo de conformidad con su normativa específica.

15/17

**4º.- Contenido formal del Estudio de Detalle:**

En cuanto al contenido documental del instrumento, consta en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de **5 de diciembre de 2025, corregido por informe posterior de fecha 20 de enero de 2026**, que el documento técnico que se somete a aprobación inicial cumple en lo sustantivo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y arts. 85 y 94.4 de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA y disposiciones concordantes del vigente PGOU-11.

**5º.- Órgano competente para la aprobación inicial:**

Conforme el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 de LISTA y art. 98.1 de su Reglamento, la competencia para la aprobación inicial del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local."

**A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes:**

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente** el Estudio de Detalle en C/ Bécquer nº 3, 5, 9 y 11, promovido por Patrimonial Herme S.L, representado por Dª Lorena Hernández Merino, según documentación presentada en fecha 29 de noviembre de 2024 y fechada en noviembre de 2024, que contiene Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo, todo ello de conformidad con los informes técnicos del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 5 de diciembre de 2025 y 20 de

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 15/17               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |





enero de 2026, y con lo dispuesto en los artículos 75, 78 y 81 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), puestos en relación con los artículos 94 y 102 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

**SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública** durante 20 días hábiles mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo así como publicación en página web de este organismo, con llamamiento al trámite de información pública a los titulares registrales y catastrales de las fincas incluidas en el ámbito; todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y art. 112.1 b) y 104 del Reglamento de LISTA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo, en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado, nº 12 y podrá consultarse el acuerdo de aprobación inicial y documentación técnica en la página web de esta Gerencia.

**TERCERO.- Advertir a la entidad promotora que el anuncio para poder proceder a la publicación de la apertura del trámite de información pública** en el BOP se pondrá a su disposición por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a los efectos de que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en relación con el art. 189.1 b) y c) del Reglamento de LISTA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

16/17

**CUARTO.- Igualmente tras la aprobación inicial y de conformidad con el apartado 4 del artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y arts. 105.1 y 112.1 b) del Reglamento; requerir informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, en relación a las servidumbres aeronáuticas; informe que deberá evacuarse en el plazo de seis meses, transcurrido el cual, sin que éste sea evacuado, se entenderá negativo de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y con el art. 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo que Regula las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4-12-1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30-12-1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.**

**QUINTO.- Significar al interesado que el proyecto de edificación que presente deberá tener en cuenta lo siguiente:**

- Las alineaciones interiores se consideran con carácter de máximo y no obligatorias.
- 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.

**SEXTO.- Significar que aquellos aspectos contenidos en el Estudio de Detalle que**

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                            | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                          | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                   | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                     | Página  | 16/17               |
| Url De Verificación           | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D                                                              |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). |         |                     |



trasciendan de su finalidad propiamente dicha, no son vinculantes ni objeto de esta aprobación y deberán ser comprobados por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística de esta Gerencia en materia de sus competencias.

**SÉPTIMO.-** Dar traslado del presente acuerdo:

- Al Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias y Declaraciones Responsables del Departamento de Licencias y Protección Urbanística.
- A la entidad promotora del Estudio de Detalle.
- A los titulares registrales y catastrales en los términos del Acuerdo Segundo.
- A la Junta Mpal. Distrito nº 7. Carretera de Cádiz."

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica  
LA CONCEJALA-SECRETARIA DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
Elisa Pérez de Siles Calvo

CONFORME CON SUS ANTECEDENTES  
El Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
Fdo.: Francisco A. Merino Cuenca

| Código Seguro De Verificación | fq0IG/wS9BMmHvnWdqVP4Q==                                                                                                                                    |  |  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elisa Pérez de Siles Calvo                                                                                                                                  |  |  | Firmado | 10/02/2026 14:33:12 |
|                               | Francisco Alejandro Merino Cuenca                                                                                                                           |  |  | Firmado | 10/02/2026 12:00:06 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                             |  |  | Página  | 17/17               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/fq0IG%2FwS9BMmHvnWdqVP4Q%3D%3D</a> |  |  |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                         |  |  |         |                     |

