



MEMORIA 

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: CALLE TRINIDAD 13-15-17, MÁLAGA

PROMOTOR	TRINIDAD 13-17 S.L.
ARQUITECTOS	ARIA ARQUITECTURA SLP: MOISES GOMEZ GINER ABRAHAM GOMEZ GINER SILVIA TERRON ALVAREZ
FECHA	NOVIEMBRE 2023
FASE	ESTUDIO DE DETALLE
EXP. ARIA	758

ÍNDICE

1. **Memoria informativa y justificativa**
 - 1.1. Agentes intervinientes
 - 1.2. Objeto de la redacción del presente estudio de detalle
 - 1.3. Ámbito de actuación
 - 1.4. Estructura de la propiedad
 - 1.5. Justificación en relación con el desarrollo previsto en el PGOU Málaga
 - 1.6. Marco urbanístico de referencia
2. **Información urbanística**
 - 2.1. Ordenanzas de aplicación según el PERI Trinidad-Perchel y el PGOU de Málaga
 - 2.2. Afecciones sobre el territorio
 - 2.3. Conclusiones
3. **Memoria de ordenación**
 - 3.1. Objeto del estudio de detalle
 - 3.2. Análisis de la solución adoptada
 - 3.3. Ordenación propuesta
 - 3.4. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto
 - 3.5. Conclusiones
4. **Cumplimiento Normativa de accesibilidad**
5. **Memoria de Gestión y Ejecución**
6. **Anexos**
 - 6.1. Documentación Fotográfica
 - 6.2. Documentación Registral de las parcelas
 - 6.3. Documentación Catastral de las parcelas

1

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**1.1.- AGENTES INTERVINIENTES.**

El presente trabajo se encarga a los técnicos que suscriben por parte de la “entidad promotora” como propietario de suelo en el ámbito de actuación, en la proporción y condiciones definidas en el apartado de estructura de la propiedad.

Promotor: Nombre: TRINIDAD 13-17 SL
Dirección: Calle Cárcer Nº4, Pl. 3ª
Localidad: C.P. 29008, Málaga
NIF: B92529886

Arquitectos: Sociedad: ARIA ARQUITECTURA SLP, CIF: B93742773 Colegiado 800957
Nombre: Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez
Colegiado nº: 870, 1228 y 1441 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Dirección: Avenida de la Rosaleda nº13, locales 3-5
Localidad: Málaga CP. 29008
NIF: 33389177-P, 25668416-W y 48913201-K

El presente documento es copia de su original del que son coautores los arquitectos Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

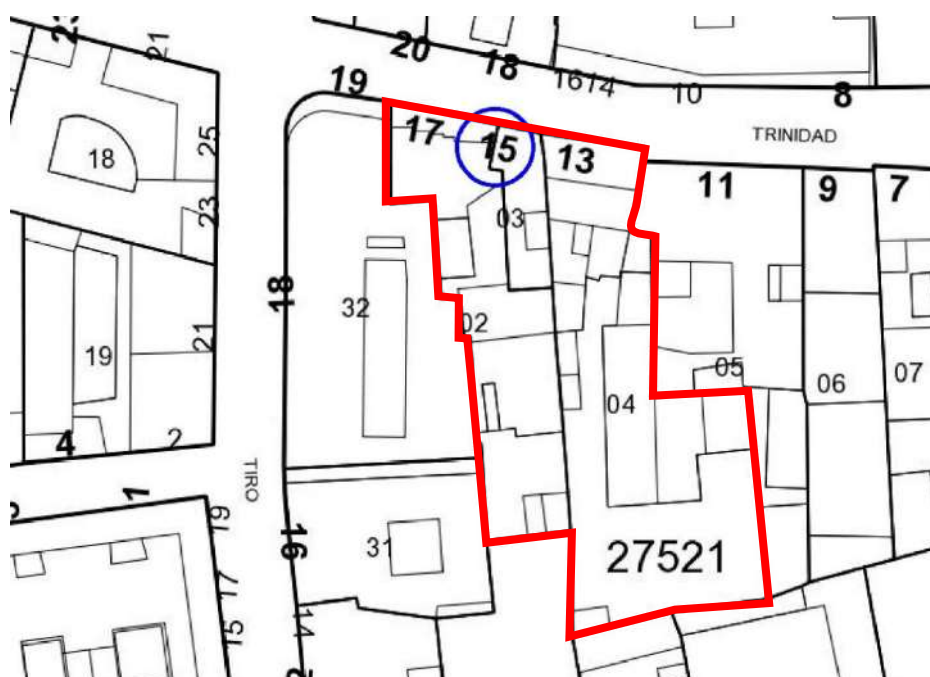
1.2.- OBJETO DE LA REDACCION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Por medio de la presente documentación se trata de desarrollar el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes dentro de la parcela sita en Calle Trinidad nº 13-15-17, así como definir de alineaciones según el planeamiento vigente. Todo ello, según el ámbito de planeamiento del PAM-R.4 (83) contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel en su Modificación y Texto Refundido aprobado definitivamente en 1996, declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

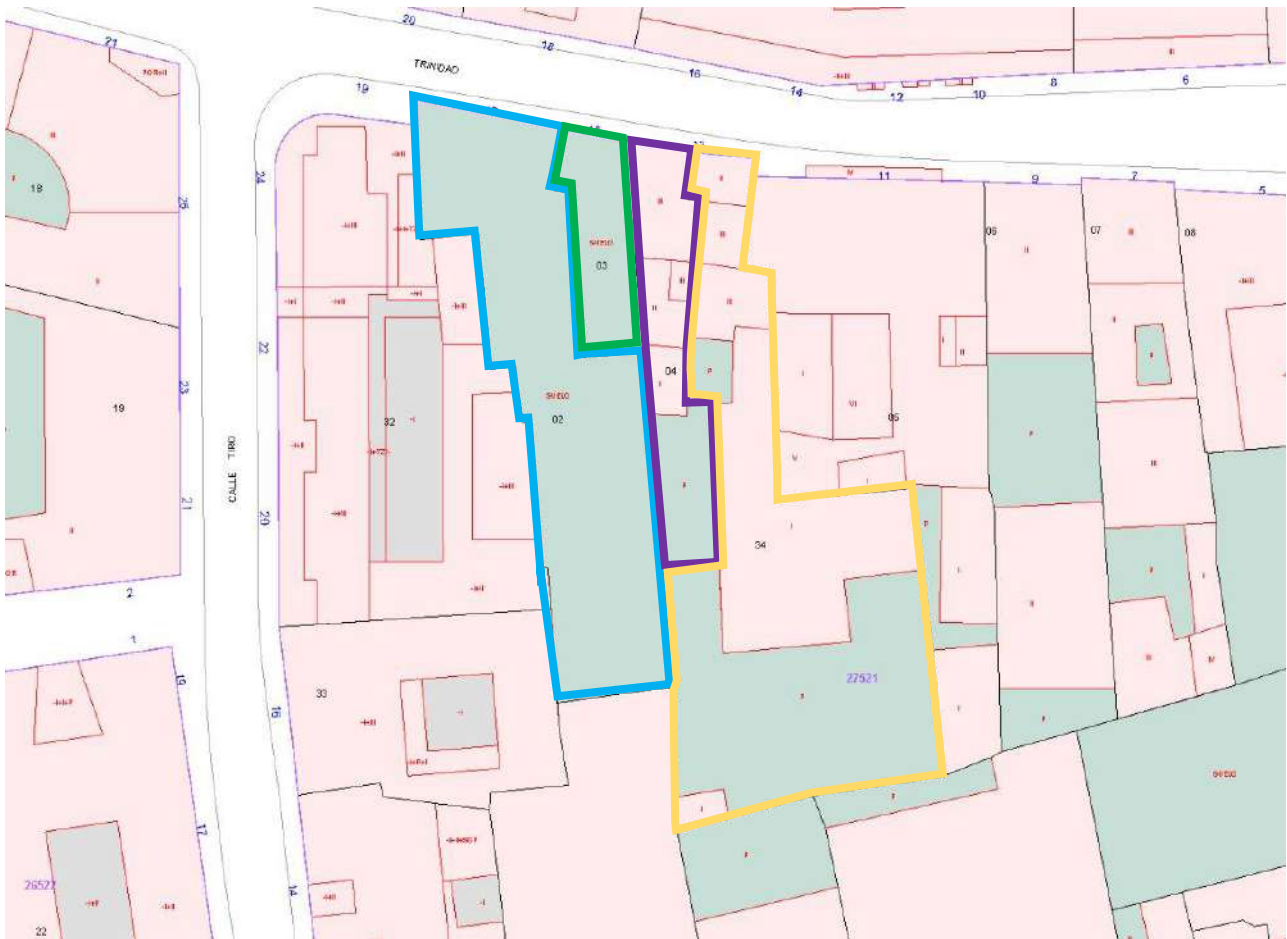
El carácter urbanístico de este Estudio de Detalle es definir la ordenación volumétrica y las características de las futuras edificaciones resultantes dentro del ámbito de actuación del PAM-R4 del PERI Trinidad-Perchel. Esta actuación se sitúa en la Calle Trinidad, en los números 13,15 y 17.

1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las parcelas incluidas dentro del ámbito de este Estudio de Detalle se encuentran situadas en los números 13, 15 y 17 de la Calle Trinidad de Málaga. El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle está constituido por un conjunto de parcelas urbanas, todas con acceso y frente de fachada a Calle Trinidad. Registralmente son 4 fincas, puesto que la parcela de Calle Trinidad nº13, se divide en dos fincas.



PLANO PARCELARIO MUNICIPAL



PLANO PARCELARIO CATASTRAL

CALLE TRINIDAD N°13 (1): 2752134UF7625S0001JT



CALLE TRINIDAD N°13 (2): 2752104UF7625S0001ST



CALLE TRINIDAD N°15: 2752103UF7625S0001ET



CALLE TRINIDAD N°17: 2752102UF7625S0001JT



Los límites del ámbito de actuación se representan en la correspondiente documentación gráfica que acompaña este Estudio de Detalle. Las distintas parcelas catastrales se agrupan en una sola parcela, todas son propiedad de una única figura.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad es la siguiente:

01.- CALLE TRINIDAD 13(1) MÁLAGA:

Urbana: Casa situada en Calle de la Santísima Trinidad **número trece primero** de Malaga. Tiene una superficie construida de 428,94m². Linda por la derecha entrando, con la número trece segundo de la misma calle; por la izquierda, con la número once de la misma calle; y por el fondo, con el Corralón de la Paz. Los propietarios de esta parcela son:

TRINIDAD 13-17 SL

NIF: B92529886

Dirección: Calle Cárcer N°4, Pl. 3ª (29008) Málaga

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°6 MALAGA FINCA REGISTRAL	10975/A
CRU	2902400000599
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN REGISTRO	428,94 m ²
REFERENCIA CATASTRAL	2752134UF7625S0001JT
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	434,00 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO	440,67 m ²
SUPERIFICE CONSTRUIDA TOTAL	0 m ²
ESTADO	Solar
FRENTE FACHADA A CALLE TRINIDAD	4,88 m
FONDO MEDIO	42,90 m

02.- TRINIDAD 13(2) MÁLAGA:

Urbana: Casa situada en Calle de la Santísima Trinidad **número trece segundo** de Malaga. Tiene una superficie de 102,50m². Linda por la derecha entrando, con la número quince de la misma calle; por la izquierda, con el número trece primero de la propia calle; y por el fondo, con el Corralón de la Paz. Los propietarios de esta parcela son:

TRINIDAD 13-17 SL

NIF: B92529886

Dirección: Calle Cárcer N°4, Pl. 3ª (29008) Málaga

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°6 MALAGA FINCA REGISTRAL	10684/B
CRU	2902400000605
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN REGISTRO	102,50 m ²
REFERENCIA CATASTRAL	2752104UF7625S0001ST
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	105,00 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO	105,39 m ²
SUPERIFICE CONSTRUIDA TOTAL	0 m ²
ESTADO	Solar
FRENTE FACHADA A CALLE TRINIDAD	4,60 m
FONDO MEDIO	27,90 m

03.- TRINIDAD 15 MÁLAGA:

Urbana: Casa situada en Calle de la Trinidad, Barrio del mismo nombre, de esta ciudad, distinguida con el número diecisiete moderno, **quince** antiguo, y antes seis y siete, de la manzana ciento cincuenta y dos. Dicha casa, comprende en su planta baja, una extensión de 41,93m², incluso medianerías, y en el piso alto, 44,48m², por pisar en el colindante, número diecisiete, en una extensión de 2,55m². Linda por la derecha, con la número trece segundo; y por la izquierda y espalda, con la número diecisiete, ambas de la misma calle. Los propietarios de esta parcela son:

TRINIDAD 13-17 SL

NIF: B92529886

Dirección: Calle Cárcer N°4, Pl. 3ª (29008) Málaga

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°6 MALAGA FINCA REGISTRAL	17799/B
CRU	29024000010901
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN REGISTRO	41,93 m ²
REFERENCIA CATASTRAL	2752103UF7625S0001ET
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	59,00 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO	62,10 m ²
SUPERIFICE CONSTRUIDA TOTAL	0 m ²
ESTADO	Solar
FRENTE FACHADA A CALLE TRINIDAD	3,80 m
FONDO MEDIO	14,77 m

04.- TRINIDAD 17:

Urbana: Casa hoy solar, distinguida con el número **diecisiete** moderno, antes diecinueve de la Calle Trinidad de esta ciudad, sin determinación de antiguo ni designación de manzana, que mide una superficie de 296,18m². Linda por su derecha e izquierda saliendo respectivamente con los números quince y diecinueve de la misma calle; y por el fondo o espalda con otra casa de la calle de la Almona. Los propietarios de esta parcela son:

TRINIDAD 13-17 SL NIF: B92529886 Dirección: Calle Cárcer N°4, Pl. 3ª (29008) Málaga

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°6 MALAGA FINCA REGISTRAL	20058
CRU	29024000033184
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN REGISTRO	296,18 m ²
REFERENCIA CATASTRAL	2752102UF7625S0001JT
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	306,00 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO	306,62 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	0 m ²
ESTADO	Solar
FRENTE FACHADA A CALLE TRINIDAD	10,32 m
FONDO MEDIO	39,30 m

Se adjuntan en el Anexo las notas simples facilitadas por los propietarios.

El ámbito delimitado por la actuación cuenta con los servicios urbanos básicos, contemplados en la legislación vigente, desde la Calle Trinidad.

El ámbito delimitado según las superficies obtenidas del levantamiento topográfico es de 914,78 m² de suelo.

Las actuaciones afectarán a cuatro parcelas, reconocidas como tal en documentación catastral y en la documentación registral. Las parcelas tienen un único propietario:

- TRINIDAD 13-17 SL NIF: B92529886 Dirección: Calle Cárcer N°4, Pl. 3ª (29008) Málaga

Los desgloses de las superficies totales y parciales de las parcelas afectadas son las siguientes:

Designación Parcela	Dirección asociada a la Parcela	Superficie m ² suelo (Topográfico)
P.1	Calle Trinidad 13 (1)	440,67
P.2	Calle Trinidad 13 (2)	105,39
P.3	Calle Trinidad 15	62,10
P.4	Calle Trinidad 17	306,62
Total		914,78

1.5.- JUSTIFICACIÓN EN RELACION CON EL DESARROLLO PREVISTO EN EL PGOU.

Este Estudio de Detalle justifica su procedencia en cumplimiento de las disposiciones urbanísticas del P.G.O.U. de Málaga, que así lo exige en sus determinaciones. El Estudio de Detalle recoge las alineaciones interiores y exteriores y estudia la ordenación volumétrica para conseguir la integración de los cuerpos edificatorios con su entorno y las edificaciones colindantes.

Se justifican a continuación las bases normativas de este estudio de Detalle.

1.5.1. Justificación

Según el artículo 2.3.10. "El Estudio de Detalle" de la Sección 6ª. "Planeamiento de Desarrollo: Estudios de Detalle" del Capítulo Tercero. "Instrumentos de Ordenación" del Título II. "Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan" del PGOU 2011 de Málaga, se prevé el uso de los Estudios de Detalle en las siguientes condiciones:

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.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

- 4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.
- 4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
- 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de: a) Los volúmenes arquitectónicos. b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII. c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
- 4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:
 - a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno
 - b) Las ordenanzas de edificación
 - c) Los plazos de ejecución
 - d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas
8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
 - 9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
 - 9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - 9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
 - 9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - 10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - 10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - 10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - 10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - 10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

1.5.2. Marco legal. Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y Decreto 550/2022 Reglamento General de la Ley 7/2021.

Los fundamentos jurídicos urbanísticos en los que se basa el Estudio de Detalle contemplan las determinaciones que para ello impone la vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en su artículo 71:

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.

En el artículo 94 del Decreto 550/2022, 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, se establece:

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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.5.3. Documentación

Las determinaciones referidas en los apartados anteriores se desarrollan conforma el Art. 71 de la LISTA y Arts. 85 y 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, en los siguientes documentos:

- 1.- Memoria de Información y memoria de Ordenación.
- 2.- Planos
- 3.- Anexos
- 4.- Resumen Ejecutivo

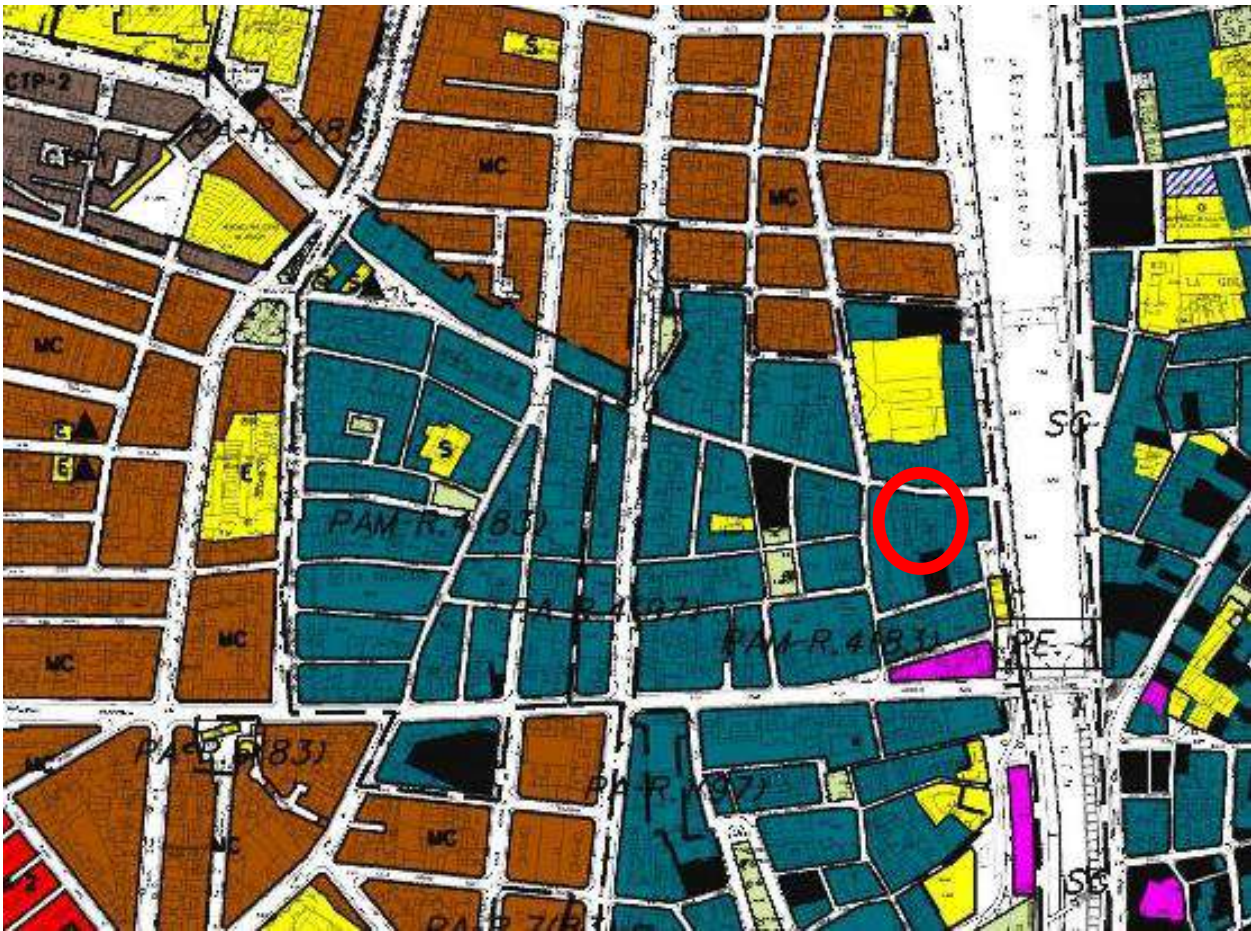
1.5.4. Desarrollo y ejecución de las determinaciones

En este Estudio de Detalle se pretenden fijar los parámetros urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, concretamente en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel (PAM-R.4)

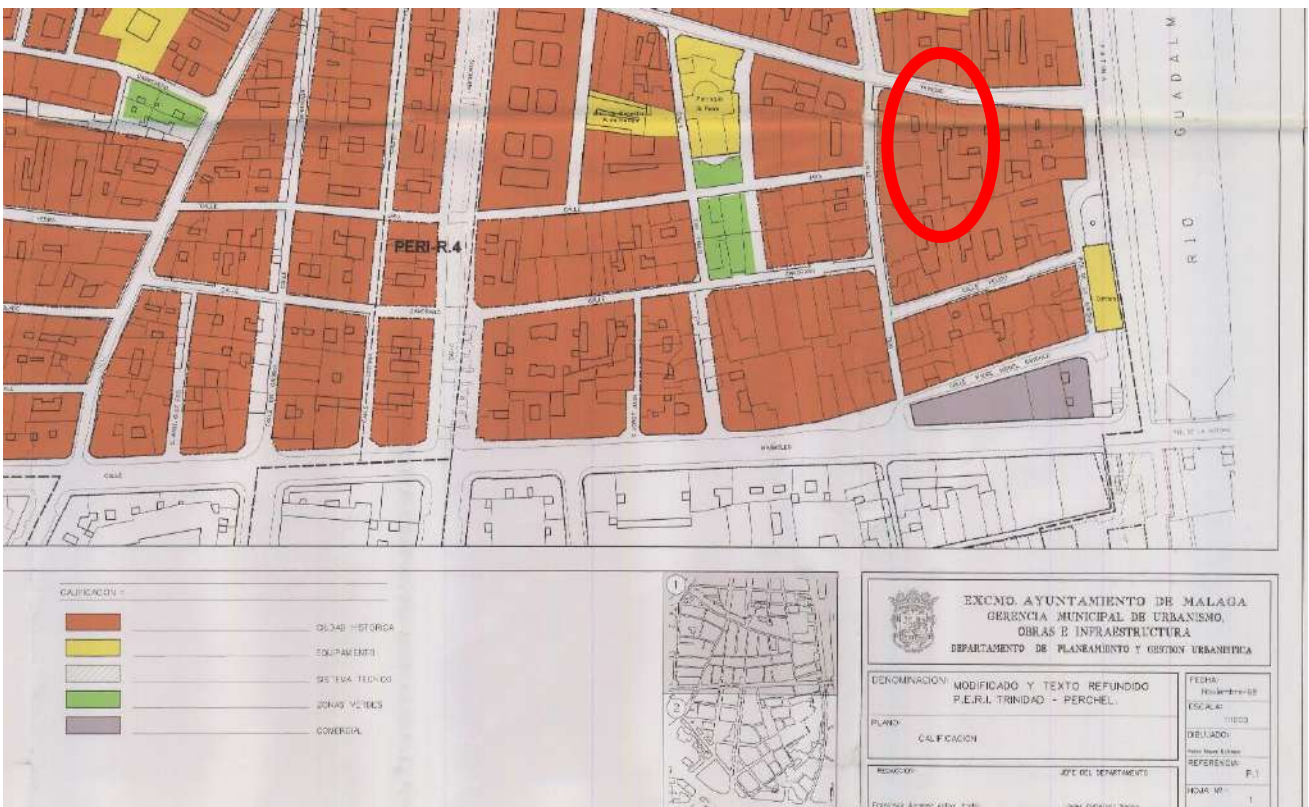
Este Estudio de Detalle fijará la ordenación volumétrica y las características de las futuras edificaciones resultantes dentro del ámbito de actuación del PAM-R4 del PERI Trinidad-Perchel.

1.6.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA

Las parcelas sitas en la Calle Trinidad, en los números 13, 15 y 17 se encuentran calificadas como CIUDAD HISTORICA TRINIDAD PERCHEL (C3) por el PGOU de Málaga de 2011 y por el PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM R-4).

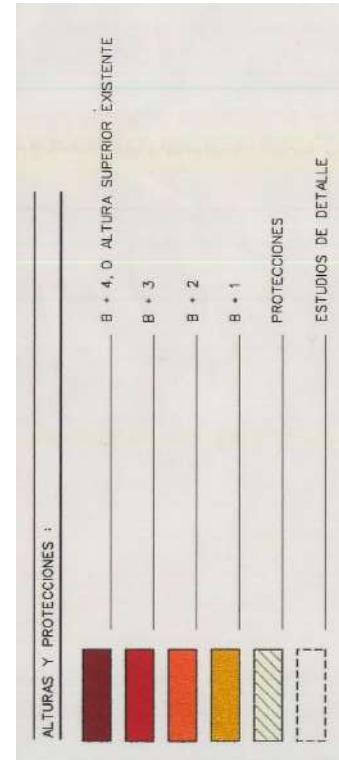


PLANO DE ORDENACION GENERAL DEL PGOU MALAGA 2011: CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS



PLANO DE CALIFICACION SEGÚN PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4)

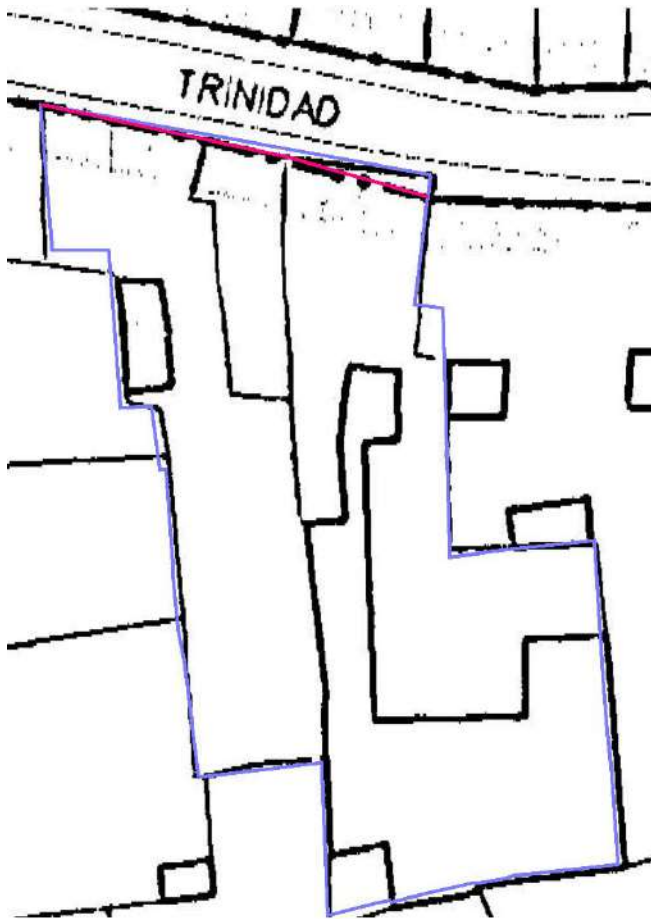
En el plano de ALTURAS del PERI TRINIDAD PERCHEL, se recogen las alturas definidas para las edificaciones. Según dicho documento, la parcela de Calle Trinidad nº13 tendría una altura máxima permitida de PB+2 en el primer cuerpo edificatorio alineado a fachada, la edificación del resto de la parcela tendrá una altura máxima permitida de PB+1. En el caso de la parcela de Calle Trinidad nº15, toda la edificación tendrá una altura máxima permitida de PB+2. Para la parcela de Calle Trinidad nº17, la altura máxima permitida es de PB+1 en toda su edificación.



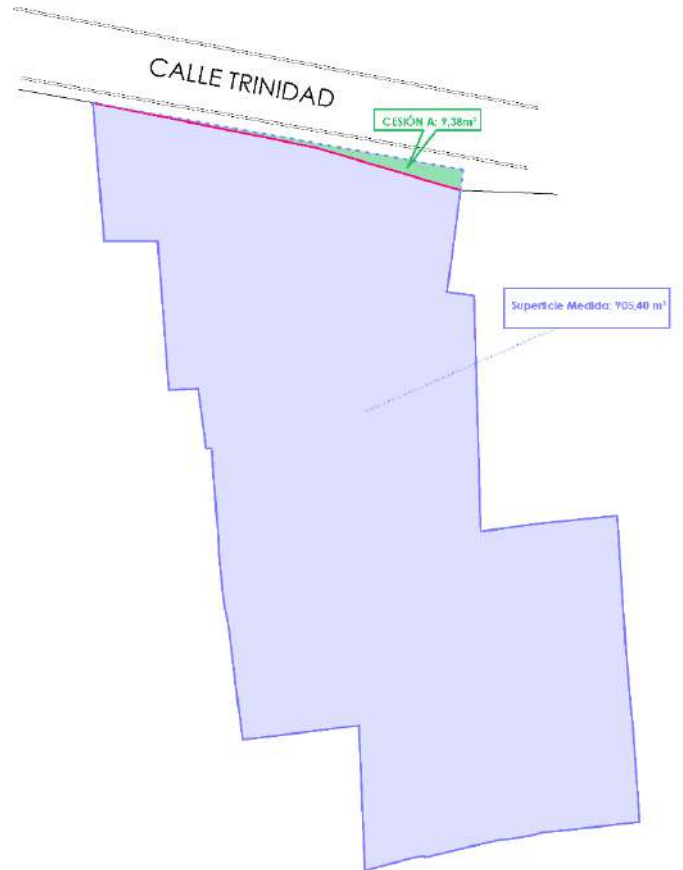
PLANO DE ALTURAS Y PROTECCIONES SEGÚN PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4)

La parcela en conjunto (números 13, 15 y 17) deberá ceder al sistema de viario una superficie de **9,38 m²**, como resultado de su alineación en fachada a frente de vial, según plano de alineaciones del PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4)




SUPERFICIE DE CESIÓN A VIARIO PUBLICO (CESION A): 9,38 m²



PLANO DE ALINEACIONES SEGÚN PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4)



PARCELA RESULTANTE TRAS LA CESION POR ALINEACION

	LIMITE DE PARCELA
	LÍNEA DE ALINEACIONES SEGÚN PERI TRINIDAD PERCHEL
	SUPERFICIE DE SUELO CEDIDA A VIARIO PUBLICO (CESION A): 9,38 m ²

La parcela neta resultante tras la cesión de suelo debido a la alineación de fachada marcada por el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4), es de 905,40 m²

SUPERFICIE NETA DE PARCELA TRAS CESIÓN: 905,40 m²

2

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El conjunto de parcelas y solares afectados cuenta con los siguientes *servicios urbanos existentes*:

- *Acceso*: el acceso a las parcelas se realiza desde una vía pública.
- *Abastecimiento de agua*: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida en el frente de las parcelas.
- *Saneamiento*: existe red municipal de saneamiento en el frente de las parcelas.
- *Suministro de energía eléctrica*: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.

Los detalles y características de cada una de las parcelas ya ha sido desarrollado en el apartado 1.4. *Estructura de la propiedad*.

Afecciones sobre el territorio:

- La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra incluido en la Zona de Servidumbre Aeronáutica correspondiente al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan ha dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates,...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, carteles,...), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Se deja constancia del párrafo anterior, tal y como indica en su resolución favorable la Dirección general de Aviación Civil en su informe de fecha 2 de marzo de 2016.



VISTA AEREA DEL AMBITO DE ACTUACION Y SU ENTORNO INMEDIATO

2.1.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN SEGÚN EL PERI TRINIDAD-PERCHEL Y EL POGU MALAGA.**A/ PERI TRINIDAD-PERCHEL (4. Normativa)****Art. 4.- Condiciones de la ordenación.****1.- Alineaciones.**

Serán las indicadas en los planos de este PERI, que serán ajustadas previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones aprobado por el órgano municipal competente.

2.- Parcelación.

a) Cuando se trate de actuaciones de parcelas mayores de 1.300 m², será necesario realizar, previamente el Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones interiores y exteriores y su integración con la edificación colindante, para lo que deberá tenerse en cuenta las condiciones de composición del Artículo 12.g) de este Plan Especial. La ocupación en estos casos no superará el 65% de la parcela.

b) La parcela mínima se fija en 130 m² con una dimensión mínima en fachada de 6'5 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial, para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

c) Todas las parcelas colindantes a una que Incumpla los parámetros aquí definidos como mínimos de superficie y fachada, requerirán previo a la concesión de licencia en este Ayuntamiento, el establecimiento de las condiciones para la ordenación de conjunto. En caso de que se aprecie como necesario la mancomunación de algunos elementos edificatorios (patios, escaleras, accesos, etc.) estas condiciones se considerarán junto con las genéricas como vinculantes de la parcela para el desarrollo del proyecto edificatorio.

d) En parcelas cuyo fondo sea mayor de 20 m., será necesario previa la solicitud de licencia, la presentación de un Estudio Previo en el que se fije la ubicación de los patios, y la distribución de la edificación interior, todo ello a un nivel suficientemente detallado para que el Proyecto Básico sea un desarrollo de ese Estudio. La aprobación de este Estudio será necesario para la concesión de la licencia de obra.

Art. 5.- Edificios protegidos.

Los edificios que conforme a este documento estén catalogados con nivel de protección arquitectónica tendrán permitidas exclusivamente las obras de conservación, restauración y rehabilitación de acuerdo en todos sus términos con lo regulado en el Capítulo Tercero Sección 2ª del PGOU para el nivel de Protección Arquitectónica I.

Art. 6.- Profundidad edificable y patios.**1.- Profundidad edificable.**

La regulación de alturas en el ámbito del Plan Especial queda reflejada en el Plano "P-2" de Alturas y Protecciones. En él la Avda. de Barcelona, C/ Mármoles y Armengual de la Mota se regula mediante una altura superior a las generales del barrio, que compensen a las ya existentes y consolidadas en la mayoría de los predios edificados. Sin embargo para evitar su efecto de intrusión en las edificaciones traseras de baja altura se limita el fondo máximo, en general, de las parcelas vacantes a 8 m.

Caso que este fondo implique la creación de medianera, se tratará como fachada con apertura de huecos, con lo cual habrá de constituir, si se aproxima más de 3 m. a los límites de la propiedad contigua, la correspondiente servidumbre de vistas sobre los predios colindantes, de acuerdo con la legislación vigente.

2.- Patios.

Por tratarse de una zona urbana histórica, en esta zona el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1 - Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones.

a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total del edificio. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 m. medida en cualquier punto. Simultáneamente con estas dos condiciones, al menos uno de los lados del patio tendrá una dimensión superior a la mitad de la altura de la edificación. La altura máxima del edificio a estos efectos se medirá hasta la altura del último forjado.

b) Las parcelas a que el presente Plan Especial les otorga una altura de PB+3 o PB+4, y siempre que con la ocupación máxima de fondo de 8 m. fijados por el plano P.2 no puedan cumplir el parámetro del punto anterior de patio referido a 1/3 de la altura del edificio, podrán plantear excepcionalmente un patio con las condiciones mínimas del citado punto, esto es, un patio cuya separación mínima entre paredes opuestas sea de 3 m.

c) Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluía la Planta Baja, pudiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio. Los accesos que se efectúen a través del patio dispondrán un espacio libre de acceso directo de la calle con un ancho mínimo de 2 m.

D) Cuando las parcelas sean de superficie inferior a la mínima, y/o, la anchura de fachada no sea superior a 6'50 m. se podrán permitir patios de diferentes dimensiones que los anteriores, siempre que la longitud mínima de sus lados sea de 2 m.

Es preceptivo en estos casos la presentación de un Estudio Previo en la Gerencia Municipal de Urbanismo, la cual valorará las justificaciones y razones constructivas que aconsejen dicha solución, ello con carácter previo a la petición de licencias. Como parámetro regulador de esta norma podrá regir el de que al desarrollar un proyecto edificatorio no encaje una vivienda de 90 m² útiles.

2.- Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/4 de altura total del edificio, con una separación mínima de 3m. entre dos parcelas opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Art. 7.- Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en el plano P2.

En el caso de los edificios que se zonifican con B+4 ó altura mayor existente, esa se á su altura edificatoria, no quedando por tanto ningún edificio fuera de ordenación en función de su altura.

En el caso de edificios protegidos, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege.

Sobre dicha altura prevalecerá la que se establezca en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas, y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, No podrá incrementarse en dichos Estudios de Detalle el techo máximo edificable.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 3'50 m. y un mínimo de 3,00 m. La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 2'80 m. No obstante, sobre estas condiciones prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de la calle.

Art. 8.- Medianerías.

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindante deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad.

Art. 9.- Retranqueos.

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas.

Se permiten los retranqueos en Plantas Bajas para formar soportales en tramos de fachada continuos entre calles transversales y en manzanas completas. Las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachadas retranqueadas no será inferior a 2m. y la altura libre no inferior a 3'50 m.

Art. 10.- Cuerpos salientes.

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en fachadas y patios a excepción de balcones y miradores acristalados.

En estos el vuelo máximo permitido será de 0'40 m.

Art. 11.- Elementos salientes.

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios a excepción de:

- a) *Cornisas, y aleros con un vuelo máximo de 0'30 m.*
- b) *Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.*

Art. 12.- Condiciones de composición y ejecución.

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en la zona de Trinidad-Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en esta zona:

- a) *En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.*
- b) *Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.*
- c) *Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.*
- d) *Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 cms.*
- e) *Los rótulos comerciales, la publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio) sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cms. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.*
- f) *Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.*

En los casos de alturas superiores a B+3, la última planta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4'50 m. de altura. En los casos de corresponder estos con una cubierta inclinada, ésta podrá albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

1.- La cubierta inclinada de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, con una altura máxima de 2,75 m., medidos sobre el último forjado, y bajo cuyo espacio, podrán situarse cualquier tipo de usos, considerándose, a los efectos del cómputo de Aprovechamiento Tipo, todo lo que exceda del 1'20 m. de altura, como aprovechamiento lucrativo. Este aprovechamiento deberá ser adquirido cuando se proceda a su materialización.

2.- Y depósitos de agua y elementos técnicos de instalaciones sobre terraza plana con la misma altura de 2'75 m. y separados 5 m. del borde de la cornisa de la última planta.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general del alcantarillado.

g) En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante, lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano, salvo propuesta que, con dicho mismo objetivo, se apruebe al respecto.

Art. 13.- Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado.

Residencial.

b) Usos compatibles:

Industrial en 1ª Categoría (solo en planta baja), Terciario, Equipamiento Comunitario, Aparcamiento, Parques y Jardines Públicos.

Art.- 14.- Uso de aparcamiento.

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

1.- En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.

2.- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².

3.- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6'00 m.

4.- Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6'00 m

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística del PGOU en planta baja o en sótano, La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que se dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3'5 m.

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 13.2.27 del PGOU, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado,

Así mismo, se permite el aprovechamiento, con aparcamientos de uso público, del espacio bajo rasante de plazas y espacios públicos, con las condiciones de régimen de propiedad del Artículo 12.8 5 del Plan General.

Art. 15.- Gestión.

Para todo el ámbito de este PERI, Suelo Urbano cuyo planeamiento urbano se modifica PAM-RA, fija el PGOU un Área de Reparto AR-PAM-R,4 "Trinidad-Perchel" con un Aprovechamiento Tipo de 1'52 m²t/m²s, del uso y tipología residencial según ordenanza Trinidad-Perchel con altura de B+1, y un porcentaje de Aprovechamiento Susceptible de Apropiación según la legislación vigente. Para las distintas alturas establecidas en el Área de Reparto se estará a los Coeficientes de ponderación establecidos en la ficha características del Plan General.

El sistema de actuación será el de expropiación en las unidades de ejecución delimitadas a tal efecto en este Plan Especial.

En el resto las actuaciones serán asistemáticas.

B/ PGOU MALAGA 2011 (TITULO XII)**CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.**Artículo 12.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zona todo el área central de la Ciudad, con tramas correspondientes a procesos e urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

La zona delimitada bajo este concepto, comprende:

1. Subzona C-1 "Centro Histórico": Con ámbito idéntico al del PEPRI Centro, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
2. Subzona C2 - Perchel Alto: Proveniente del ámbito del PERI-C.2 del PGOU de 1983, PERI que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
3. Subzona C3 - Trinidad Perchel: Con ámbito y determinaciones las del PERI Trinidad-Perchel, que se declara expresamente vigente, salvo lo dispuesto en los siguientes artículos.
4. Subzona PEPRI Perchel Sur, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución.

Los artículos 8, 13 y 14 del PEPRI Centro y los artículos 5, 10 y 11 del PERI Trinidad Perchel que regulan esta materia, quedan sustituidos por este artículo, con la siguiente redacción:

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

1. En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.
2. Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.
3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.
5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.
6. Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sin ocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.
7. Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada.
8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.
9. En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

- 9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.
Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.
Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores.
En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas.
El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.
- 9.2. Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.
Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.
- 9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la

Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRI Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.

Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de calle (metros)	Nº Obligatorio de Plantas	Altura máxima (metros)	
		Trinidad-Perchel	Centro
Hasta 3,50	PB + 1	7,50	7,60/ 8,00*
> 3,50 hasta 7,50	PB + 2	10,50	11,00 / 11,40*
> 7,50 hasta 12,50	PB + 3	13,50	14,40 / 14,80*
> 12,50 hasta 16,50	PB + 4	16,70	17,80 / 18,20*
> 16,50	PB + 5	20,00	21,20 / 21,60*

* Uso comercial o Terciario en planta baja PEPRI Centro.

Artículo 12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios.

El artículo 6 del PEPRI Centro; El apartado 5.5º del PERI Perchel Sur; el artículo 3.2 del PERI Perchel Norte y el artículo 6.2 del PERI Trinidad Perchel quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona Centro el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructurante de la tipología del edificio.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.1. En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos se encuentren exclusivamente en patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza Municipal contra incendios y/o normativa vigente en esta materia

En cualquier caso el recorrido desde dicho patio al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2, será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

1.2. La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m² esta separación mínima será de 4 metros. En cualquier caso uno de los lados del patio

deberá tener como mínimo 1/2 de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.

- 1.3. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja. Teniendo el patio de planta baja función estructurante del edificio, para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle y debiendo disponerse centrado sobre la planta del edificio. El espacio libre de acceso directo de la calle al patio (salvo condiciones más restrictivas derivadas del apartado 1.1. tendrán una dimensión mínima de 2,00 metros si es peatonal y 3,70 metros (2,50 metros + 1,20 metros) si es también para tránsito de vehículos.
- 1.4. No obstante lo expuesto anteriormente, en casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no se proyecten viviendas interiores, podrá autorizarse por el Ayuntamiento previa propuesta por el interesado, la ocupación al 100% de la planta baja.
En este caso, las dimensiones mínimas del patio responderán igualmente a la altura total del edificio. Asimismo, el patio deberá recibir en tratamiento adecuado como elemento especial estructurante.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

[...]

Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica.

[...]

2. Uso de Aparcamiento.

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

- En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².
- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 metros.
- Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 metros.
- Cuando los resultados de la intervención arqueológica así lo aconsejen según se determine por la Consejería de Cultura.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística el PGOU en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 metros.

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 12.2.45 del PGOU, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

3. Uso de Oficinas o Terciario (Productivo 5).

Se entiende por uso de oficinas o terciario aquel que tiene como función principal prestar servicios administrativos, burocráticos, técnicos de información y asesoramiento y financieros, ya sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, entidades financieras y de crédito, compañías de seguros, servicios de la Administración, y en general los espacios destinados a oficinas o despachos profesionales, incluso las clínicas y/o consultas privadas de médicos.

Para todo el ámbito contemplado por este Plan Especial, la superficie máxima construida de este uso por unidad de parcela edificada, podrá ser como máximo hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (planta baja más dos alturas). En 50% se entiende incluido el uso comercial.

Por tanto no se permiten edificios destinados exclusivamente a uso terciario, excepto en los casos cuya actividad sea la asistencia pública de la Administración (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Delegaciones Provinciales del Gobierno y del Estado), o Corporaciones de derecho público y ello en función de su carácter de

equipamiento.

Deberá cumplirse el artículo 6.3.3 de este PGOU.

4. Uso Comercial.

Se entiende por espacios destinados a uso comercial, aquellos que estando abiertos al público, desarrollan una actividad de compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas de diversos tipos cualquiera que sea su grado de especialización, y en general aquellas que suponen servicios a las personas con carácter no burocrático o de oficina.

Al igual que en el apartado anterior del terciario, se permite una superficie máxima por unidad de parcela edificada de hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2. En el 50% se entiende incluido el uso de oficinas.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a la actividad comercial. No se podrán utilizar las partes principales de un edificio, que dan vista al exterior, para almacenamiento de apoyo a los comercios. Estos deberán estar situados en lugares secundarios, no visibles al exterior.

Los espacios, e incluso, unidades horizontales de edificación, destinadas a almacenaje o estocaje exclusivo de mercancías, no consideradas como necesarias de apoyo a ningún comercio, no se consideran como actividad comercial, sino industrial, por lo que no se permiten.

Deberá cumplirse el artículo 6.4.3 de este PGOU.

5. Uso Productivo

Según lo regulado en el Capítulo 3º del Título VI de este PGOU.

6. Uso Hotelero.

Se considera uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 de este PGOU.

7. Uso de Hostelería.

Se consideran incompatibles las instalaciones las instalaciones con actividad musical. Los usos correspondientes a instalaciones sin actividad musical se permiten únicamente en planta baja, primera y sótano. A excepción de aquellas calles con alturas menores de PB+2, en las cuales la instalación de este uso no deberá ser manifiestamente inconveniente para el mantenimiento del uso dominante residencial. Todo ello según el artículo 6.4.8 de este PGOU.

8. Uso Recreativo.

Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.4.7 del PGOU.

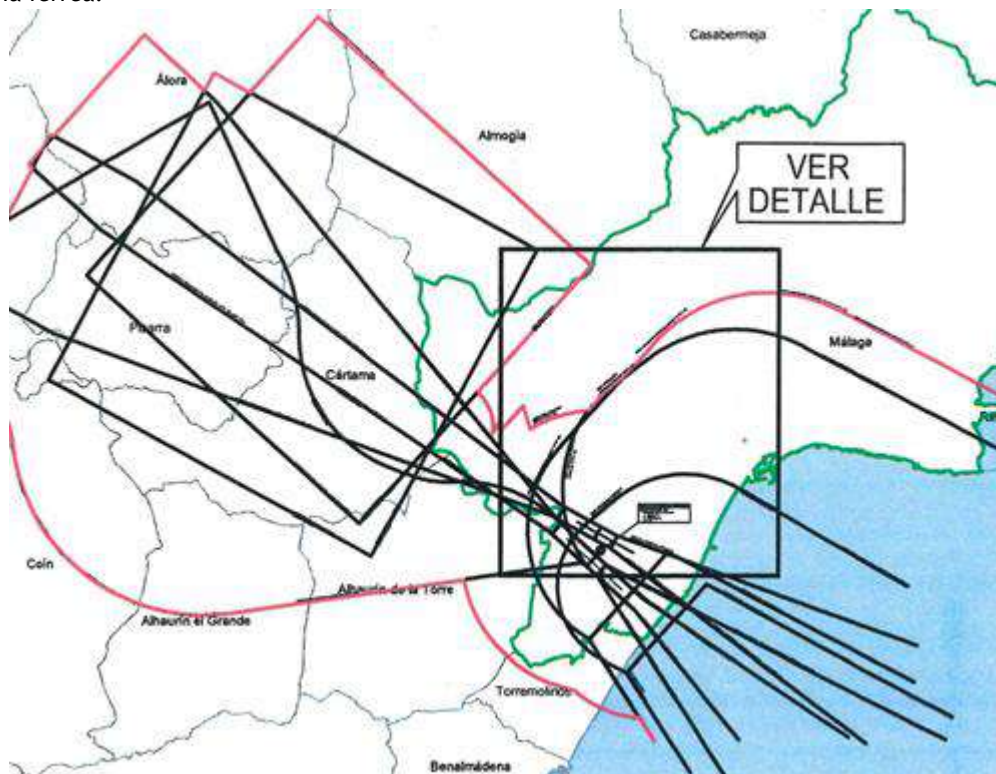
9. Uso de Equipamiento Comunitario.

Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.5.1 del PGOU.

2.2.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO.

A/ SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Trinidad nº13, 15 y 17, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales delimitan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (poste, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

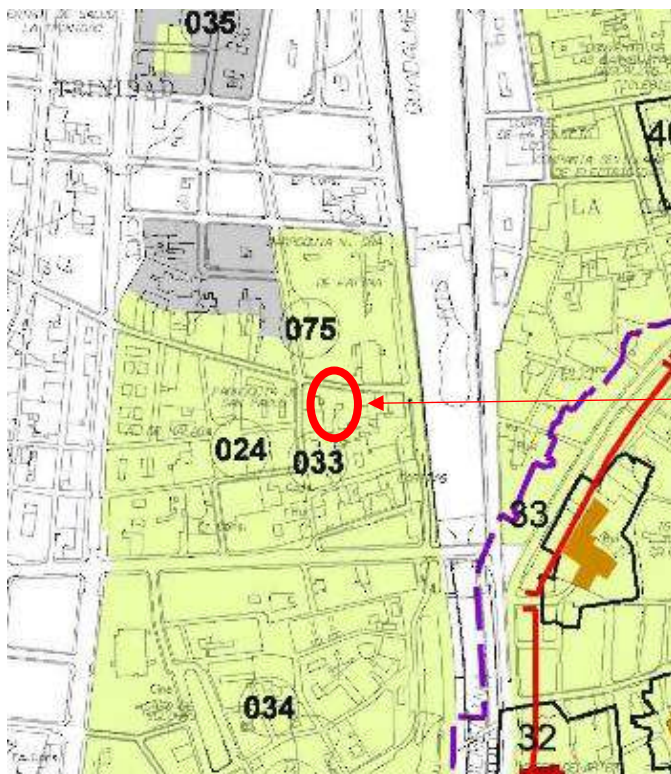


B/ AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

La parcela en cuestión se ubica en el barrio de la Trinidad, un barrio que según se ha podido constatar en el Catálogo de Protección Arqueológica, se han documentado restos en el entorno y en parcelas próximas a los números 13-15-17 de Calle Trinidad:

- YACIMIENTO 024: Hábitat indígena del Bronce Final en Plaza de San Pablo (Siglos XIII-VI a.C.): En el solar nº 54 de la C/ Trinidad (D. Blanco 2005) se localiza un pavimento posiblemente de esta cronología y cerámica propia del Bronce Final (5.04-4.19 m.s.n.m.).
- YACIMIENTO 033: Necrópolis Romana de la Trinidad: En 1971 aparece la noticia de aparición de enterramientos en calle Mármoles, realizados en cajas de plomo. Posteriormente se ha constatado arqueológicamente en varias intervenciones la existencia de una Necrópolis romana de incineración e inhumación, siglos I-II d.C. En una de las intervenciones, calle Trinidad nº23, ha podido documentarse que se trata de una necrópolis urbanizada, mediante calles pavimentadas, disponiéndose las tumbas a ambos lados de la misma. Predomina el tipo de enterramiento realizado a base de téglulas a dos aguas, apareciendo tanto en inhumaciones como en incineraciones, algunas de las cuales conservaban el ajuar.
- YACIMIENTO 075: Arrabal Medieval de Attabanin: Para la época emiral nos encontramos una zona sin un poblamiento denso lo que hace suponer que se trate de una zona de huertas o almunias. Durante el Califato Omeya de Córdoba los terrenos siguen dedicados a la producción agrícola detectándose sólo algunas infraestructuras para albergar agua. Será a partir del establecimiento de la capital del Califato en Málaga con la dinastía Hammudí (1023) cuando la medina experimente un fuerte crecimiento demográfico que repercutirá en el arrabal, que comenzará a poblarse. Con la llegada de los almohades este crecimiento aumenta en los dos arrabales, alcanzando su máxima expresión que perdurará hasta época nazarí. En la actualidad se ha comprobado la extensión del arrabal hacia el Norte, localizándose restos en la C/ Trinidad a una cota muy baja (mínima de 4.79 m.s.n.m. en la Intervención del solar nº 6 de C/ Trinidad) desde el Siglo XII. Se observa un urbanismo de planta ortogonal, de calles bien trazadas y servicios de abastecimiento y desagüe bien canalizados. Las viviendas se ordenan en torno a los viarios principales, articulándose alrededor de patios con

pozos. En el arrabal también existían los edificios socio-religiosos: mezquitas y baños. Las actividades principales serían las relacionadas con los productos agropecuarios, junto con los tintes o el cuero. En la Intervención realizada en la UE-14 (Sector C-2) se localiza un completo entramado urbano con un trazado perfectamente ortogonal articulado a través de un vial que delimita distintos edificios a cada lado del mismo. Para los Siglos XI-XII se documenta un vial en el que se reconocen dos quiebras, y tres edificios. Desde el Siglo XII hasta época nazarí se observa remodelaciones del edificio, pero no del vial.

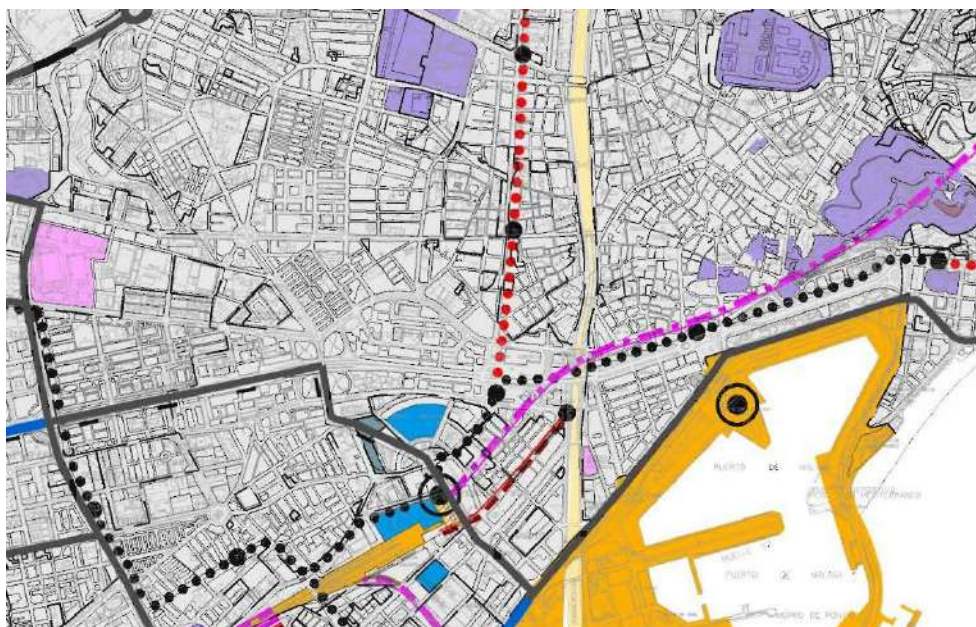


Situación de las parcelas:
Calle Trinidad nº13, 15, 17

La excavación arqueológica de las parcelas de calle Trinidad nº13, 15 y 17, se realizará según la afección del PGOU de Málaga.

C/ AFECCIONES ACÚSTICAS

La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Trinidad nº13, 15 y 17, se encuentra clasificada como AREA RESIDENCIAL, según el plano de Zonificación Acústica del PGOU de Málaga. Es por ello que los usos a implantar en las parcelas cumplirán con los límites establecidos para el uso residencial, a finde conseguir y cumplir los objetivos de calidad acústica de las áreas urbanizadas de la ciudad.



2.3.- CONCLUSIONES.

Dado que las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran en suelo urbano, y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, pavimentación y acceso rodado), no será necesario ejecutar ninguna obra de urbanización.

Según se desprende de los apartados anteriores, las parcelas ordenadas, reúnen las condiciones, tanto técnicas como urbanísticas para su desarrollo mediante el presente E.D. por su clasificación como SUELO URBANO y en evidente grado de consolidación siendo la única finalidad del Estudio de Detalle la reordenación de volúmenes en el conjunto de las parcelas, así como definir de alineaciones según el planeamiento vigente. Con lo que, mediante el cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, permitirá la posterior concesión de la licencia de obra para la edificación de las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle.

En Málaga a 15 de noviembre de 2023
Fdo. Moisés Gomez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez, arquitectos



3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

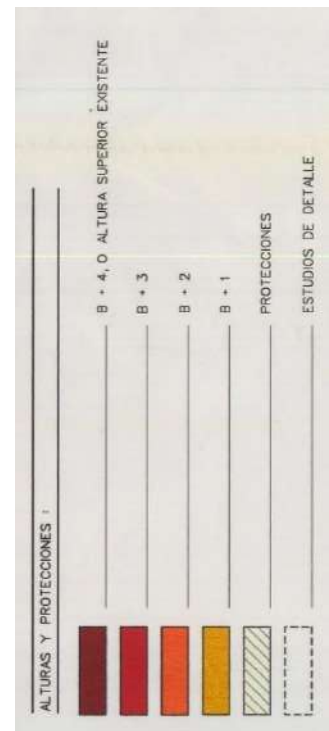
El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes dentro de la parcela sita en Calle Trinidad nº 13-15-17, así como definir de alineaciones según el planeamiento vigente. Todo ello, según el ámbito de planeamiento del PAM-R.4 (83) contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel en su Modificación y Texto Refundido aprobado definitivamente en 1996, declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011. El volumen edificatorio resultante, se alineará a fachada según el plano de alineaciones del PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4), cediendo una superficie total de 9,38 m² al viario público.

Por todo lo anterior, la entidad TRINIDAD 13-17 SL propietaria de las 4 parcelas que se ven afectadas por el presente Estudio de Detalle, considera conveniente iniciar la tramitación de este Estudio de Detalle que permita el futuro desarrollo edificatorio de las parcelas de su propiedad.

3.2.- ANALISIS DE LA SOLUCION PROYECTADA

3.2.1. ESTUDIO PREVIO VOLUMÉTRICO

En el Modificado y Texto Refundido PAM-R.4 PERI Trinidad Perchel, así como, en el PGOU 2011 vigente, se indica que la edificación de la parcela de Calle Trinidad nº17 se proyecte con una altura máxima de PB+1, la construcción de la parcela de Calle Trinidad nº15 podrá tener una altura de PB + 2, y la edificación de la Calle Trinidad nº13, tendrá una altura máxima de PB + 2 en el frente de fachada y hasta la profundidad correspondiente con el actual patio de parcela, el resto de la edificación tendrá una altura máxima de PB + 1.



PLANO DE ALTURAS Y PROTECCIONES SEGÚN PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM R-4)

Se realiza un estudio previo en el que, con las condiciones marcadas por el planeamiento vigente, se ordenan los volúmenes dentro del conjunto de la parcela de tal forma que se agote la edificabilidad, sin menoscabar la dotación de los espacios de distribución, comunicación y espacios libres necesarios para la habitabilidad y funcionamiento de los espacios vivideros.

SUPERFICIES DE PARCELA	
Superficie de parcela bruta	914,78 m²
Superficie de cesiones por alineaciones a vial	9,38 m²
Superficie de parcela neta tras cesión	905,40 m²

Bajo rasante se sitúa la planta sótano.

Sobre rasante la edificación se distribuye en volúmenes de 2 alturas (PB+1) y 3 alturas (PB+2), acorde con el plano de alturas del PERI Trinidad-Perchel.

En planta baja, en la crujía paralela a fachada, se sitúa la rampa de acceso al sótano lindando con la medianera del número 11 de la Calle Trinidad, el resto del frente de fachada se destina a local comercial y a portal de acceso a las viviendas. El resto de la planta baja se destina a viviendas y a sus zonas comunes (núcleos de comunicación vertical, pasillos de accesos y patios). Los espacios vacíos se han distribuido de tal forma que todas las viviendas dispongan de ventilación e iluminación natural en todas sus estancias vivideras, cumpliendo con las ordenanzas vigentes.

En planta primera, siguiendo el mismo esquema de la planta inferior, la volumetría queda definida por los huecos pertenecientes a los patios, mientras que en el interior se ubican las viviendas y las zonas comunes con sus accesos.

En la última planta, la edificación se concentra en la parte norte de la parcela, siguiendo lo marcado en el plano de alturas, destinándose este volumen a vivienda y zonas comunes. El resto de la planta se trata como cubierta plana, y cubierta inclinada al fondo de la parcela. Sobre la altura reguladora tan solo se levantan los castilletes de acceso a las terrazas y las cubiertas inclinadas sobre viviendas, con aprovechamiento bajo cubierta destinado a estancias vivideras vinculadas a las viviendas inmediatamente inferiores.

ESTUDIO PREVIO DE ORDENACIÓN SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Planta Sótano	905,40 m ²
Planta Baja	789,20 m ²
Planta Primera	779,20 m ²
Planta Segunda	165,70 m ²
Planta Segunda (castilletes)	44,40 m ²
Planta Bajo Cubierta	93,75 m ²
TOTAL CONSTRUIDA	2.777,65 m²
Superficie construida bajo rasante	905,40 m ²
Superficie construida sobre rasante	1.734,10 m²
Superficie construida sobre altura reguladora	138,15 m ²

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de este estudio previo es de 1.734,10 m².

La alineación a vial marcada por el PERI TRINIDAD PERCHEL origina una fachada quebrada, por lo que en la solución propuesta definitiva, se estudia una alineación interior de parcela para generar una fachada recta.



ESTUDIO PREVIO DE ORDENACIÓN
 PLANO DE ALTURAS

3.2.2. SOLUCIÓN PROPUESTA

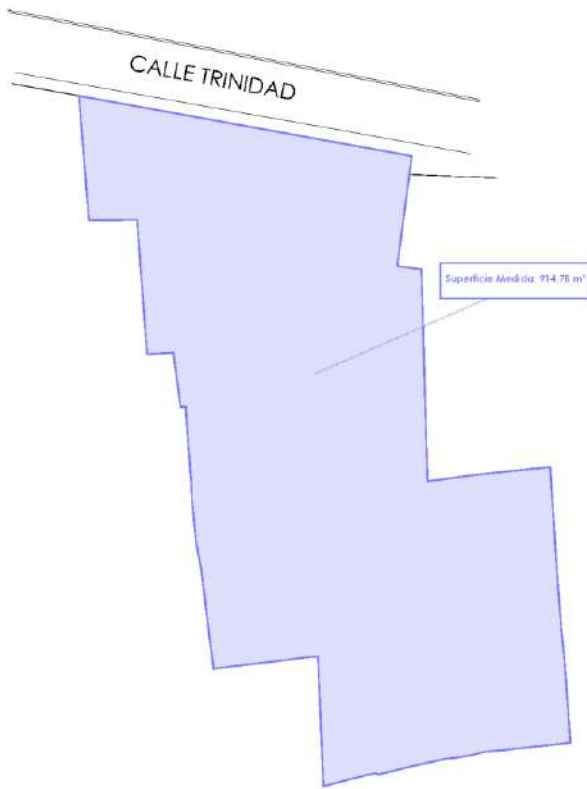
Después de este estudio previo en el que se obtiene la superficie máxima computable con los parámetros fijados por la legislación vigente, se realiza la propuesta de ordenación definitiva. Con ella se busca dotar a la edificación de espacios libres más amplios, que articulen los volúmenes entre sí y que sirvan como punto de reunión y de encuentro entre la comunidad de vecinos, y a la vez, dotar de mayor calidad de iluminación y ventilación a las viviendas. Esta propuesta se desarrolla con la premisa de proyectar espacios libres más amplios con una superficie computable a efectos de edificabilidad similar a la obtenida con los parámetros marcados por la normativa actual, y que se consigue ampliando la superficie construida de planta segunda.

La alineación a vial marcada por el PERI TRINIDAD PERCHEL origina una fachada quebrada. Tras hacer el estudio previo de edificabilidad y volumetría de la parcela, y observando los edificios colindantes, se ha propuesto rehacer la alineación de fachada, proyectando para ello una fachada recta en su lindero con Calle Trinidad. Así pues, se genera una nueva cesión de suelo por alineación interior de parcela.

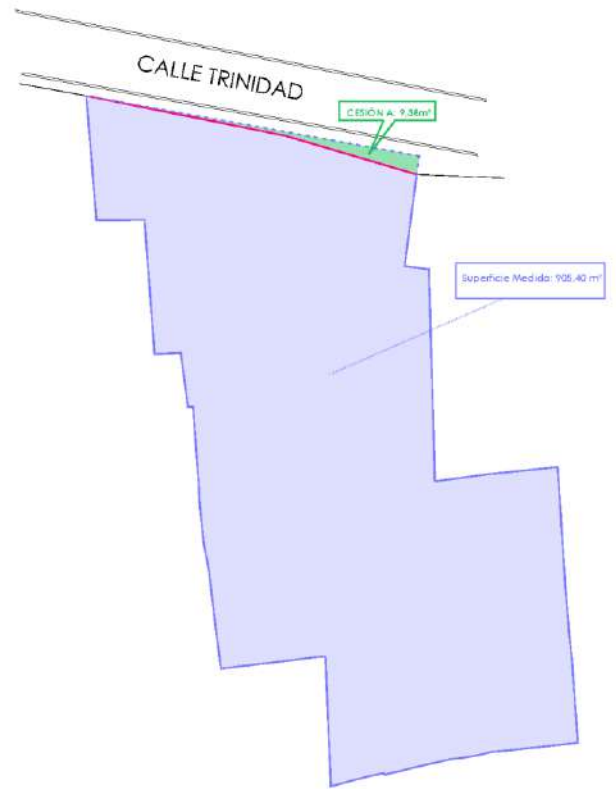
SUPERFICIES DE PARCELA	
Superficie de parcela neta tras cesión por alineación PERI	905,40 m ²
Superficie de cesiones por realineación para evitar fachada quebrada	6,03 m ²
Superficie de parcela neta TOTAL tras cesión	899,37 m²

Por tanto, y como resumen, se adjunta el siguiente cuadro de superficies de parcela definitivo, así como una imagen aclaratoria.

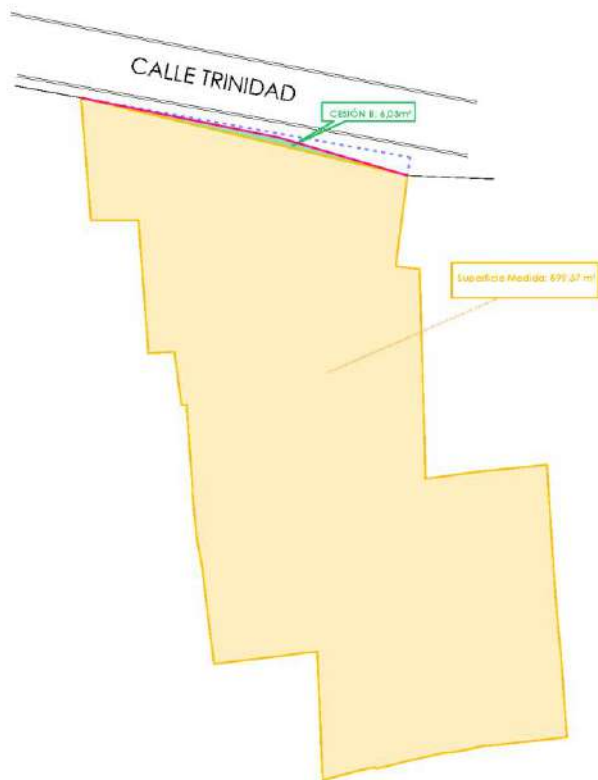
SUPERFICIES DE PARCELA	
Superficie de parcela bruta	914,78 m ²
Superficie de cesiones por alineaciones a vial (CESION A)	9,38 m ²
Superficie de cesiones por realineación interior de fachada (CESION B)	6,03 m ²
Superficie de parcela neta DEFINITIVA	899,37 m²



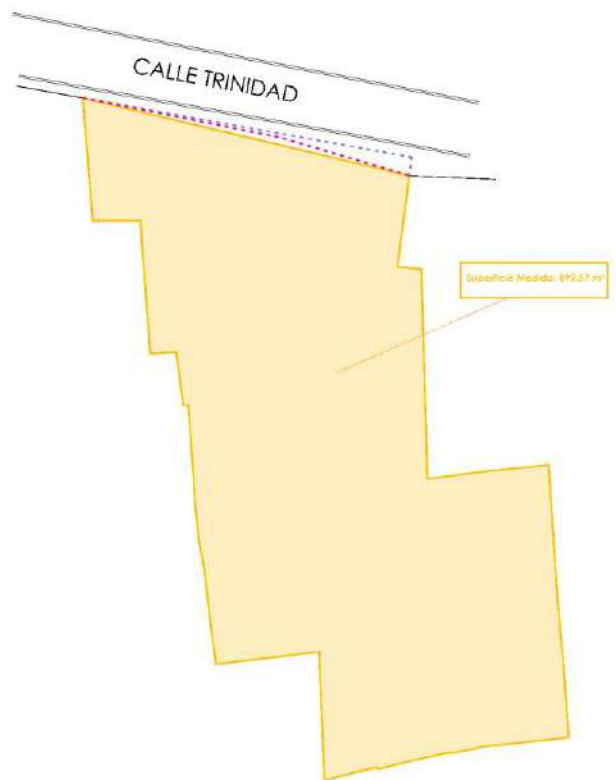
LIMITE DE PARCELA ORIGINAL



CESION POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL



CESION POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA



PARCELA RESULTANTE

La solución propuesta se realiza en base a una distribución de espacios y volúmenes, NO VINCULANTES, aplicando los parámetros urbanísticos fijados en el PGOU de Málaga y en el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4), ajustándose a la altura y número de plantas máximas y a la alineación de fachada marcada en el presente Estudio de Detalle. Los patios de parcela, espacios abiertos, distribuciones interiores, etc., no son vinculantes. El estudio básico que desarrolle el proyecto edificatorio de la parcela sita en Calle Trinidad nº 13-15-17, será el que defina y genere los espacios necesarios para la edificación, ajustándose y cumpliendo con los parámetros urbanísticos fijados en la normativa vigente y cumpliendo con los parámetros marcados por el presente Estudio de Detalle. La solución propuesta tiene una superficie computable a efectos de edificabilidad similar a la obtenida en el estudio previo volumétrico.

Bajo rasante se localiza la planta sótano.

La planta baja cuenta con dos locales a fachada, el acceso a la planta sótano y el portal de acceso al edificio. El portal, da acceso a las zonas comunes de planta baja y al núcleo de comunicación vertical del edificio, así como al patio estructurante sito en entre el segundo y el tercer volumen edificatorio, y que sirve de zona común para las viviendas localizadas en planta baja. En el fondo de la parcela, se ubica un patio paralelo al límite sur de la parcela, de tal forma que linda con los patios de las parcelas contiguas, evitando crear en esta zona medianeras que restrinjan la entrada de luz a los colindantes.

En la planta primera, se desarrollan los 3 cuerpos edificatorios de la parcela que se sitúan paralelos a fachada, creando entre ellos patios comunes. El volumen trasero, localizado al fondo de la parcela, se une con las zonas comunes y el núcleo de comunicación vertical, mediante una pasarela que atraviesa el patio que nace en planta baja. Esta pasarela da acceso a las viviendas del volumen edificatorio trasero. Los otros dos volúmenes se relacionan a través de un patio común que nace en planta primera y que da acceso al resto de viviendas de los dos volúmenes intermedios.

Siguiendo un esquema similar, en planta segunda se sitúa una cubierta plana que ocupa toda la proyección del volumen trasero, en tanto que la construcción intermedia replica la distribución inferior con varias viviendas y el volumen delantero se retranquea en su lindero oeste, creando otra cubierta plana de uso común. Las viviendas de la planta segunda cuentan con espacios vivideros vinculados a las mismas ubicados en el bajo cubierta.

Con esta distribución de cuerpos edificatorios se consiguen patios estructurantes más amplios, sin tener que recurrir a los mínimos patios de iluminación y ventilación necesarios para las viviendas, obteniendo una mejora en la calidad compositiva y de habitabilidad.







En fachada, las alturas son similares a las propuestas por el PGOU y el PERI Trinidad-Perchel, con una zona de altura de PB+1 adosada al lindero oeste, y el resto de fachada con una altura de PB + 2 en el volumen delantero de la edificación, en tanto que el volumen intermedio consta de PB + 2 y el volumen trasero de PB + 1.

PROPUESTA DE ORDENACION SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Planta Sótano	899,37 m ²
Planta Baja	716,97 m ²
Planta Primera	650,37 m ²
Planta Segunda	366,87 m ²
Planta Bajo Cubierta	77,00 m ²
TOTAL CONSTRUIDA	2.710,58 m²

Superficie construida bajo rasante	899,37 m ²
Superficie construida sobre rasante	1.734,21 m²
Superficie construida sobre altura reguladora	77,00 m ²

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de la solución propuesta es de 1.734,21m².



ALTURAS Y PROTECCIONES :	
	B + 4, 0 ALTURA SUPERIOR EXISTENTE
	B + 3
	B + 2
	B + 1
	PROTECCIONES
	ESTUDIOS DE DETALLE

PLANO DE ALTURAS Y PROTECCIONES PROPUESTO EN ESTUDIO DE DETALLE



PLANO DE ALTURAS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

3.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA

El objetivo básico del presente documento es el de asignar las características urbanísticas a la parcela neta tras la agrupación de parcelas y la cesión de superficie a viario público según el plano de alineaciones del planeamiento vigente, sin superar el límite de techo máximo establecido en el P.G.O.U. y completando la trama urbana existente.

La zona donde se ubica el Estudio de Detalle se encuentra en una zona del PERI Trinidad-Perchel en el que predomina la ordenanza C3 (ciudad histórica).

En base al estudio de las posibilidades de disposición sobre la parcela resultante de Calle Trinidad nº 13-15-17 de Málaga, se propone la siguiente ordenación en base a la normativa vigente:

A/ Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en el plano ED.12, siendo de PB+1 en la mayoría de la extensión de la parcela, y concentrando en los volúmenes norte, y adosados al linero este, la máxima altura de PB+2.

B/ Edificabilidad.

La edificabilidad de la parcela neta será el resultado de la ordenación volumétrica con las alturas máximas fijadas en los planos aportados en el presente Estudio de Detalle, y la aplicación de las características necesarias para los usos a implantar, y en particular, las dimensiones de los patios.

Por encima de la altura máxima reguladora se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, y los castilletes de acceso a cubierta, según las condiciones establecidas en el PGOU de Málaga.

C/ Alineaciones.

La alineación de parcela en su límite con la Calle Trinidad será la marcada en el plano de alineaciones del PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4), a la vez que se permite la alineación interior de parcela respetando los límites extremos en las medianeras colindantes, para evitar fachadas quebradas.

No son vinculantes las alineaciones interiores de los patios propuestos, que podrán modificarse en el proyecto edificatorio de desarrollo sin superar la superficie máxima edificable marcada en este documento.

D/ El resto de los parámetros y condiciones se regirán por lo establecido en el PERI Trinidad-Perchel y por el PGOU de Málaga.

MODIFICACIONES:

No se podrán efectuar modificaciones que afecten a las disposiciones del presente documento, a no ser que se lleve a cabo tramitación similar a la ejecutada para su aprobación, siguiendo el procedimiento correspondiente. No obstante, se admitirán modificaciones de la ordenación de volúmenes siempre que no se supere el techo máximo edificable y siempre con un estricto cumplimiento de la ordenanza de aplicación, todo ello quedará reflejado en el proyecto de obra (básico y ejecución) necesario para edificar en las parcelas, siendo vinculante la altura propuesta en este estudio de detalle, pero no será vinculante el parámetro de alienaciones interiores de patios así como su ubicación, que se adaptarán a las normativas del PERI con la limitación de superficie construida máxima definida en este documento.

En cualquier caso, sobre dudas, contradicciones o interpretaciones a que diere lugar la aplicación de las presentes Ordenanzas, se resolverá por aplicación de las estipulaciones de la actual L.I.S.T.A. y sus reglamentos, así como las disposiciones al respecto recogidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

3.4.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO.

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

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF	INSTRUMENTOS URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS mun	NNSS pro	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	INSTRUMENTOS URBANÍSTICO EN TRAMITACION	Con aprobación inicial
				Vigente												
	POTs		En tramitación													
	PA		LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM		Con aprobación definitiva sin publicar
			Vigente	x								x				
			En tramitación													

Donde:

<p>PEPMF: Plan Especial Protección Del Medio físico</p> <p>POTs: Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional</p> <p>PA: Proyecto de Actuación Autonómico</p>	INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)	<p>POI Plan Ordenación Intermunicipal</p> <p>PGOU Plan General Ordenación Urbanística (a desaparecer)</p> <p>NNSS (Mun) Normas Subsidiarias ámbito municipal (a desaparecer)</p> <p>NNSS (Prov) Normas Subsidiarias ámbito provincial (a desaparecer)</p> <p>PDSU Proyecto Delimitación Suelo Urbano (a desaparecer)</p>	<p>PS Plan de sectorización (a desaparecer)</p> <p>PPO Plan Parcial de Ordenación</p> <p>PE Plan Especial (diferentes especialidades)</p> <p>PERI Plan Especial de Reforma Interior</p> <p>ED Estudio de Detalle</p> <p>CAT Catálogo</p>
	INSTRUMENTOS LISTA	<p>PGOM Plan General Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)</p> <p>POI Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)</p> <p>PBOM Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)</p> <p>POU Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)</p> <p>PPO Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)</p>	<p>PRI Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)</p> <p>EO Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)</p> <p>PE Plan Especial (diferentes objetivos) (art. 70 LISTA)</p> <p>ED Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)</p> <p>CAT Catálogo (art. 72 LISTA)</p> <p>OM Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)</p>

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO **

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

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

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

Conforme a la LOUA

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

Conforme a la LISTA

SUELO URBANO (ordenado y no ordenado)		SUELO RUSTICO			
Suelo urbano	X	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido legislación sectorial		
			Preservado por riesgos		
Sujeto a ATU (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada			De carácter rural o natural		
Sujeto a ATU (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada			Común no sujeto a ATU		
			Común sujeto a ATU nueva urbanización (act delimitada o no)		

ATU = Actuación de transformación urbanística

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

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

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

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

S URBANIZABLE Y SNU YA URBANIZADO integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)

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

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

S URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente de ejecutar el plan

S URBANIZABLE NO SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU (art. 25 LISTA)

SNU tiene consideración de SR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGUN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU /PERI		
Calificación urbanística detallada	Ciudad Histórica C3		
Ordenanza de aplicación	Trinidad Perchel		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION

CONCEPTO	NORMATIVA	PROYECTO	OBSERVACIONES
Parcela mínima	130,00 m ²	899,37 m ²	Tras cesion de alineaciones
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	6,50 m	23,72 m	
Tipología Edificatoria			
Altura máxima, nº de plantas	PB+1 y PB+2	PB+1 y PB+2	
Altura mínima y máxima en Planta Baja	3,00 m y 3,50 m	3,00 m y 3,50 m	
Altura mínima libre en plantas altas	2,80 m	2,80 m	
Edificabilidad neta			
Ocupación			
Separación a lindero publico			
Separación a lindero privado			
Profundidad máxima edificable			
Condiciones de patio mínimo	φ 3,00 m	φ 3,00 m	
Cuerpos salientes	0,40 m	0,40 m	
Elementos salientes	0,30 m	0,30 m	
Uso pormenorizado	Residencial	Residencial	
Usos compatibles	Industrial 1ª cat. en PB, terciario, equip. comunitario, aparcamiento	Industrial 1ª cat. en PB, terciario, equip. comunitario, aparcamiento	
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1plaza/vivienda 1plaza/50m ² comercial	-	
Nivel de protección edificio existente	ninguno	ninguno	

OBSERVACIONES:

3.5.- CONCLUSIONES

A través de los sucesivos apartados de esta memoria, se han desarrollado los aspectos específicos más relevantes de este Estudio de Detalle, quedando claramente justificado el cumplimiento del PERI Trinidad-Perchel y el P.G.O.U. de Málaga, así como el contenido de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y Decreto 550/2022 Reglamento General de la Ley 7/2021.

Dado que las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran en suelo urbano, y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, pavimentación y acceso rodado), no será necesario ejecutar ninguna obra de urbanización.

En Málaga a 15 de noviembre de 2023

Fdo. Moisés Gomez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez, arquitectos

JUNTA DE ANDALUCÍA**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**

Dirección General de Personas con Discapacidad

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

DATOS GENERALES



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación . (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
ORDENACION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS (NUMERO DE PANTAS Y ALTURAS)	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
PARCELAS URBANAS, USOS A IMPLANTAR EN FUTURO PROYECTO EDIFICATORIO	
DOTACIONES	NUMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	SUP. CESION 3,22m ²
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
CALLE TRINIDAD Nº 13, 15 Y 17 (MÁLAGA)	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA / S PROMOTORA/S	
TRINIDAD 13-17 SL	
PROYECTISTA /S	
ARIA ARQUITECTURA (Colegiado 800957): MOISES GOMEZ GINER (Colegiado 870), ABRAHAM GOMEZ GINER (Colegiado 1228), SILVIA TERRON AVLAREZ (Colegiado 1441)	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTACULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En el presente Estudio de Detalle en el que se incluye el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, no se acometen obras de edificación ni de urbanización, tan solo se justifica la cesión de superficie de parcela en el frente de fachada, terreno que se incorpora a la trama urbana y concretamente al acerado existente.

En Málaga a 15 de noviembre de 2023

Fdo. Moisés Gomez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez, arquitectos

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizadosPavimentos de itinerarios accesibles

Material: A definir en futuro proyecto
 Color: A definir en futuro proyecto
 Resbaladidad: Clase 3 en zonas exteriores

Pavimentos de rampas

Material: A definir en futuro proyecto
 Color: A definir en futuro proyecto
 Resbaladidad: Clase 3 en zonas exteriores

Pavimentos de escaleras

Material: A definir en futuro proyecto
 Color: A definir en futuro proyecto
 Resbaladidad: Clase 3 en zonas exteriores

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: A definir en futuro proyecto
 Color: A definir en futuro proyecto

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	ver observaciones	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	ver observaciones	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	ver observaciones	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	ver observaciones	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	≤ 0,14 m	ver observaciones	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m	∅ ≤ 0,2 m	ver observaciones	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---	∅ ≤ 0,2 m	ver observaciones	
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---	---	ver observaciones	
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m	= 1,00 m		
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm	0,00 m		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	= 1,00 m	
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	= Hasta línea de fachada	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	---	
		Longitud	= Espacio de intersección	---	---	
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	---		
Espacio libre		---	---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---
	Longitud	---	= 0,60 m	---
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	---
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---
	Longitud	---	= 0,60 m	---
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	---
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	---
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura -----	= Anchura escalera
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m

Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 0,80-1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	---	
		Longitud	---	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	---	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	---	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m	---		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m (si no existe recorrido alternativo)		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 m	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---		
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	---		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	---		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2% del total	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m	
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		---	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m	---	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	---
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	---
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m	---

	Orificios en calzadas	Ídem que anterior si están situadas a $\leq 0,50$ m de límite lateral externo de paso de peatones	---	---	
	Distancia a paso de peatones	---	---	---	

SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---	---	
	Altura		$\leq 0,85$ m	---	---	
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	---	---	
		Ancho	$\geq 0,80$ m	---	---	
Fondo		$\geq 0,50$ m	---	---		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	---------------	-----------	--------------

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		$\geq 1,80 \times 3,40$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m	
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	$\leq 1,00$ %	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	-----------------	---------------	-----------	--------------

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---	---	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m	---	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---	---	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	---
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	---
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	---	---
		Diámetro pulsador	---	---	---
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---	---
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	$\leq 1,20$ m
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,90 m a 1,40 m
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	---
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m	---	
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m

Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	---		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---		---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		---
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---	---		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	---		
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---		
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		$\geq 0,80$ m	---	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,45$ m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	---		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---		
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	---		
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	---			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ cm		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	---		
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m	---		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados		Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
	No enterrados	Altura parte inferior boca		0,70 – 1,20 m	---		
		Altura de elementos manipulables		0,80 – 1,20 m	---		---

OBSERVACIONES

En el presente Estudio de Detalle en el que se incluye el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, no se acometen obras de edificación ni de urbanización, tan solo se justifica la cesión de superficie de parcela en el frente de fachada, terreno que se incorpora a la trama urbana y concretamente al acerado existente.

Las parcelas se encuentran en un entorno consolidado, en una zona de ensanche de la zona centro, totalmente urbanizado y dotado de todos los servicios. Los viales y el acerado se encuentran ejecutado con las dimensiones actuales, siendo la Calle Trinidad una calle de un único sentido de circulación. La porción de parcela que se cede a viario público como consecuencia de la alineación de la parcela, es reducida, de tan solo 15,41 m²

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

1. Objeto

El presente documento técnico tiene como objetivo exponer la Viabilidad y Sostenibilidad del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Trinidad nº 13, 15 y 17, de Málaga.

2. Marco Legal Aplicable

Como marco legal aplicable, el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, contempla los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle:

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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

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

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

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

La “Memoria de Gestión y Ejecución” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

3. Planeamiento urbanístico vigente

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes dentro de la parcela sita en Calle Trinidad nº 13-15-17, así como definir de alineaciones según el planeamiento vigente. Todo ello, según el ámbito de planeamiento del PAM-R.4 (83) contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel en su Modificación y Texto Refundido aprobado definitivamente en 1996, declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011. El volumen edificatorio resultante, se alineará a fachada según el plano de alineaciones del PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4), cediendo una superficie total de 9,38 m² al viario público.

4. Metodología

Para la redacción del presente Informe, se parte de la base del documento Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad y editado-publicado por parte del Ministerio de Fomento.

5. Contenido del Informe de Sostenibilidad Económica.

De conformidad con la metodología indicada, el informe de sostenibilidad económica correspondiente al Estudio de Detalle de este ámbito contendrá:

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

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

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

- La estimación de los presupuestos de cada intervención está formulada en función de los costes PEM (Presupuesto de Ejecución Material) o PC (Presupuesto de Contrata) siempre sin IVA.
- En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que ésta no se realiza sobre análisis estándar de un proyecto de Urbanización, sino que se establecen unos módulos conocidos y públicos obtenidos de la experiencia local de urbanizaciones similares.

6. Objetivo del Informe de Sostenibilidad Económica.

El objetivo del presente Informe de Sostenibilidad Económica, como ya hemos comentado, es realizar una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Trinidad nº 13-15-17, en la Hacienda Pública Municipal.

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

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

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

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

El impacto económico-financiero que esta actuación tenga sobre el municipio, teniendo en cuenta que la misma está ya contemplada en un instrumento de rango superior, el PGOU, cuya sostenibilidad fue ya analizada por dicho instrumento con la definición de las Áreas de Reparto, cargas de sistemas generales,... analizada respecto al resto del municipio, que garantizan el equilibrio y viabilidad de la misma, y al incluirse el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Trinidad nº 13-15-17, en dicho planeamiento estructurante, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

7. Informe de Sostenibilidad Económica.

7.1. Gastos de la actuación

No existen gastos, la urbanización se encuentra totalmente terminada, no existen gastos de infraestructuras ya que todas las redes (saneamiento, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alumbrado público y telefonía) se encuentran ejecutadas.

El impacto sobre la Hacienda Municipal, como se ha expuesto con anterioridad, del Estudio de Detalle, no supone costes para la administración.

7.2. Ingresos de la actuación

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

- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación...
- El cobro de impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.
- Por la obtención del exceso de aprovechamiento.

El presente Estudio de Detalle se limita a la ordenación de volúmenes y a la definición de las alineaciones del conjunto de las parcelas, por lo que esta actuación no supone ingresos.

7.3. Análisis de la viabilidad económica.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos.

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

Por lo tanto, la actuación propuesta es sostenible para la Hacienda Pública Local.

Como conclusión, la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones de las parcelas que se definen en el presente Estudio de Detalle no supone ningún gasto para los organismos públicos. La intervención sobre las parcelas es exclusivamente privada y financiada totalmente por el promotor.

En Málaga a 15 de noviembre de 2023

Fdo. Moisés Gomez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez, arquitectos

6 ANEXOS

6.1.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

IMAGENES AEREAS DEL ENTORNO DE LAS PARCELAS







VISTA DE LAS PARCELAS DESDE LA ALTURA DEL NUMERO 19 DE CALLE TRINIDAD



VISTA DE LA CALLE TRINIDAD DESDE LA ALTURA DEL NUMERO 9 DE CALLE TRINIDAD

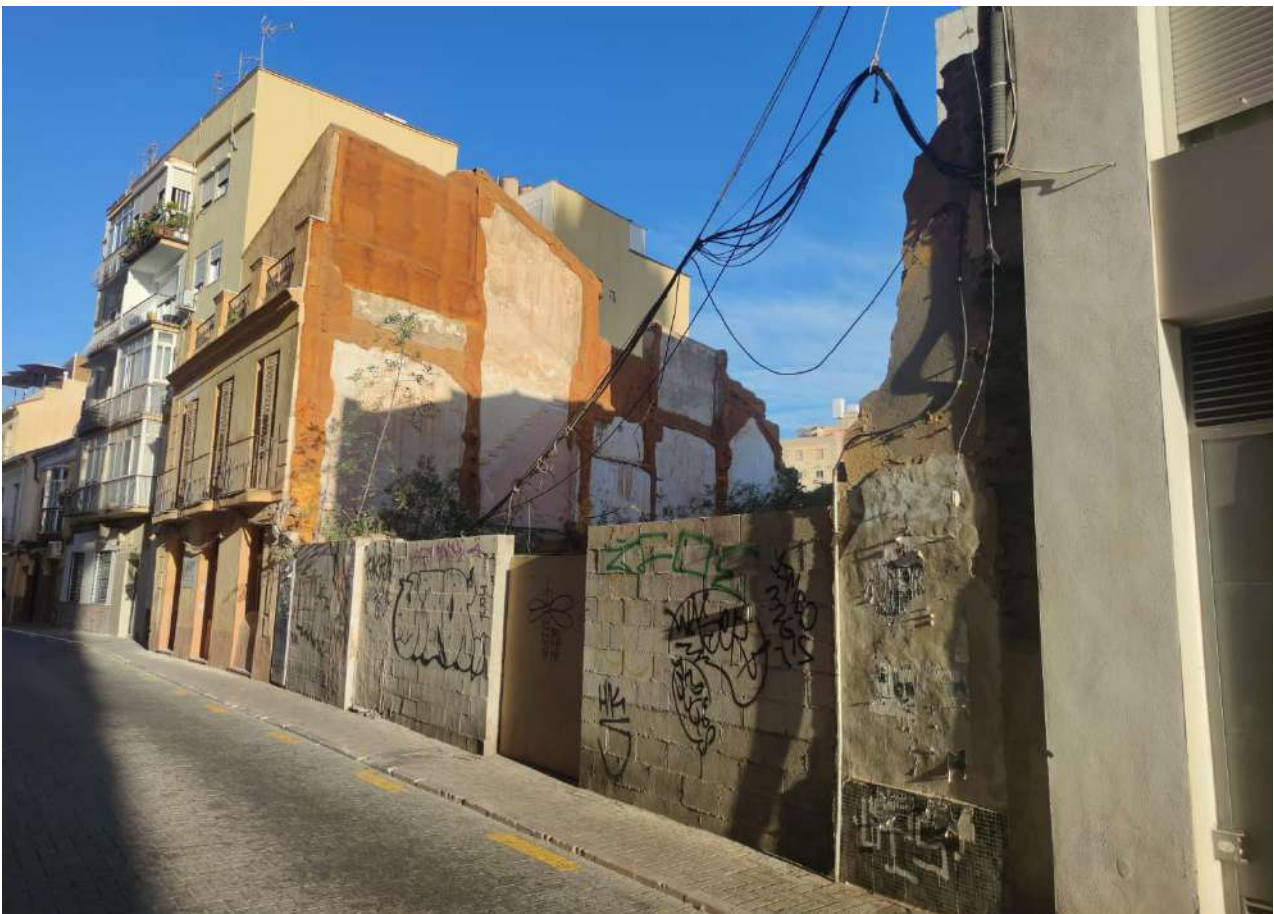
VISTA DE LA FACHADA DE LA PARCELA DE
CALLE TRINIDAD NUMERO 13



VISTA DE LA FACHADA DE LA PARCELA DE
CALLE TRINIDAD NUMERO 13-15



VISTA DE LA FACHADA DE LA PARCELA DE CALLE TRINIDAD NUMERO 17



VISTA DEL FRENTE DE LAS PARCELAS DE CALLE TRINIDAD NUMEROS 13, 15 Y 17
NOVIEMBRE 2023



VISTA DE LAS PARCELAS Y SU RELACION CON LOS COLINDANTES

6.2.- DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS.

ADVERTENCIA: Conforme al art.222 de la ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al art.225 de la Ley Hipotecaria: "**La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.**" Asimismo, preceptos acordes con los arts.317 y 319 de la L.E.C.
En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE, EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN.

=====

- NOTA SIMPLE INFORMATIVA -

=====

□

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NUMERO SEIS

EXPEDIDA A SOLICITUD DE D.\Dña. BUFETE MORA & ASOCIADOS SL

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MÁLAGA 6 Nº: 10975/A C.R.U.:29024000000599
ANTES FINCA NUMERO ---> 1/ 74/R

URBANA: CASA situada en **calle de la Santísima Trinidad número trece primero** de Málaga. Tiene una **superficie construida de cuatrocientos veintiocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados**. Linda: por la derecha entrando con la numero trece segundo de la misma calle; por la izquierda, con la numero once de la misma calle; y por el fondo, con el Corralón de la Paz.

Referencia Catastral : 2752104UF7625S0001ST Estado de Coordinación con Catastro: No consta

TITULARES

N.I.F.

TORRES ORTEGA, ROSA MARIA

24.882.305-P

1/2 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 3ª al folio 38, tomo 2531, libro 747.

TORRES ORTEGA, JUAN MANUEL

24.851.633-H

1/2 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 3ª al folio 38, tomo 2531, libro 747.

CARGAS

- **POR DOS VECES** Esta finca queda afecta durante **CINCO AÑOS**, desde el día veintinueve de junio del año dos mil diecisiete, al pago de las liquidaciones que procedan por el **Impuesto de Sucesiones y Donaciones**, que motivó el acto de la adjunta inscripción.- En autoliquidación se declaró **EXENTO**. Dicha nota resulta de la inscripción 3ª, al folio 38,

tomo 2531, libro 747.

----- ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S -----

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: No existiendo presentado en el **Libro Diario**, antes de su apertura del día de hoy, ningún otro documento pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca, se extiende la presente **NOTA SIMPLE. veintiuno de junio del año dos mil veintidós.**

ADVERTENCIAS:

- A) Esta información registral tiene **valor puramente indicativo**, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- B) Esta Información **no surte los efectos regulados en el art. 354-A)** del Reglamento Hipotecario.
- C) A los efectos del **Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, **los datos personales** expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo **el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral**, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
 - 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, **el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado**, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -
 - 3) El **periodo de conservación de los datos** se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
 - 4) La información puesta a su disposición **es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información**. Queda **prohibida la transmisión o cesión** de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. -
 - 5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de

procedencia. -

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los **derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD** citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 6 a día veintiuno de Junio del año dos mil veintidós.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 22902428372DF6F3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

ADVERTENCIA: Conforme al art.222 de la ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al art.225 de la Ley Hipotecaria: **"La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro."** Asimismo, preceptos acordes con los arts.317 y 319 de la L.E.C.
En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE, EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN.

=====

- NOTA SIMPLE INFORMATIVA -

=====

□

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NUMERO SEIS

EXPEDIDA A SOLICITUD DE D.\Dña. BUFETE MORA & ASOCIADOS SL

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MÁLAGA 6 Nº: 10684/B C.R.U.:29024000000605
ANTES FINCA NUMERO ---> 1/ 75/RR

URBANA.- CASA situada en la **calle Santísima Trinidad número trece**, segundo de Málaga, con una superficie de **ciento dos metros cinco decímetros cuadrados** y cuyos linderos son los siguientes: por la derecha entrando, con el número quince de la misma calle; por la izquierda, con el número trece primero de la propia calle; y por el fondo con el Corralón la Paz.

Referencia Catastral : 2752104UF7625S0001ST Estado de Coordinación con Catastro: No consta

TITULARES

N.I.F.

TORRES ORTEGA, JUAN MANUEL

24.851.633-H

3/8 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 2ª al folio 126, tomo 2524, libro 740.

TORRES ORTEGA, ROSA MARIA

24.882.305-P

3/8 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 2ª al folio 126, tomo 2524, libro 740.

TORRES ORTEGA, JUAN MANUEL

24.851.633-H

1/8 del pleno dominio por título de COMPRAVENTA con carácter privativo, según la inscripción 4ª al folio 126, tomo 2524, libro 740.

TORRES ORTEGA, ROSA MARIA

24.882.305-P

1/8 del pleno dominio por título de COMPRAVENTA con carácter privativo, según la inscripción 4ª al folio 126, tomo 2524, libro 740.

CARGAS

- Esta finca queda afecta durante el plazo de **CINCO AÑOS**, desde el día veintinueve de diciembre del año dos mil veintiuno, al pago de las liquidaciones que procedan por el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, en Autoliquidación se declaró **SUJETO** y se pagaron MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS. Dicha nota resulta de la inscripción 4ª, al folio 126, tomo 2524, libro 740.

----- ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S -----

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: No existiendo presentado en el **Libro Diario**, antes de su apertura del día de hoy, ningún otro documento pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca, se extiende la presente **NOTA SIMPLE. veintiuno de junio del año dos mil veintidós.**

ADVERTENCIAS:

- A) Esta información registral tiene **valor puramente indicativo**, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- B) Esta Información **no surte los efectos regulados en el art. 354-A)** del Reglamento Hipotecario.
- C) A los efectos del **Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- 1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, **los datos personales** expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo **el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral**, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
 - 2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, **el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado**, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -
 - 3) El **periodo de conservación de los datos** se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
 - 4) La información puesta a su disposición **es para su uso exclusivo y tiene carácter**

intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. -

5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. -

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 6 a día veintidós de Junio del año dos mil veintidós.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 22902428D2B7FF37

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

ADVERTENCIA: Conforme al art.222 de la ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al art.225 de la Ley Hipotecaria: "**La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.**" Asimismo, preceptos acordes con los arts.317 y 319 de la L.E.C.
En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE, EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN.

=====

- NOTA SIMPLE INFORMATIVA -

=====

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO SEIS

EXPEDIDA A SOLICITUD DE D.\Dña. MORENO ARÉVALO, NATALIA

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MÁLAGA 6 Nº: 17799/B

C.R.U.:29024000010901

ANTES FINCA NUMERO ---> 1/ 1026/R

URBANA: CASA situada en la **calle de la Trinidad**, Barrio del mismo nombre, de esta Ciudad, distinguida con el **número diecisiete** moderno, quince antiguo, y antes seis y siete, de la manzana ciento cincuenta y dos; que linda: por la derecha, con la número trece segundo; y por la izquierda y espalda, con la número diecisiete, ambas de la misma calle. Dicha casa, comprende un su **planta baja**, una extensión de **cuarenta y un metros y noventa y tres decímetros cuadrados**, incluso medianerías; y en el **piso alto**, **cuarenta y cuatro metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados**, por pisar sobre la colindante, número diecisiete, en una extensión de dos metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. **Referencia Catastral : 2752103UF7625S0001ZG**

Estado de Coordinación con Catastro: No consta

TITULARES

N.I.F.

GUTIERREZ JIMENEZ, CANDIDO

24.631.972-F

LA TOTALIDAD del pleno dominio por título de HERENCIA-INSTANCIA con carácter privativo, según la inscripción 1ª al folio 32, tomo 2653, libro 869.

CARGAS

- Esta finca queda afecta durante el plazo de **CINCO AÑOS** desde el día nueve de septiembre del año dos mil cinco , al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el **Impuesto de SUCESIONES Y DONACIONES**. Dicha nota resulta de la inscripción 1ª, al folio 32, tomo 2653, libro 869.

----- **ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S** -----

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: No existiendo presentado en el **Libro Diario**, antes de su apertura del día de hoy, ningún otro documento pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca, se extiende la presente NOTA SIMPLE. **cinco de mayo del año dos mil veintidós.**

ADVERTENCIAS:

A) Esta información registral tiene **valor puramente indicativo**, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

B) Esta Información **no surte los efectos regulados en el art. 354-A)** del Reglamento Hipotecario.

C) A los efectos del **Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, **los datos personales** expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo **el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral**, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, **el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado**, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -

3) El **periodo de conservación de los datos** se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

4) La información puesta a su disposición **es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información**. Queda **prohibida la transmisión o cesión** de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. -

5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. -

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los **derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad** establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos

dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 6 a día seis de Mayo del año dos mil veintidós.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 22902428D780E341

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

ADVERTENCIA: Conforme al art.222 de la ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al art.225 de la Ley Hipotecaria: **"La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro."** Asimismo, preceptos acordes con los arts.317 y 319 de la L.E.C.
En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE, EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN.

=====

- NOTA SIMPLE INFORMATIVA -

=====

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO SEIS

EXPEDIDA A SOLICITUD DE D.\Dña. MORENO ARÉVALO, NATALIA

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MÁLAGA 6 N°: 20058 C.R.U.:29024000033184

ANTES FINCA NUMERO ---> 1/ 3716

URBANA: UNA CASA hoy solar, distinguida con el número diecisiete moderno, antes diecinueve de la calle de la calle de la Trinidad de esta ciudad, sin determinación de antiguo ni designación de manzana, que mide una **superficie de doscientos noventa y seis metros, dieciocho decímetros cuadrados**, y linda por su derecha e izquierda saliendo respectivamente con los números quince y diecinueve de la misma calle; y por el fondo o espalda con otra casa de la calle de la Almona.

Referencia Catastral : 2752102UF7625S0001JT

Estado de Coordinación con Catastro:

Coordinado con catastro

TITULARES

N.I.F.

LOPEZ GOMEZ, JESUS

25.671.698-H

1/4 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 2ª al folio 191, tomo 2276, libro 492.

LOPEZ GOMEZ, CARMEN DEL ROSARIO

53.690.112-Q

1/4 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 2ª al folio 191, tomo 2276, libro 492.

GOMEZ LUQUE, FRANCISCO JAVIER

44.576.031-F

1/4 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 3ª al folio 191, tomo 2276, libro 492.

GOMEZ LUQUE, MIGUEL ANGEL

74.854.856-E

1/4 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 3ª al folio 191, tomo 2276, libro 492.

CARGAS

- **POR DOS VECES** Esta finca queda afecta durante **CINCO AÑOS**, desde el día uno de septiembre del año dos mil veinte, al pago de las liquidaciones que procedan por el **Impuesto de Sucesiones y Donaciones**, que motivó el acto de la adjunta inscripción.- En autoliquidación se declaró **EXENTO**. Dicha nota resulta de la inscripción 2ª, al folio 191, tomo 2276, libro 492.

- **POR DOS VECES** Esta finca queda afecta durante **CINCO AÑOS**, desde el día nueve de marzo del año dos mil veintidós, al pago de las liquidaciones que procedan por el **Impuesto de Sucesiones y Donaciones**. En autoliquidación, se declaró con **base liquidable negativa**. Dicha nota resulta de la inscripción 3ª, al folio 191, tomo 2276, libro 492.

----- ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S -----

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: No existiendo presentado en el **Libro Diario**, antes de su apertura del día de hoy, ningún otro documento pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca, se extiende la presente **NOTA SIMPLE**. **cinco de mayo del año dos mil veintidós**.

ADVERTENCIAS:

A) Esta información registral tiene **valor puramente indicativo**, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

B) Esta Información **no surte los efectos regulados en el art. 354-A)** del Reglamento Hipotecario.

C) A los efectos del **Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

1) De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, **los datos personales** expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo **el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral**, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, **el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado**, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -

3) El **periodo de conservación de los datos** se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa

fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

4) La información puesta a su disposición **es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información.** Queda **prohibida la transmisión o cesión** de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. -

5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. -

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los **derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD** citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 6 a día seis de Mayo del año dos mil veintidós.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 22902428E9EA1F8C

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

6.3.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 2752134UF7625S0001JT

PARCELA

Superficie gráfica: 434 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 12 de Abril de 2023

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRINIDAD 13[1]
29009 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 286 m2
Año construcción: 1950

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	51
ALMACEN	1/00/02	148
VIVIENDA	1/01/01	51
VIVIENDA	1/02/01	36



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

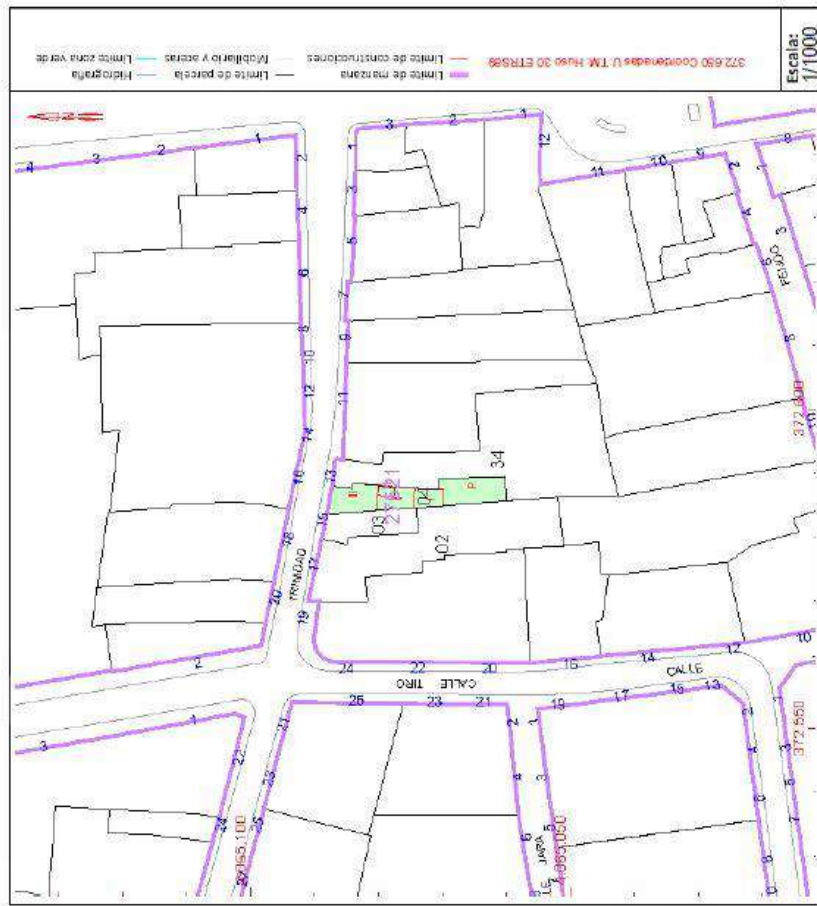
GOBIERNO
DE ESPAÑA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2752104UF7625S0001ST

PARCELA

Superficie gráfica: 105 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRINIDAD 13[2]
29009 MALAGA [MALAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 150 m2
Año construcción: 1950

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	2/00/01	65
ALMACEN	2/00/02	6
VIVIENDA	2/01/01	47
VIVIENDA	2/02/01	32

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

Miércoles, 12 de Abril de 2023



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2752103UF7625S0001ET

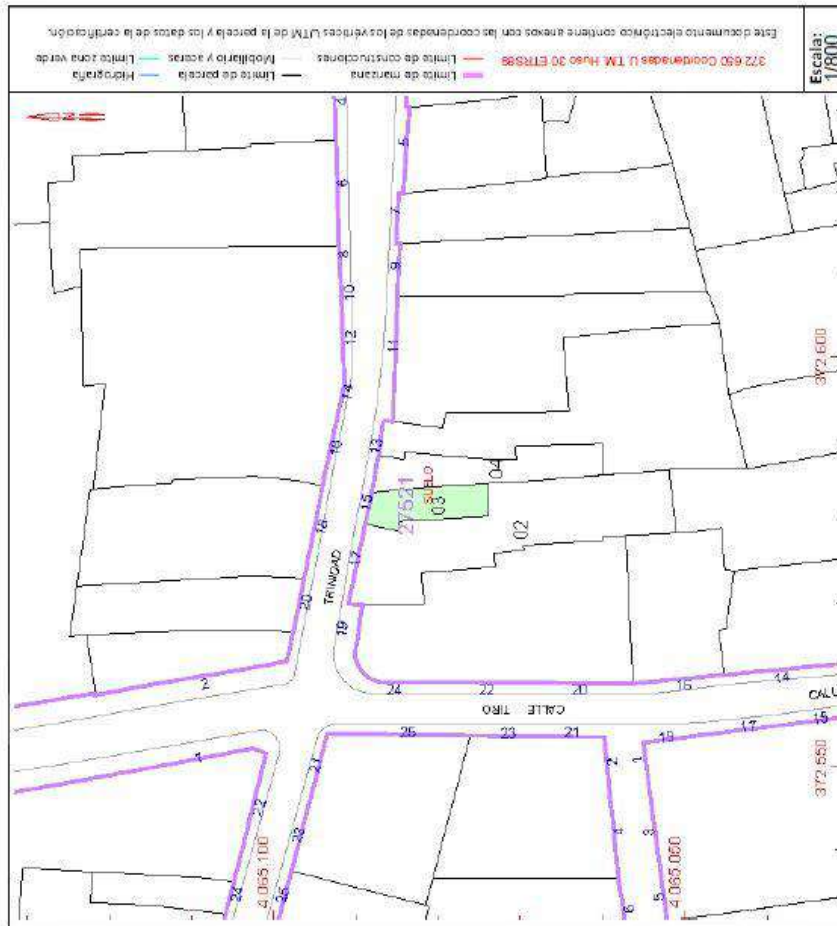
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRINIDAD 15 Suelo
29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 59 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 12 de Abril de 2023



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2752102UF7625S0001JT

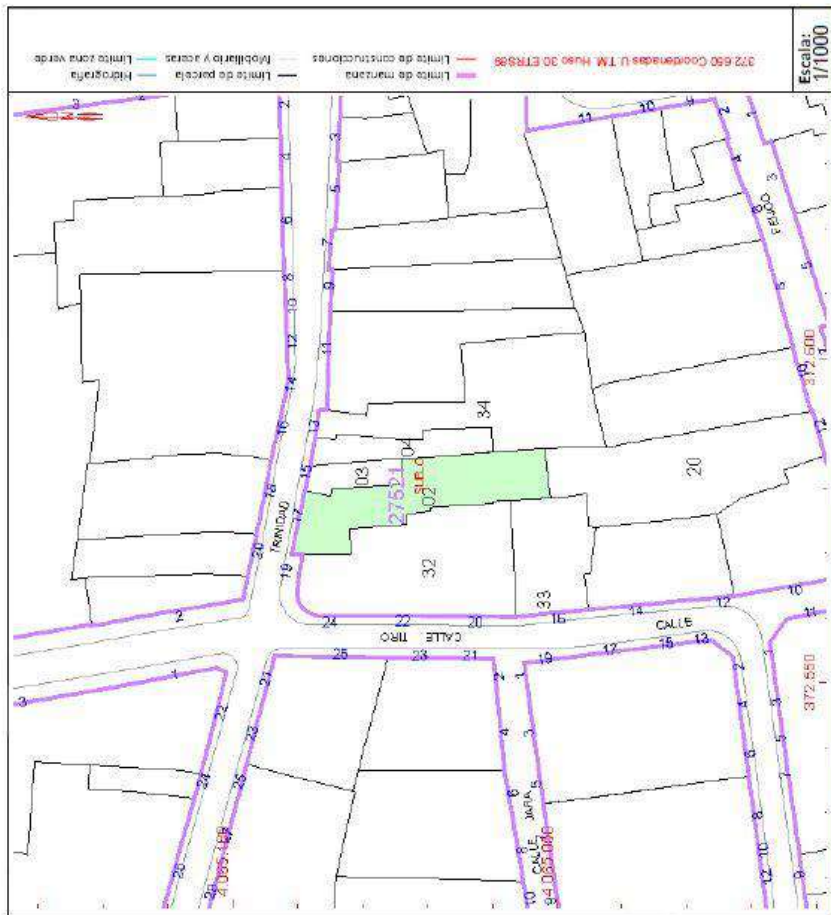
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRINIDAD 17 Suelo
29009 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 306 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: MÁLAGA 6
Código registral único: 29024000033184

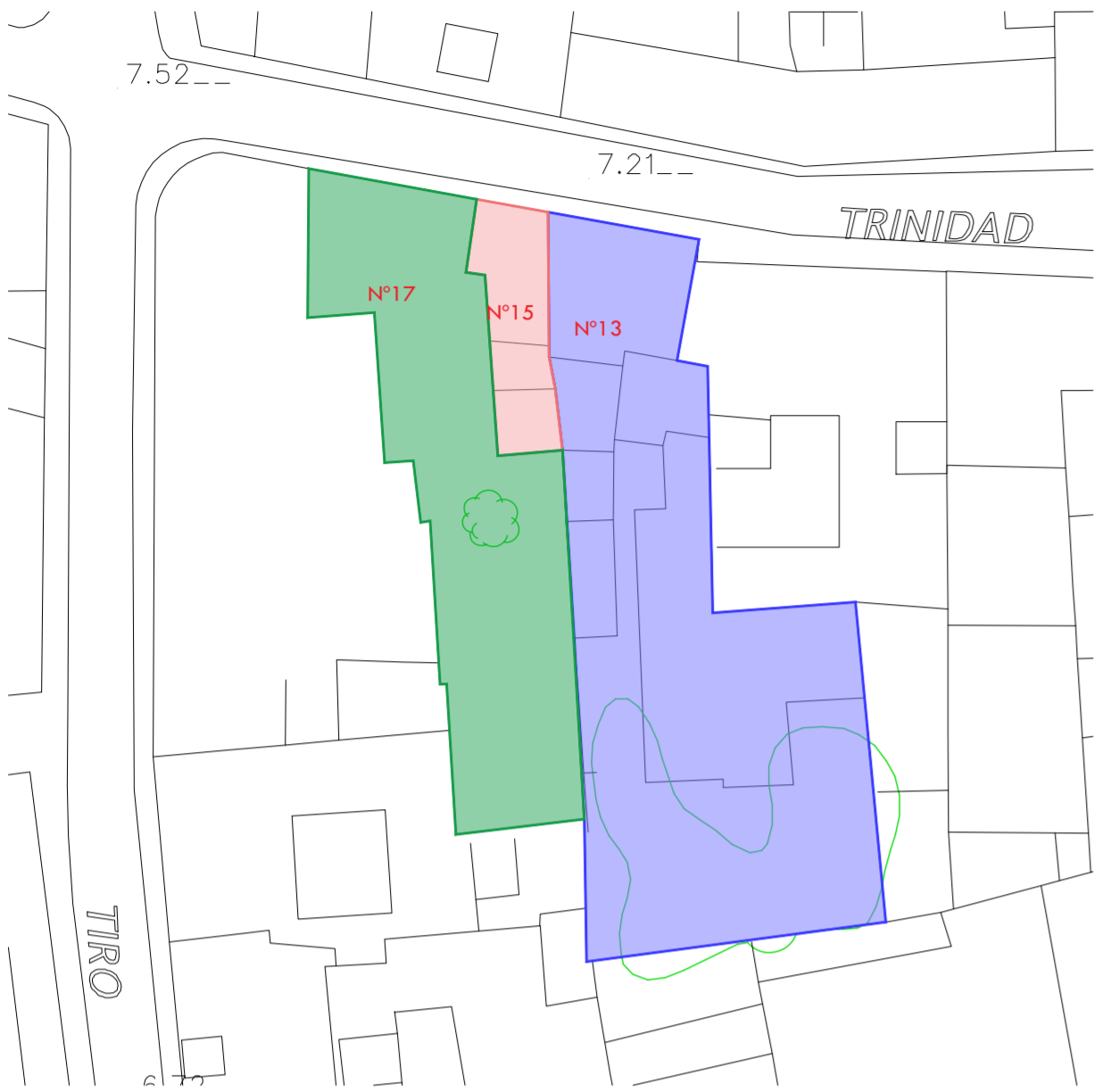
Fecha coordinación: 01/09/2020

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

Miércoles, 12 de Abril de 2023

ÍNDICE DE PLANOS:

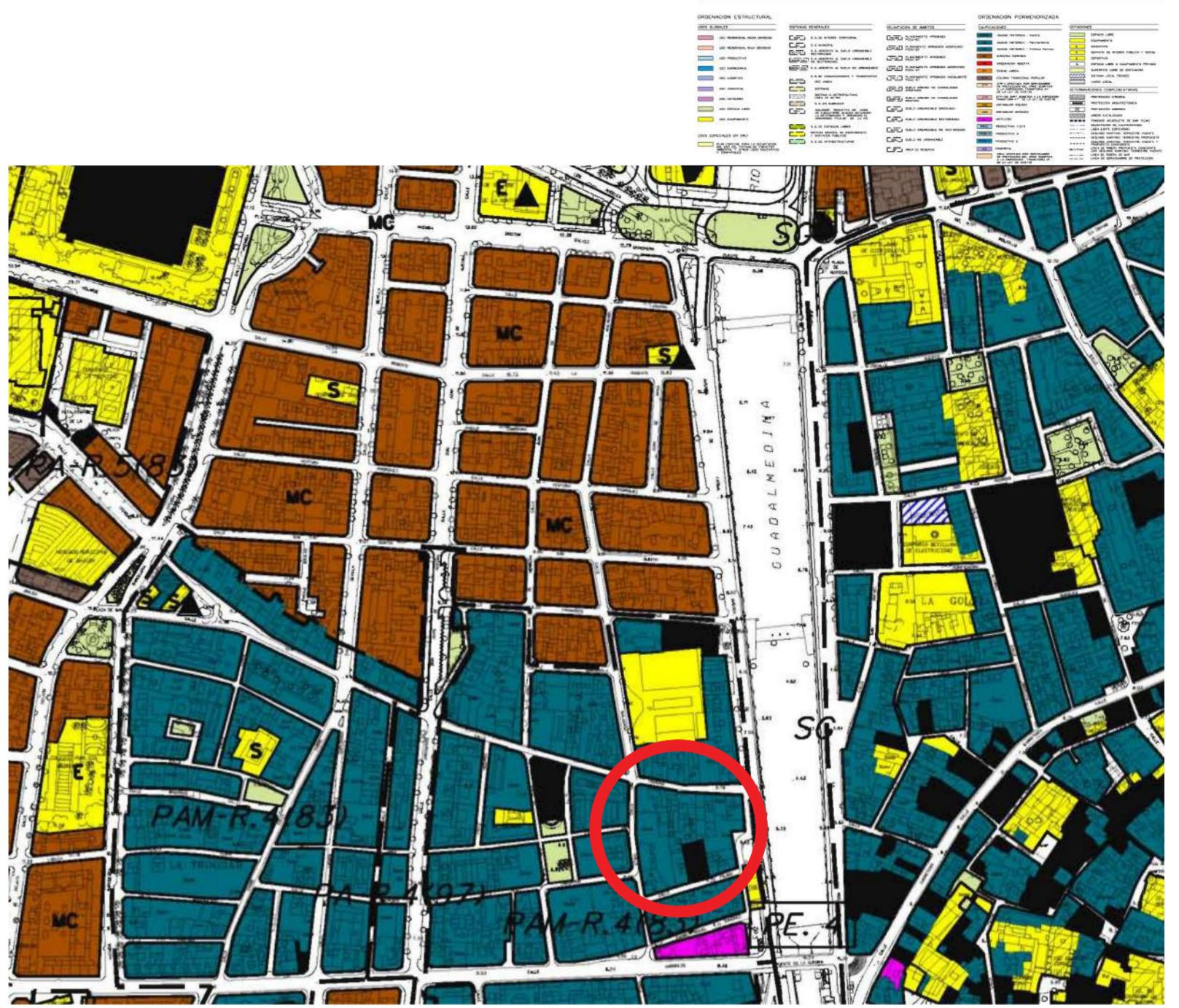
ED.01	EMPLAZAMIENTO Y CALIFICACION
ED.02	TOPOGRAFICO ACTUAL
ED.03	ALINEACIONES
ED.04	TOPOGRAFICO MODIFICADO
ED.05	ESTUDIO VOLUMETRICO. PLANTA SOTANO Y BAJA
ED.06	ESTUDIO VOLUMETRICO. PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA
ED.07	ESTUDIO VOLUMETRICO. PLANTA BAJO CUBIERTA Y CUBIERTA
ED.08	ESTUDIO VOLUMETRICO. ALZADO Y ALTURAS EDIFICATORIAS
ED.09	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA SOTANO Y BAJA
ED.10	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA
ED.11	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA BAJO CUBIERTA Y CUBIERTA
ED.12	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ALZADO Y ALTURAS PROPUESTAS



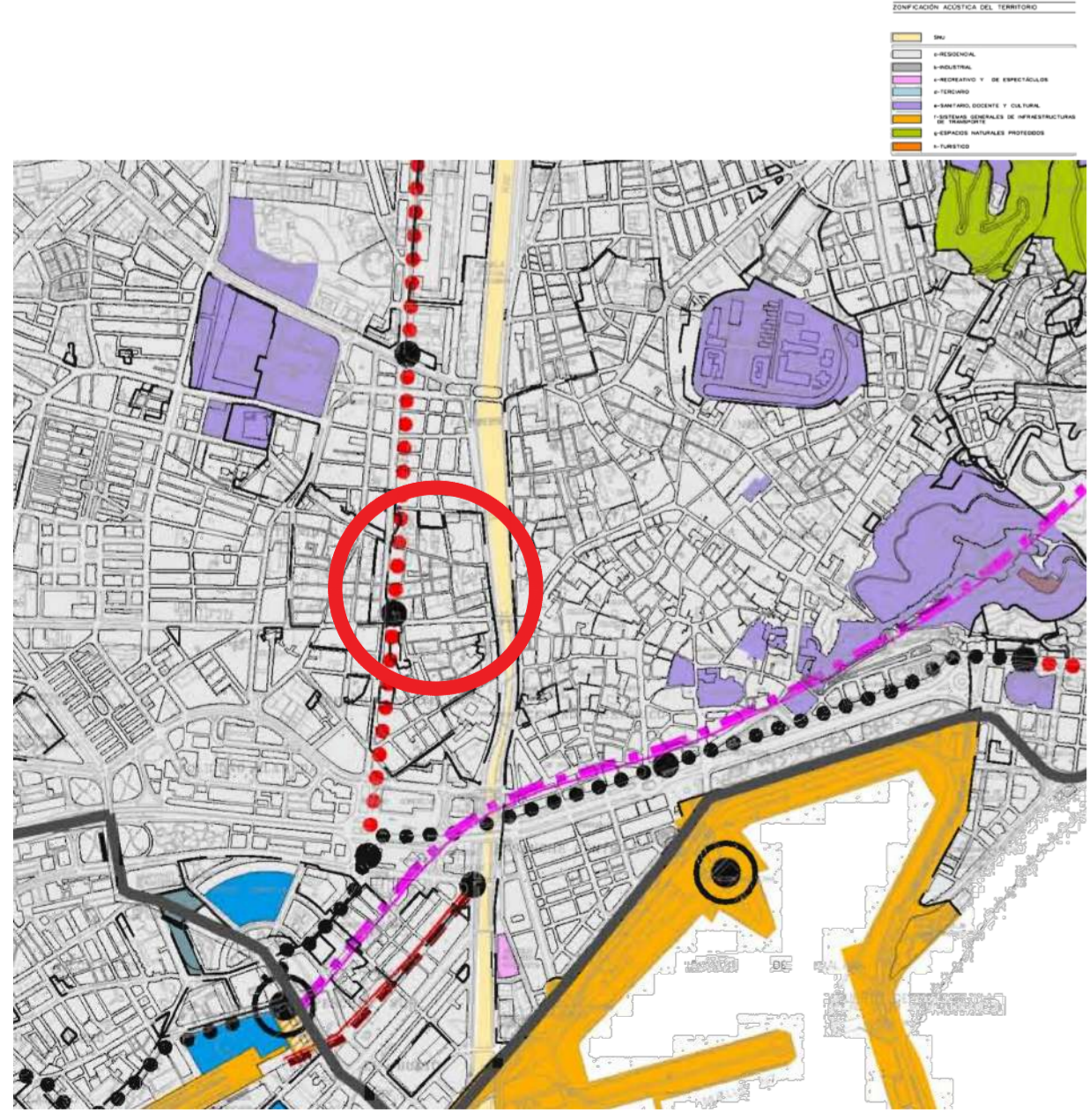
EMPLAZAMIENTO: CALLE TRINIDAD N°13, 15 y 17



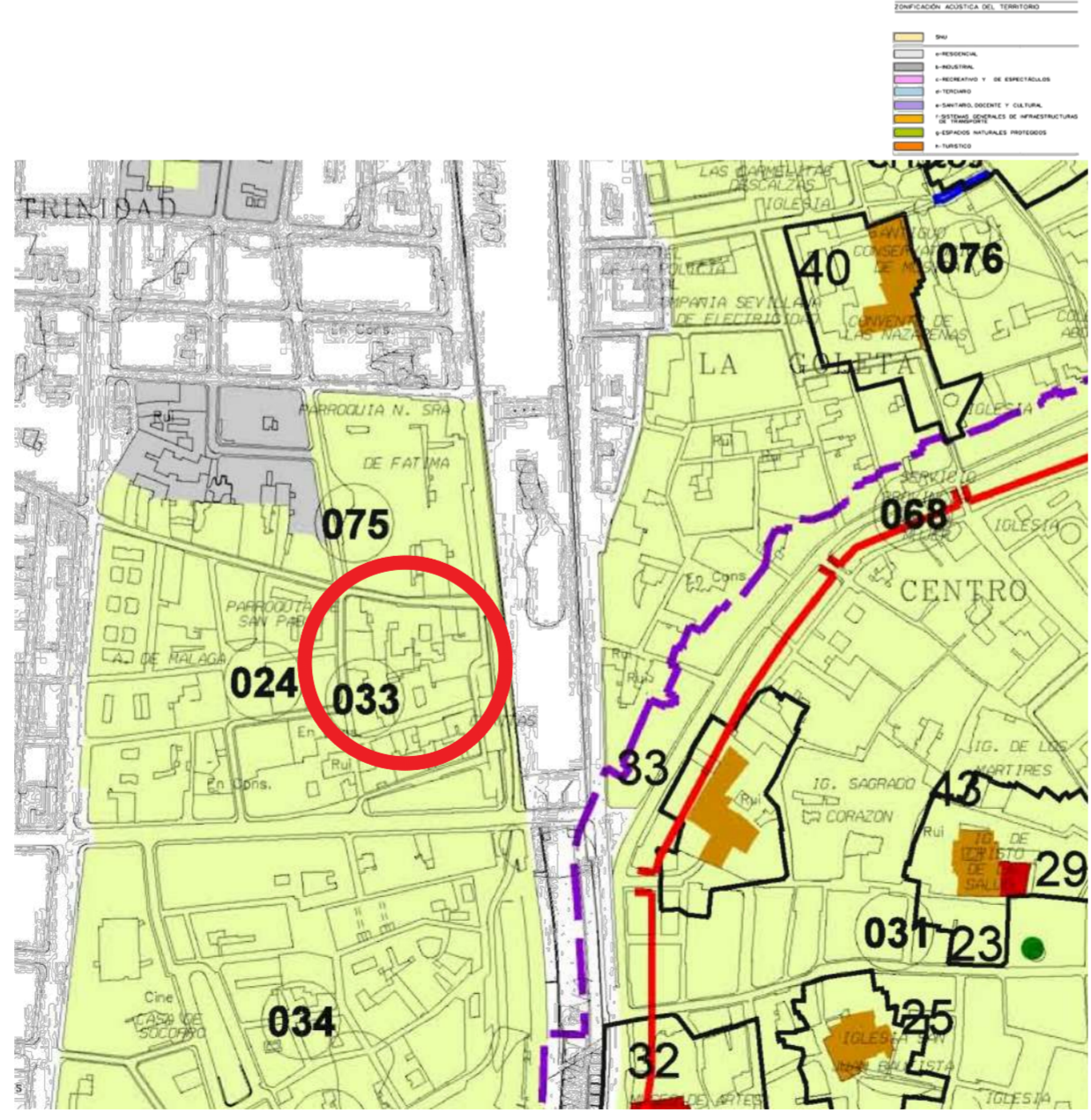
FOTOGRAFIA AEREA



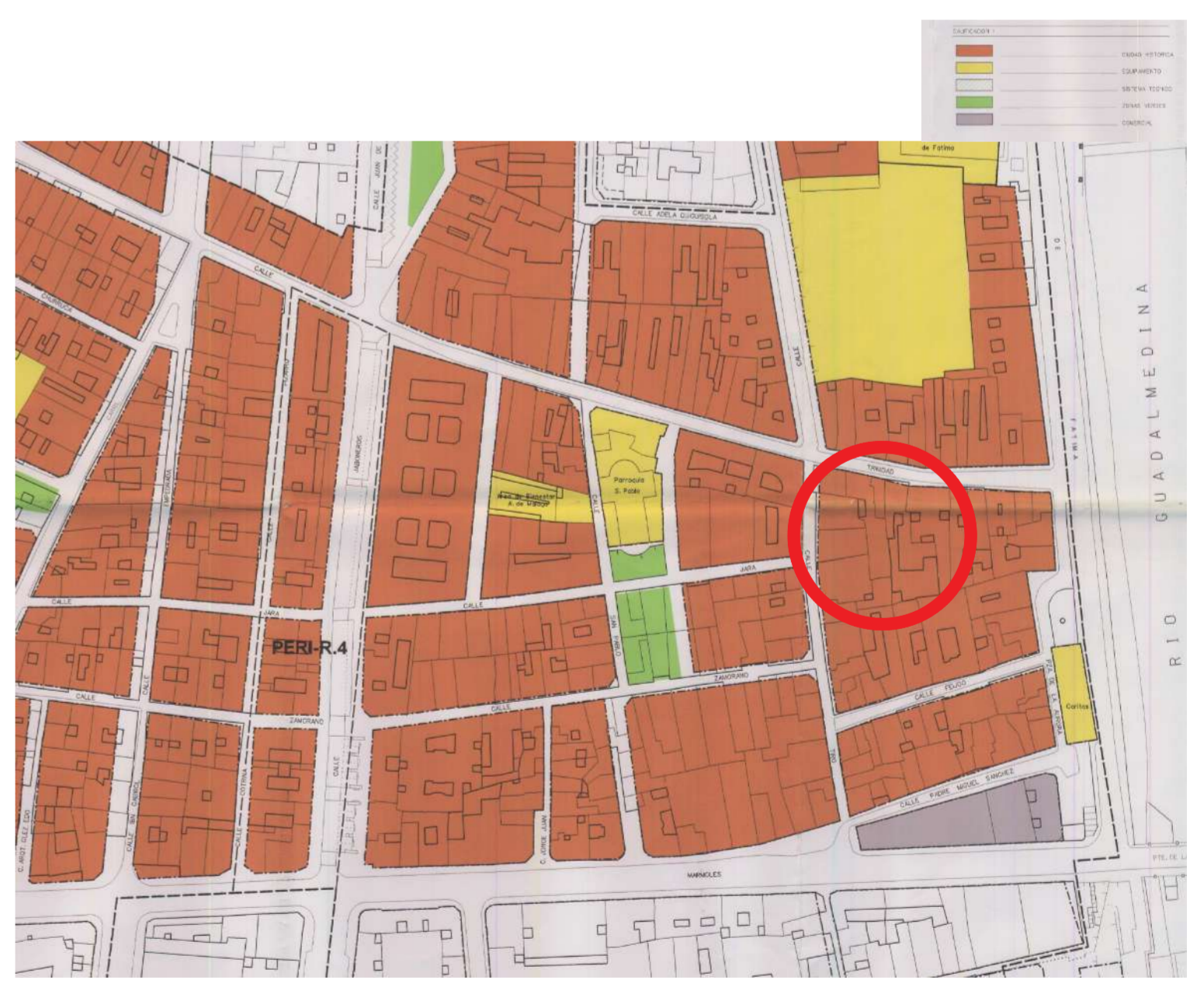
CALIFICACION SEGUN PGOU MALAGA 2011



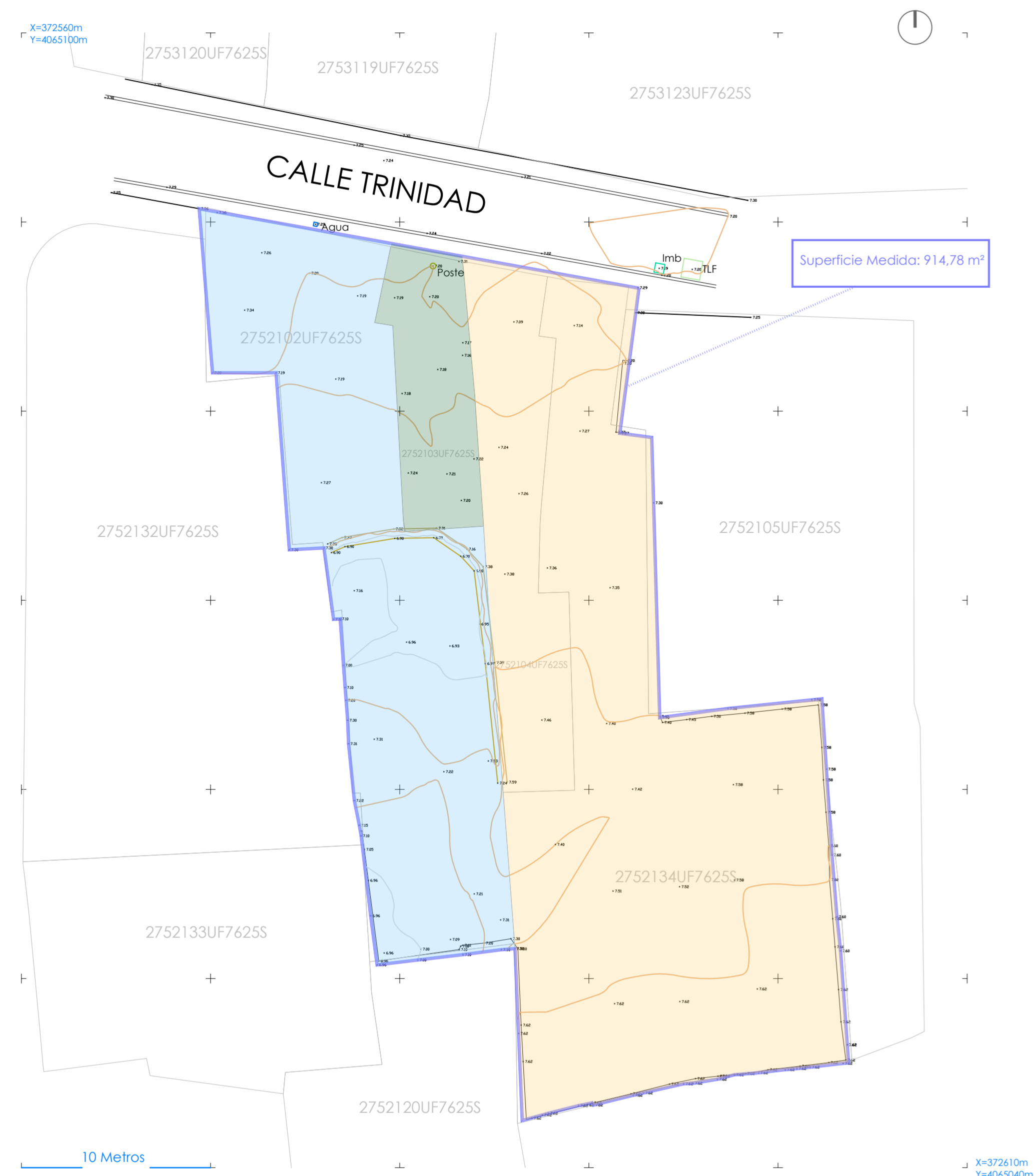
SITUACION DE LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCION ACUSTICA



SITUACION DE LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCION ARQUEOLOGICA



CALIFICACION SEGUN PERI TRINIDAD-PERCHEL

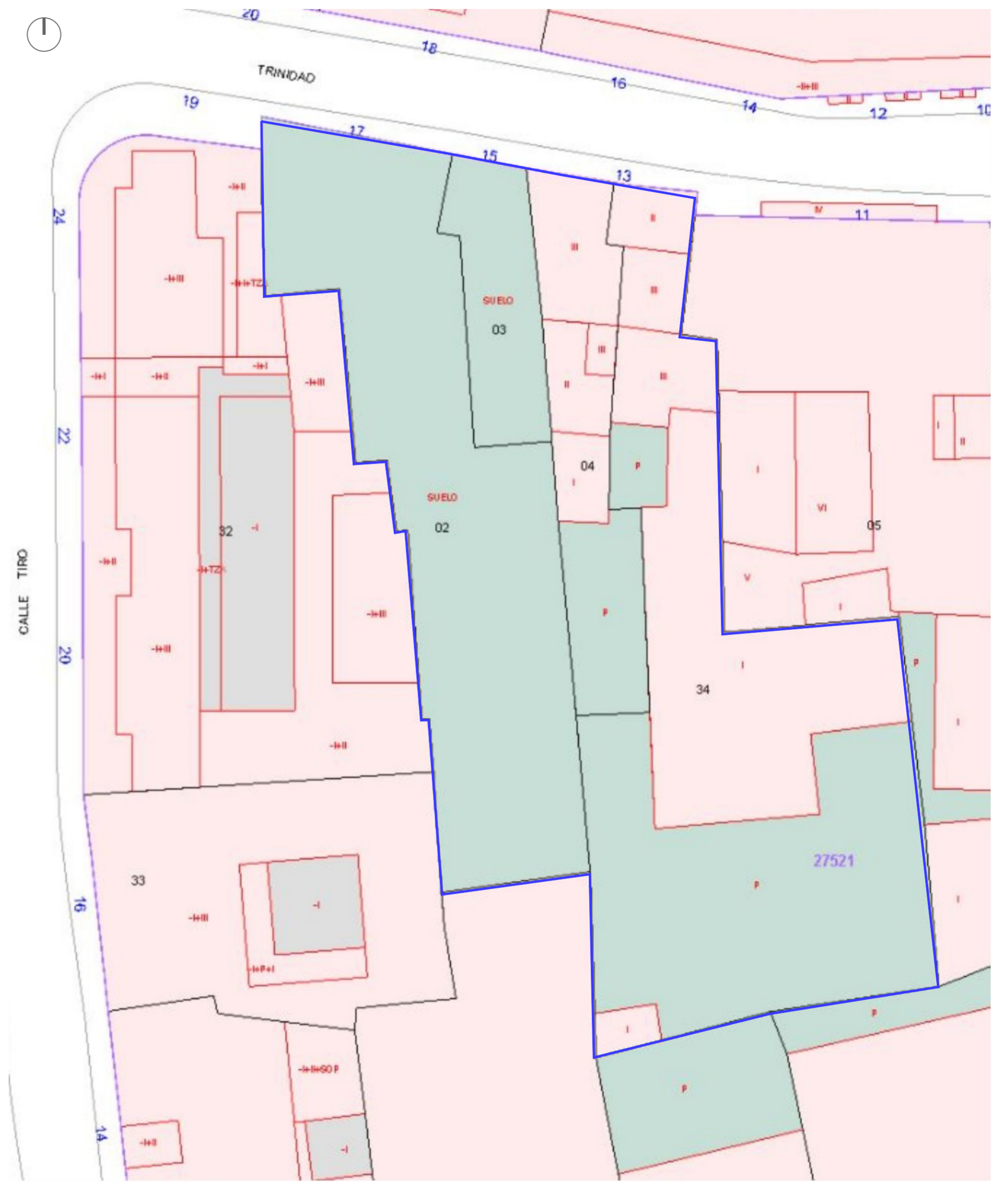


Superficie Medida: 914,78 m²

TOPOGRAFICO CON ESTRUCTURA PARCELARIA ORIGINAL

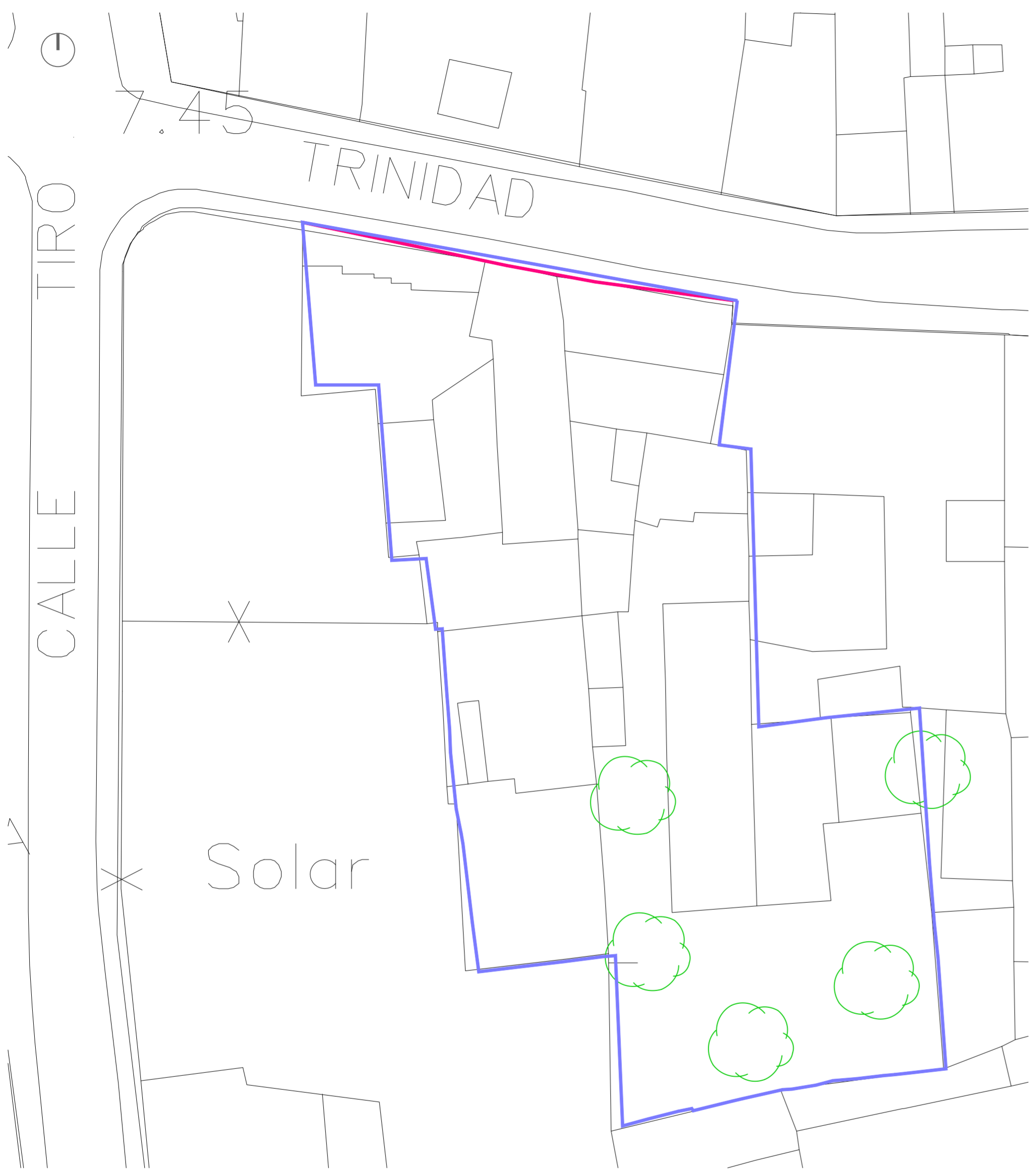
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA
 CALLE TRINIDAD Nº13	TRINIDAD Nº13 (1): 2752134UF7625S0001JT TRINIDAD Nº13 (2): 2752104UF7625S0001ST	TRINIDAD Nº13 (1): 440,67 m² TRINIDAD Nº13 (2): 105,39 m²
 CALLE TRINIDAD Nº15	2752103UF7625S0001ET	62,10 m²
 CALLE TRINIDAD Nº17	2752102UF7625S0001JT	306,62 m²
 CALLE TRINIDAD Nº13-15-17		914,78 m²

INFORMACION CARTOGRAFICA
GEO-REFERENCIADO
Base Ref. Red Andaluza de Posicionamiento: MÁLAGA
Sistema de Referencia ETRS-89
Proyección Cartográfica UTM, HUSO 30
Altura ortométrica. Geoida EGM08_RED/NAP
Distancia entre cruces 10 mts.



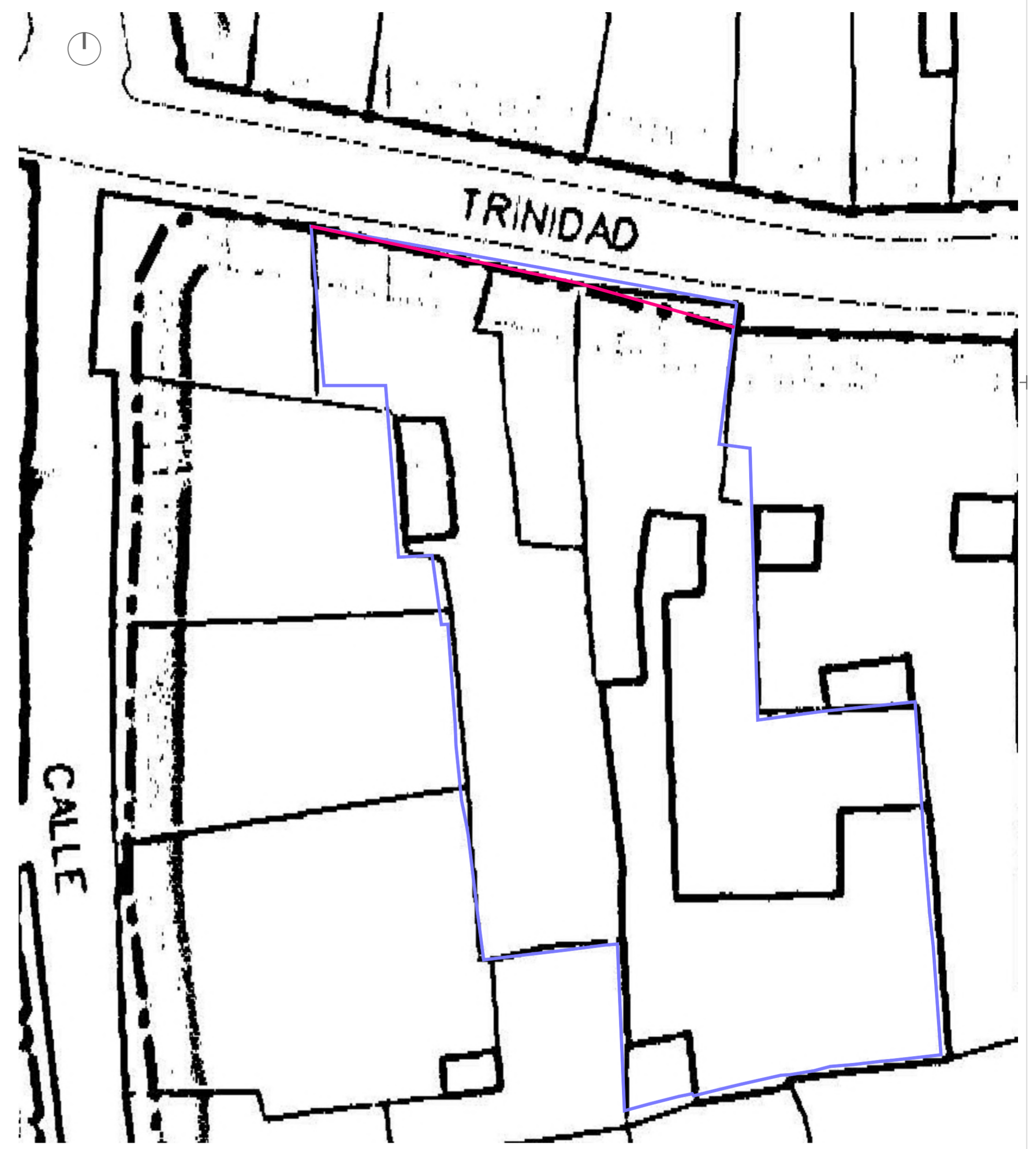
PARCELARIO CATASTRAL





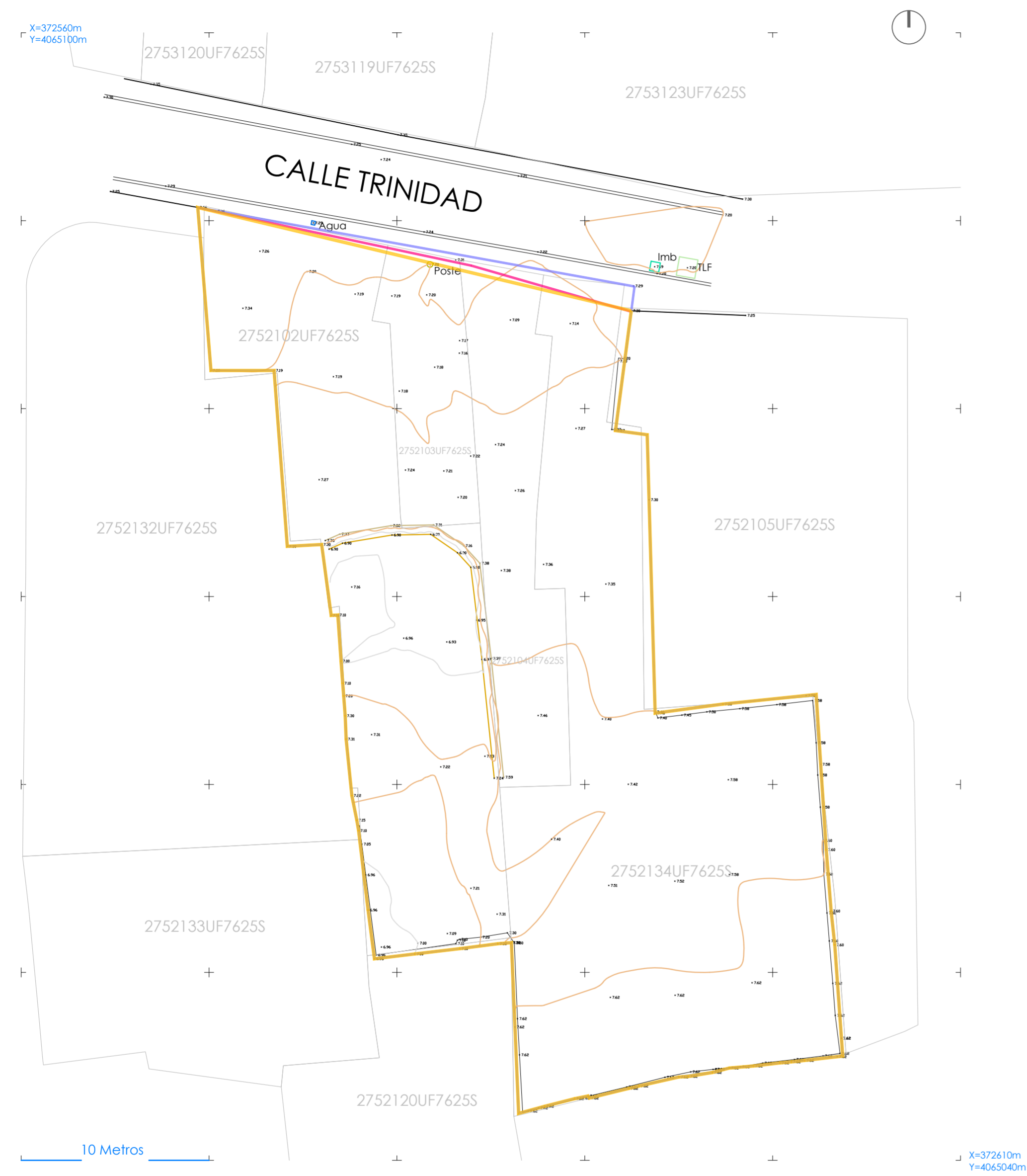
PLANO DE ALINEACIONES PGOU MALAGA 2011

— LÍMITE DE PARCELA
— LÍNEA DE ALINEACIONES SEGUN PGOU MALAGA 2011



PLANO DE ALINEACIONES PERI TRINIDAD PERCHEL

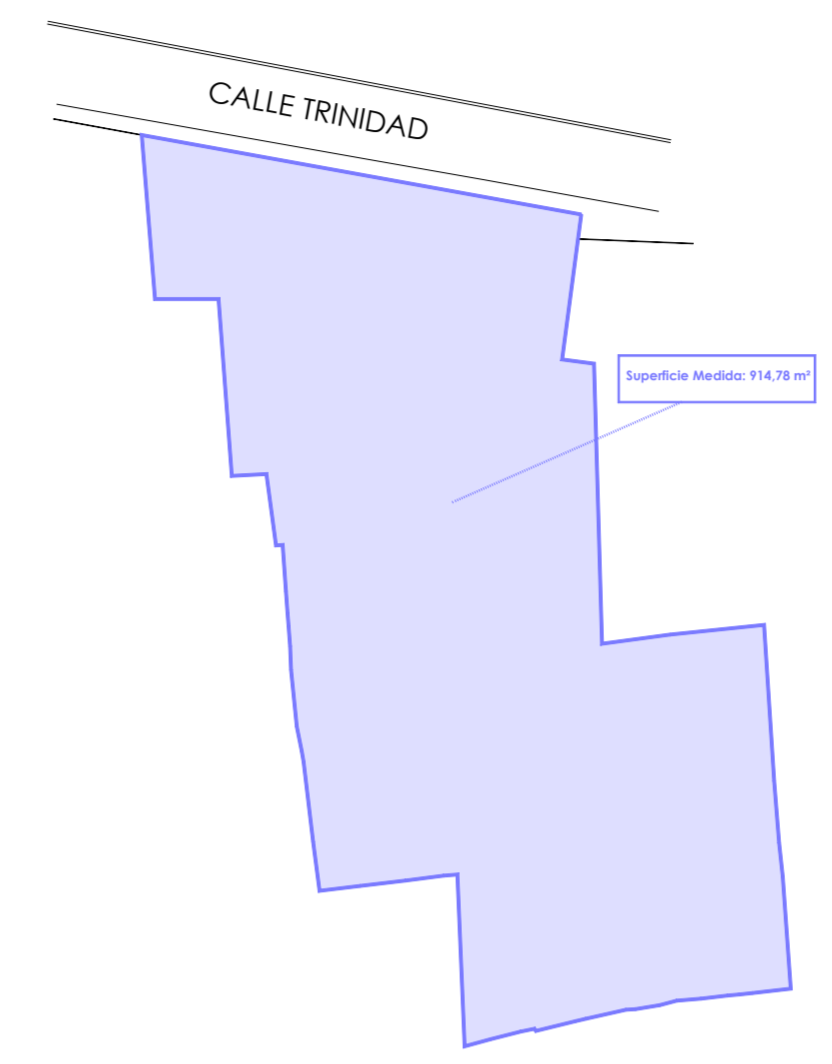
— LÍMITE DE PARCELA
— LÍNEA DE ALINEACIONES SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL



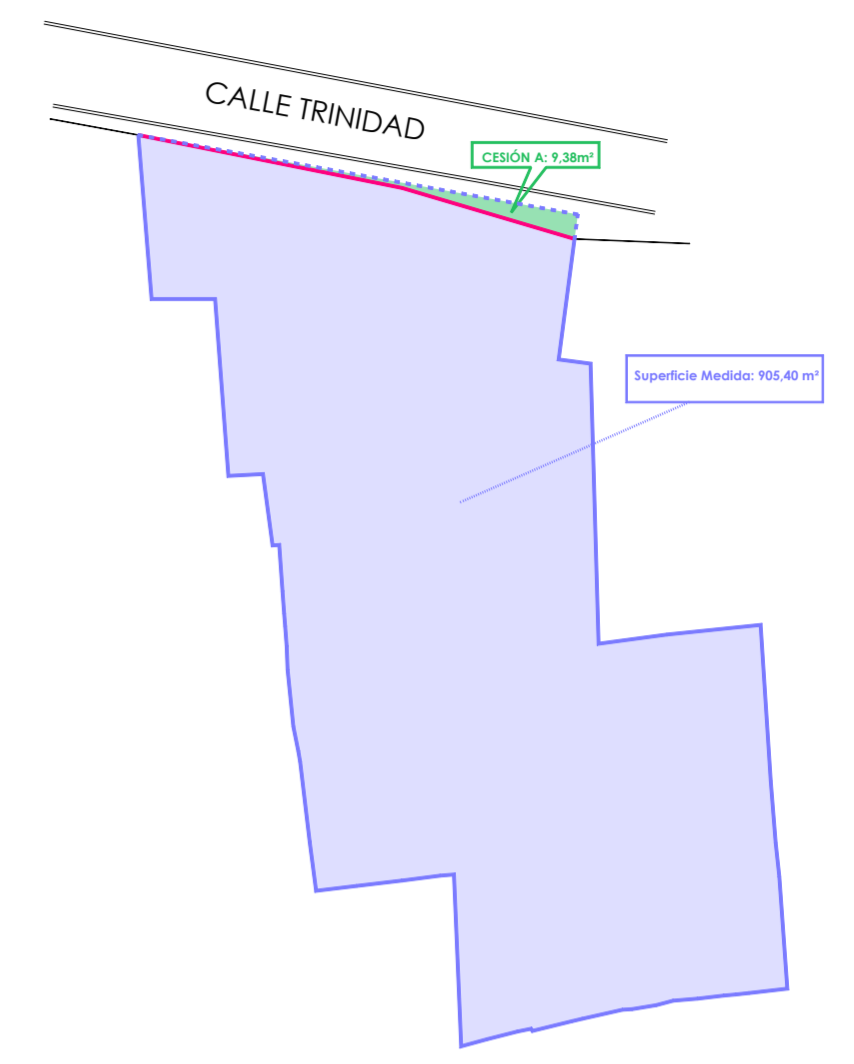
TOPOGRAFICO CON ESTRUCTURA PARCELARIA ORIGINAL

INFORMACION CARTOGRAFICA
 GEO-REFERENCIADO
 Base Ref. Red Andaluza de Posicionamiento: MÁLAGA
 Sistema de Referencia ETRS-89
 Proyección Cartográfica UTM, HUSO 30
 Altura ortométrica: Geoida EGM08_RED NAP
 Distancia entre cruces 10 mts.

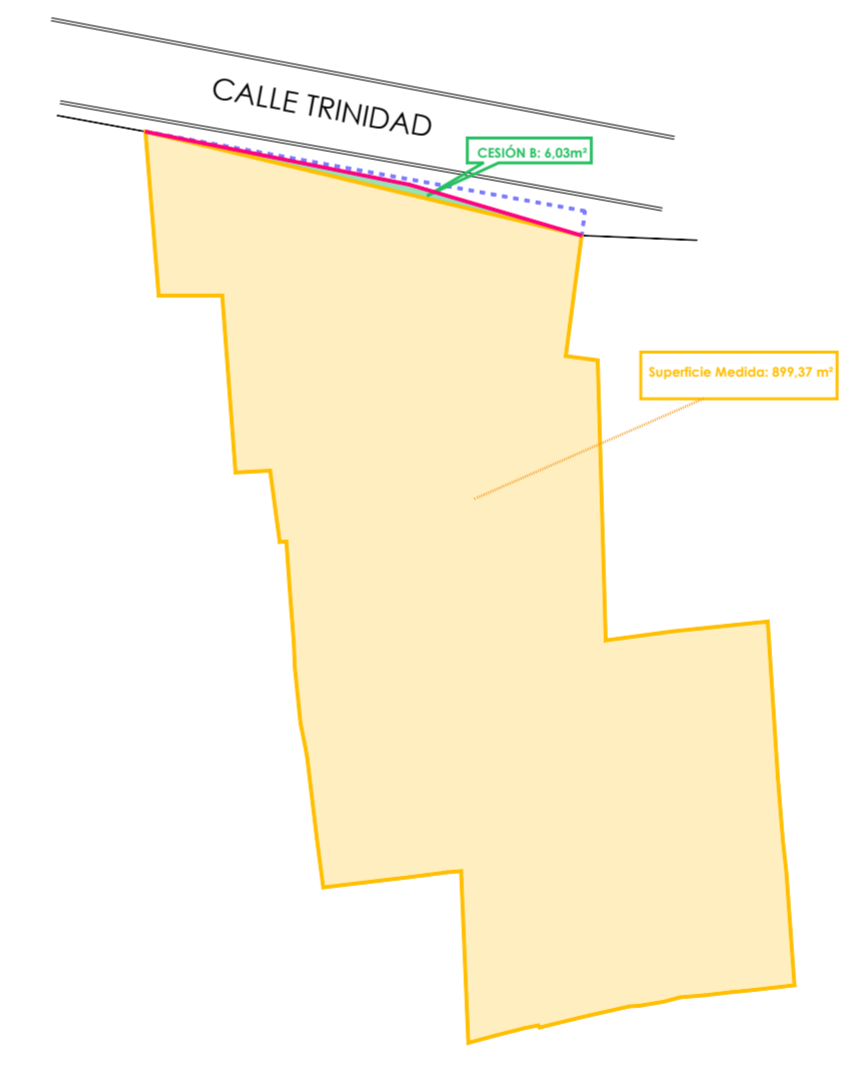
- LÍMITE DE PARCELA ORIGINAL: 914,78m²
- LÍNEA DE ALINEACIONES SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL
- LÍMITE DE PARCELA ADOPTADA POR ALINEACIÓN INTERIOR DE PARCELA: 899,37m²



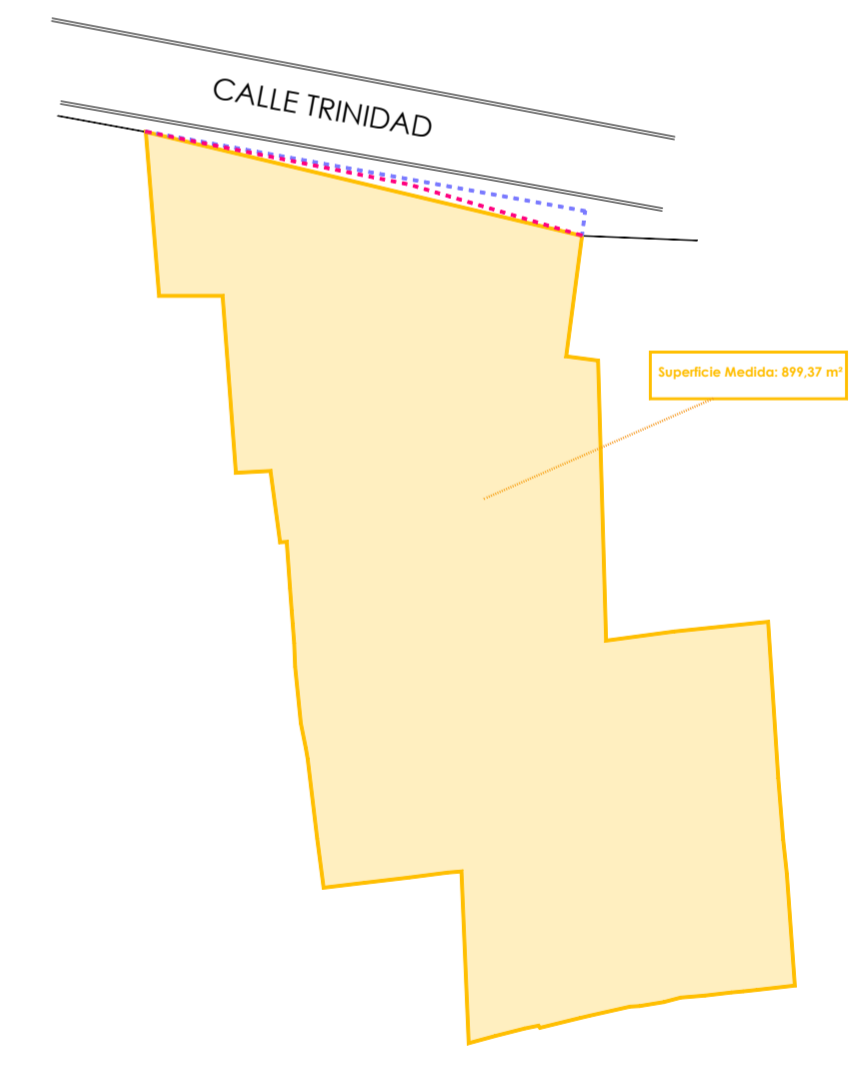
LIMITE DE PARCELA ORIGINAL



CESION POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL

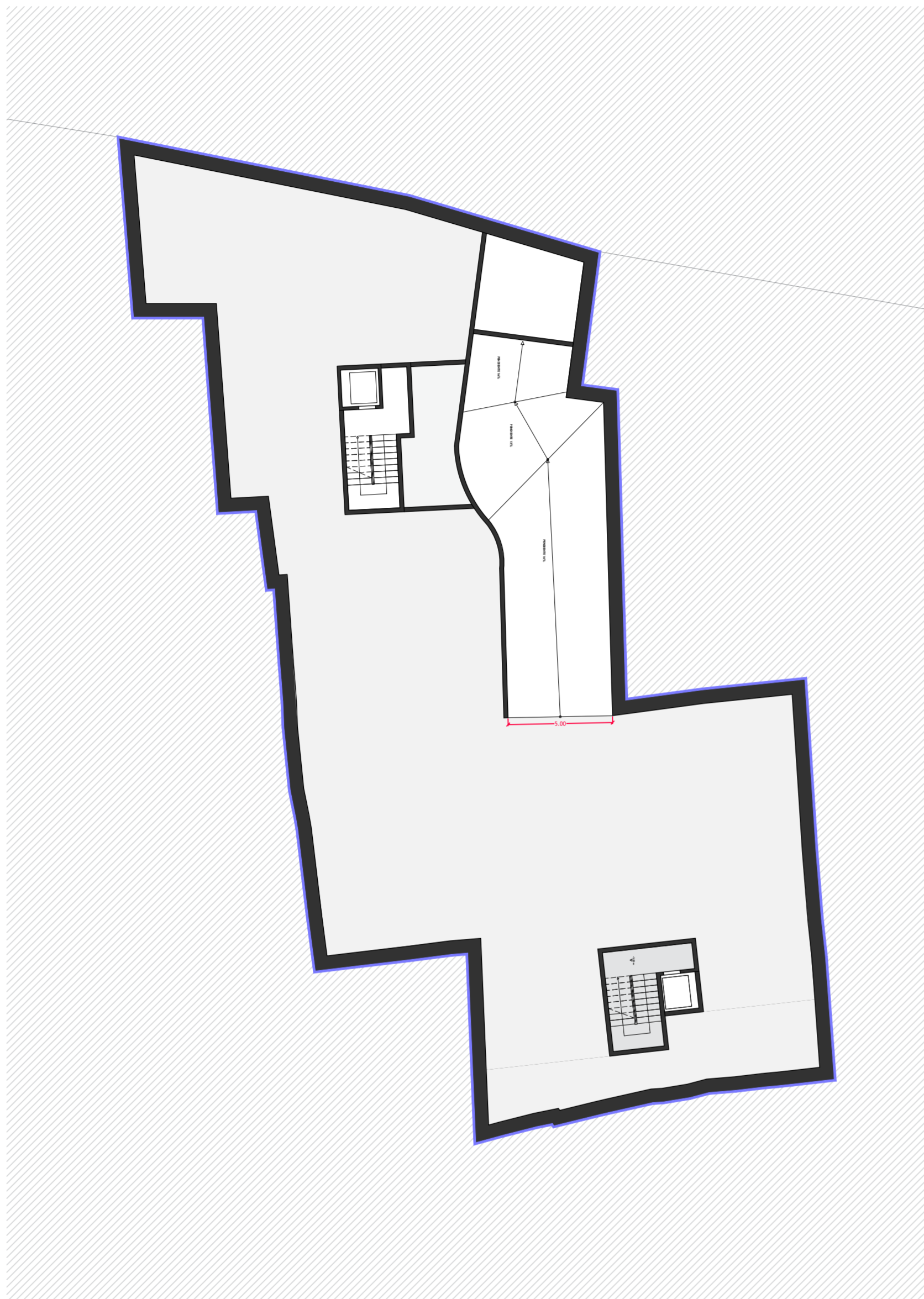


CESION POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA

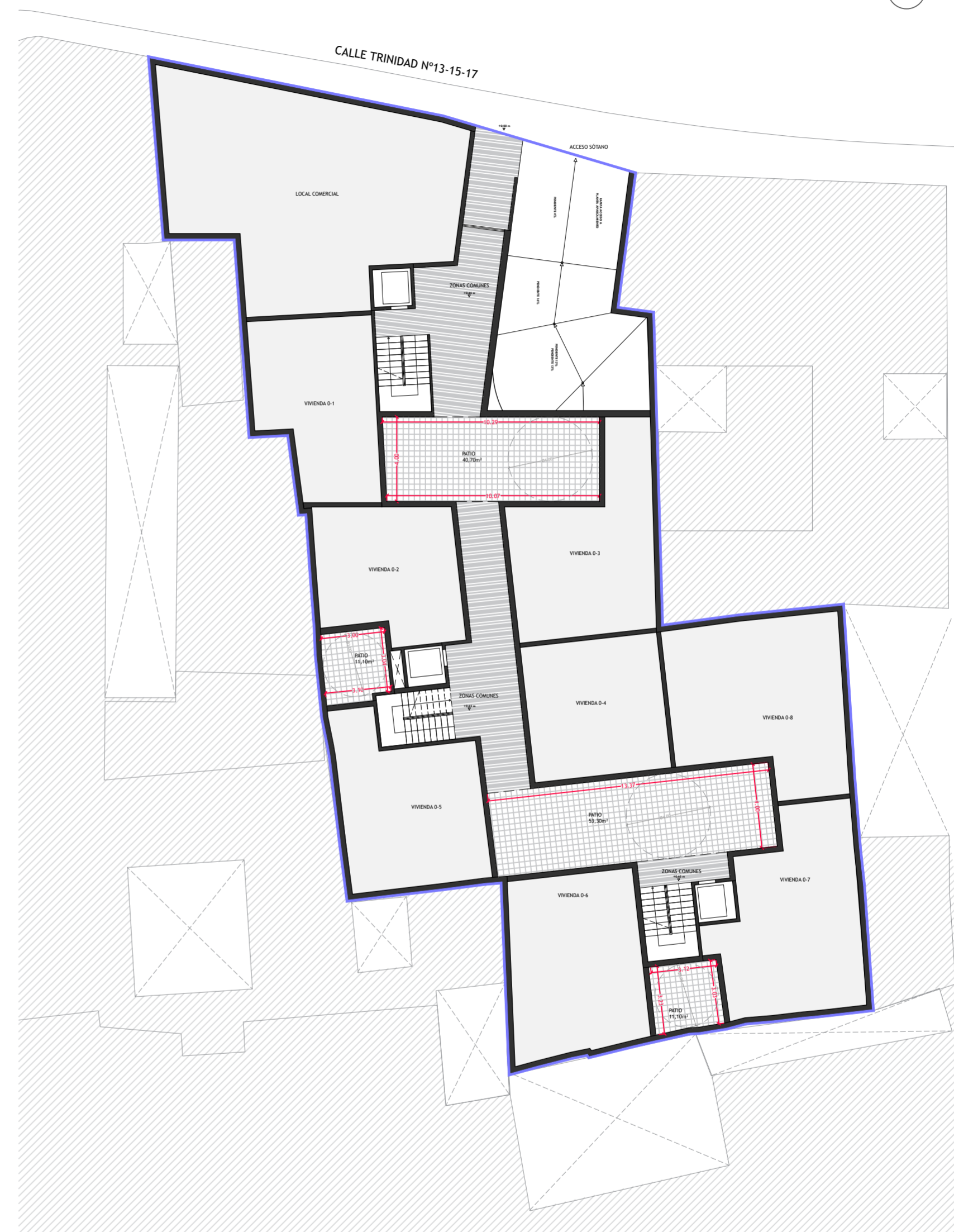


PARCELA RESULTANTE

- LÍMITE DE PARCELA ORIGINAL: 914,78m²
- CESIONES (A+B): 15,41m²
- LÍMITE DE PARCELA ADOPTADA POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA: 899,37m²



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PLANTA SÓTANO.



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PLANTA BAJA.

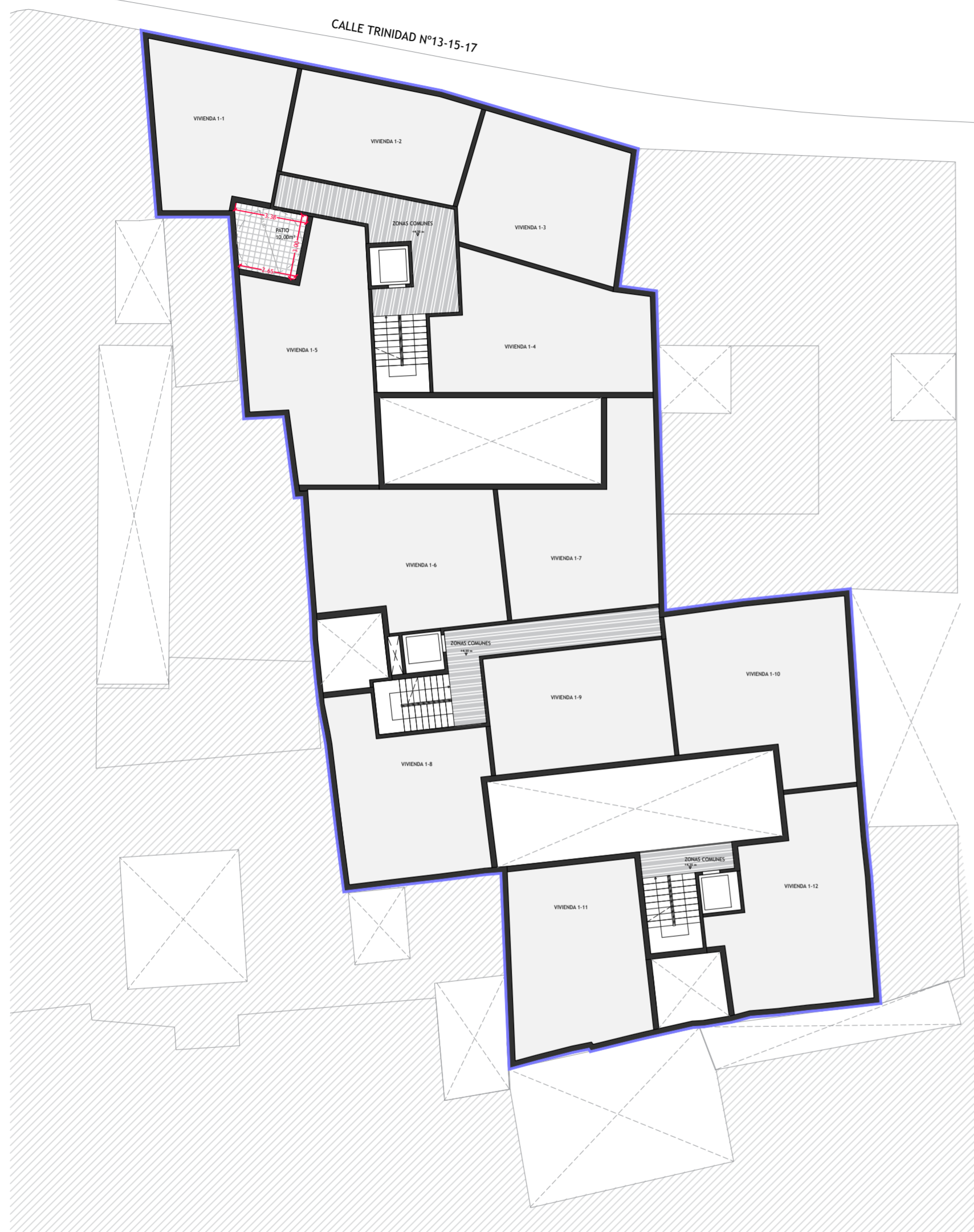
NOTA: La distribución de espacios y volúmenes reflejados en el estudio previo volumétrico, se ha llevado a cabo con la intención de obtener la edificabilidad máxima de la parcela en base a los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU de Málaga y el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). La parcela se alinea a fachada, siguiendo los límites marcados por el PERI TRINIDAD PERCHEL.

— LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL: 905,40m²

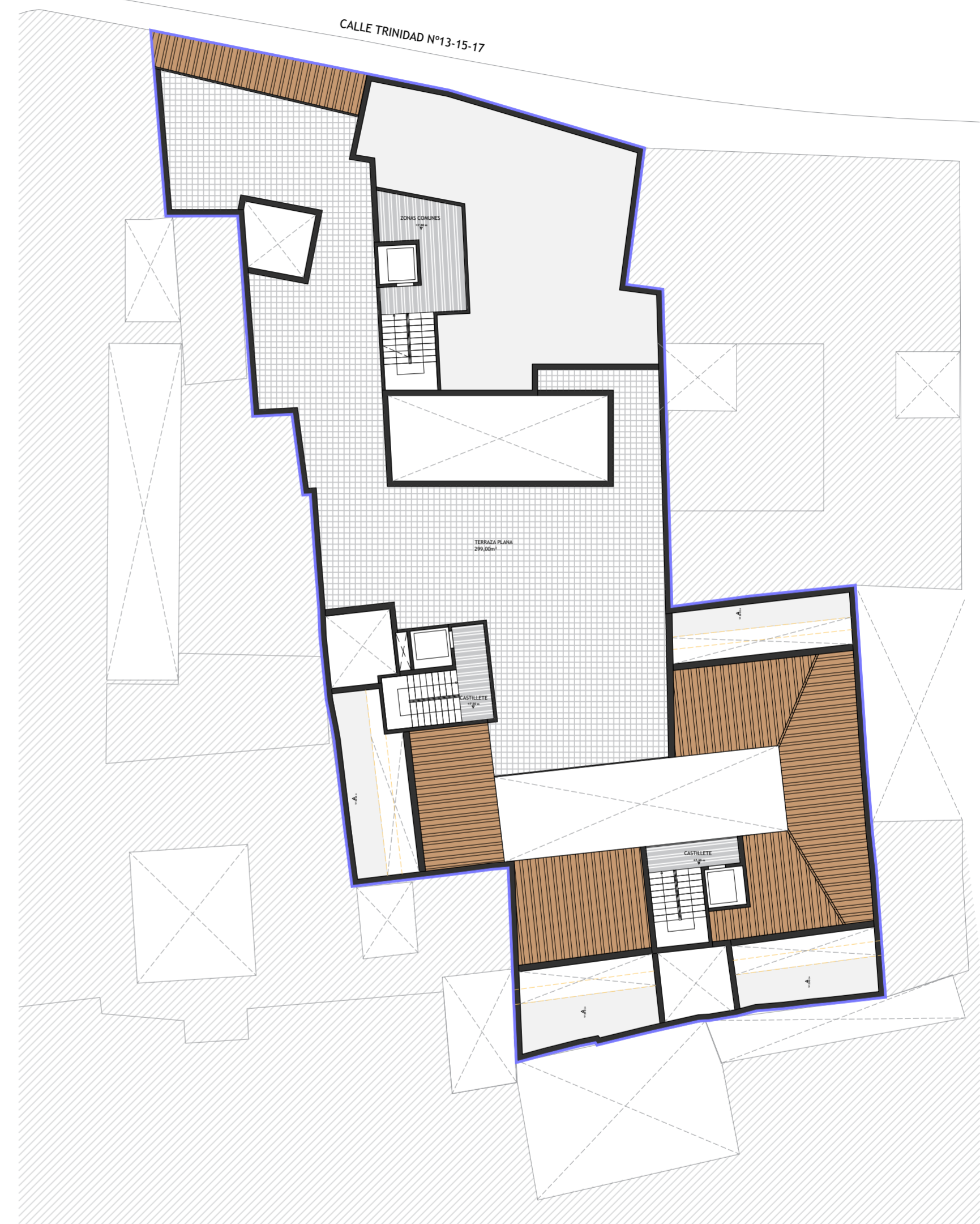
ESTUDIO VOLUMÉTRICO.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Pl. Sótano	905,40 m ²
Pl. Baja	789,20 m ²
Pl. Primera	779,20 m ²
Pl. Segunda	1.65,70 m ²
Pl. Segunda (castilletes)	44,40 m ²
Pl. Bajo Cubierta	93,75 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.777,65 m²
Sup. Construida Bajo Rasante	905,40 m ²
Sup. Construida Sobre Rasante	1.734,10 m ²
Sup. Const. Sobre Altura Regul.	138,15 m ²



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PLANTA PRIMERA.



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PLANTA SEGUNDA.

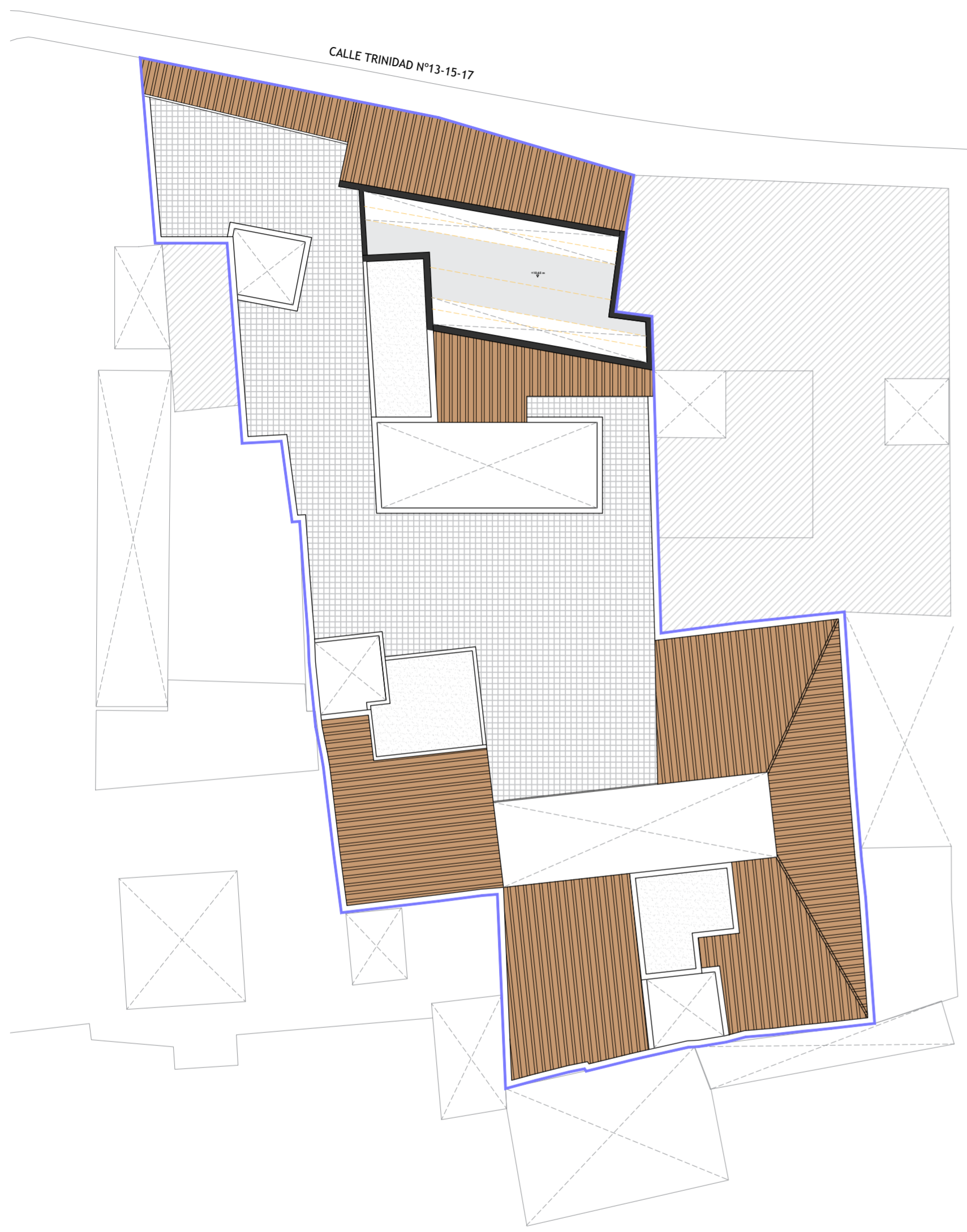
NOTA: La distribución de espacios y volúmenes reflejados en el estudio previo volumétrico, se ha llevado a cabo con la intención de obtener la edificabilidad máxima de la parcela en base a los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU de Málaga y el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). La parcela se alinea a fachada, siguiendo los límites marcados por el PERI TRINIDAD PERCHEL.

LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL: 905,40m²

ESTUDIO VOLUMÉTRICO.

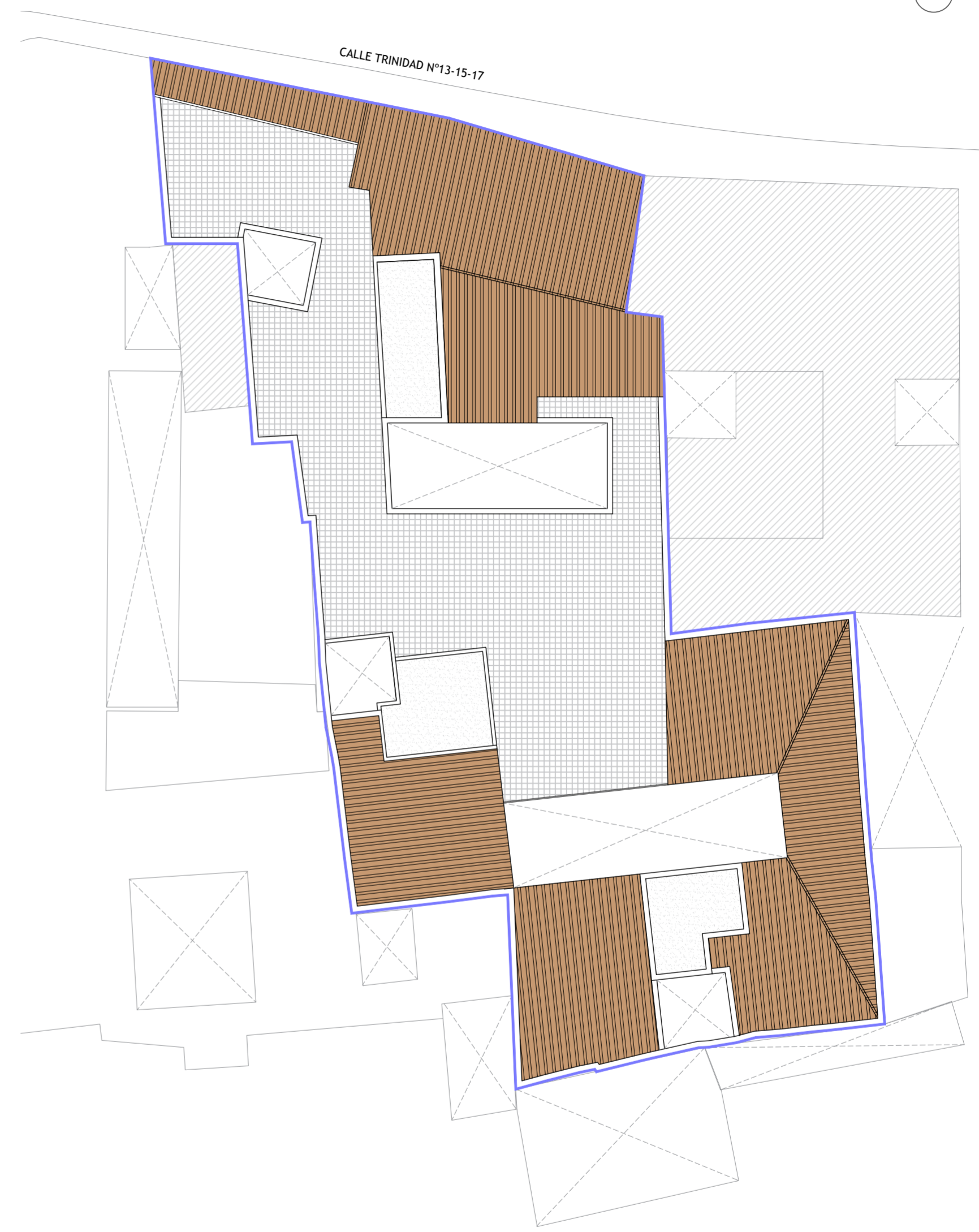
SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Pl. Sótano	905,40 m ²
Pl. Baja	789,20 m ²
Pl. Primera	779,20 m ²
Pl. Segunda	1.65,70 m ²
Pl. Segunda (castilletes)	44,40 m ²
Pl. Bajo Cubierta	93,75 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.777,65 m²
Sup. Construida Bajo Rasante	905,40 m ²
Sup. Construida Sobre Rasante	1.734,10 m ²
Sup. Const. Sobre Altura Regul.	138,15 m ²



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PLANTA BAJO CUBIERTA.

NOTA: La distribución de espacios y volúmenes reflejados en el estudio previo volumétrico, se ha llevado a cabo con la intención es obtener la edificabilidad máxima de la parcela en base a los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU de Málaga y el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). La parcela se alinea a fachada, siguiendo los límites marcados por el PERI TRINIDAD PERCHEL.



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PLANTA DE CUBIERTAS.

LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL: 905,40m²

ESTUDIO VOLUMÉTRICO.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Pl. Sótano	905,40 m ²
Pl. Baja	789,20 m ²
Pl. Primera	779,20 m ²
Pl. Segunda	165,70 m ²
Pl. Segunda (castilletes)	44,40 m ²
Pl. Bajo Cubierta	93,75 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.777,65 m ²
Sup. Construida Bajo Rasante	905,40 m ²
Sup. Construida Sobre Rasante	1.734,10 m ²
Sup. Const. Sobre Altura Regul.	138,15 m ²



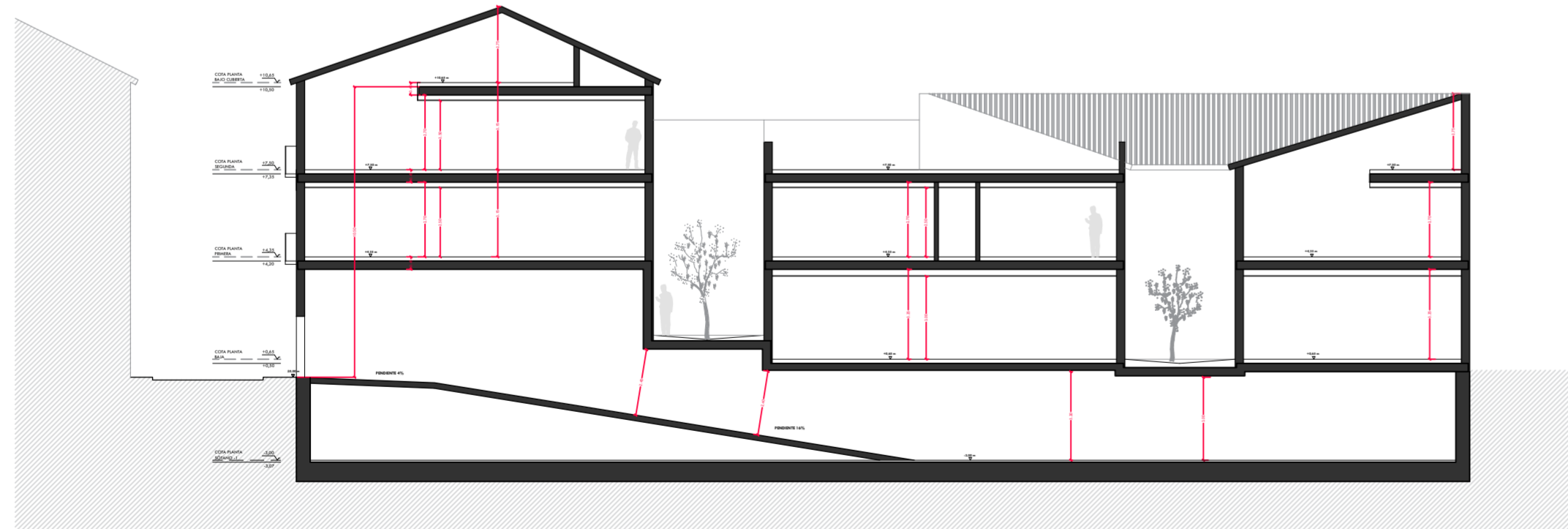
ALZADO A CALLE TRINIDAD.

ALTURAS Y PROTECCIONES

	B + 4, D. ALTURA SUPERIOR EXISTENTE
	B + 3
	B + 2
	B + 1
	PROTECCIONES
	ESTUDIOS DE DETALLE



PLANO DE ALTURAS SEGUN PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM R4)

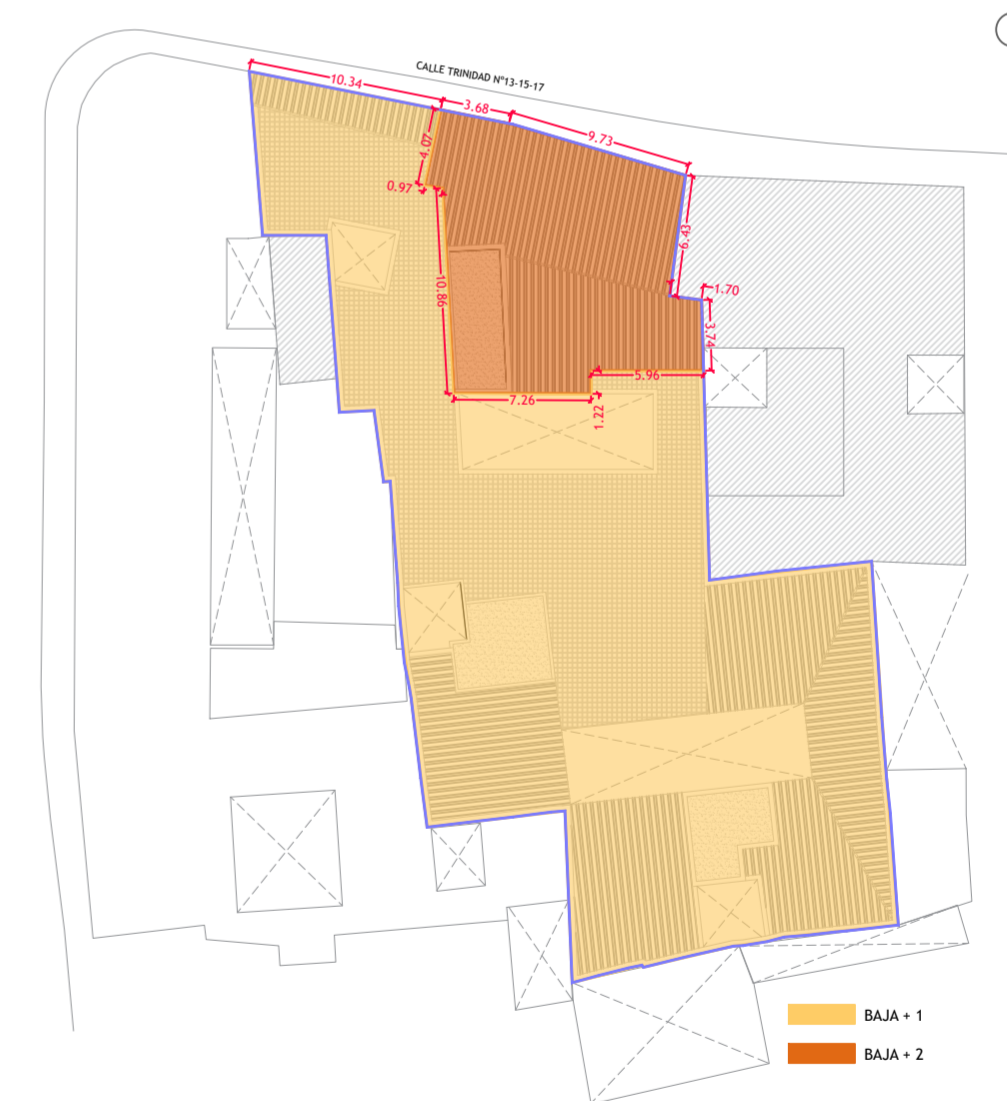


SECCION LONGITUDINAL.

LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL: 905,40m²

ESTUDIO VOLUMÉTRICO.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Pl. Sótano	905,40 m ²
Pl. Baja	789,20 m ²
Pl. Primera	779,20 m ²
Pl. Segunda	165,70 m ²
Pl. Segunda (castilletes)	44,40 m ²
Pl. Bajo Cubierta	93,75 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.777,65 m²
Sup. Construida Bajo Rasante	905,40 m ²
Sup. Construida Sobre Rasante	1.734,10 m ²
Sup. Const. Sobre Altura Regul.	138,15 m ²

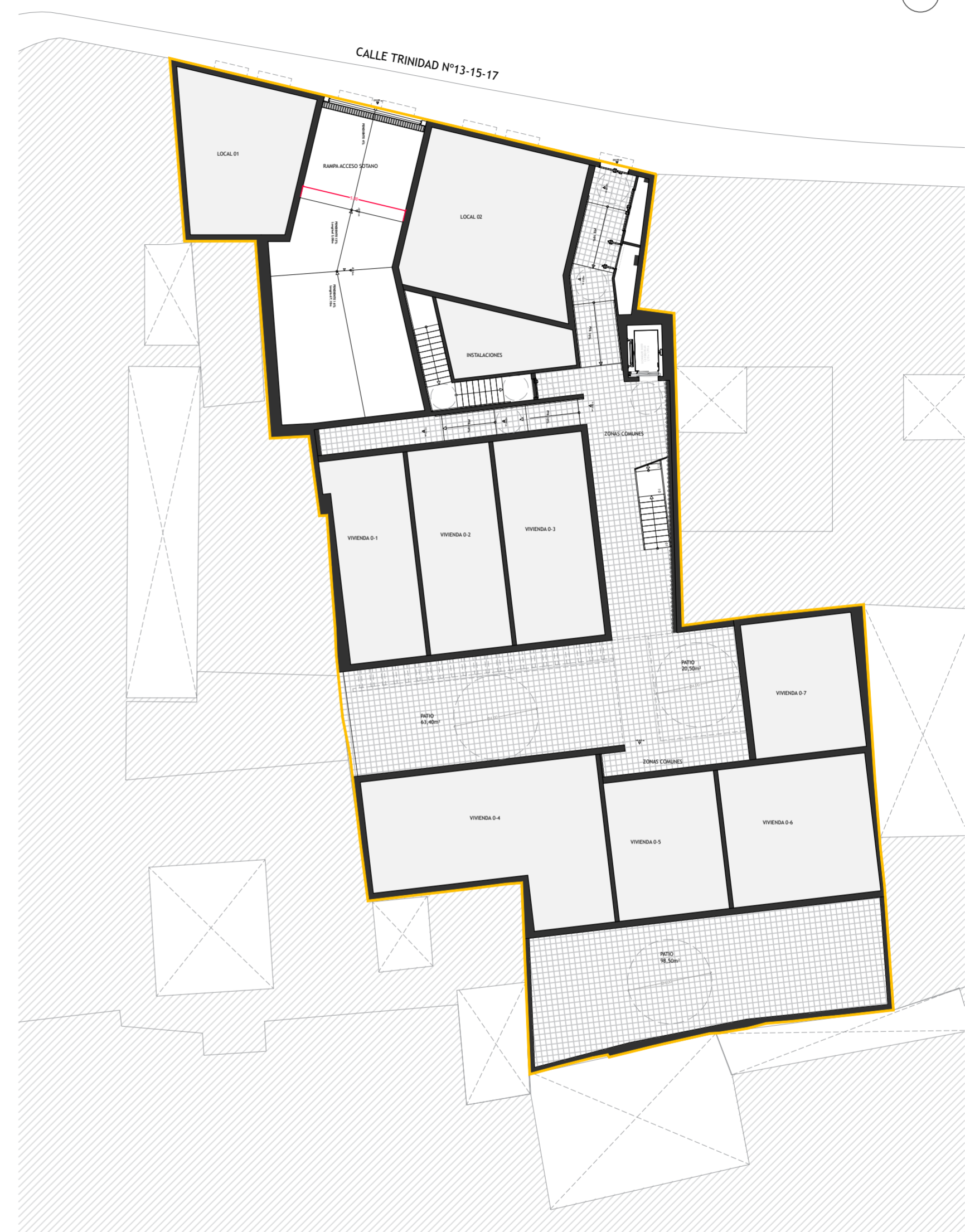


ESTUDIO ALTURAS EDIFICATORIAS.

NOTA: La distribución de espacios y volúmenes reflejados en el estudio previo volumétrico, se ha llevado a cabo con la intención es obtener la edificabilidad máxima de la parcela en base a los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU de Málaga y el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). La parcela se alinea a fachada, siguiendo los límites marcados por el PERI TRINIDAD PERCHEL.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA SÓTANO.

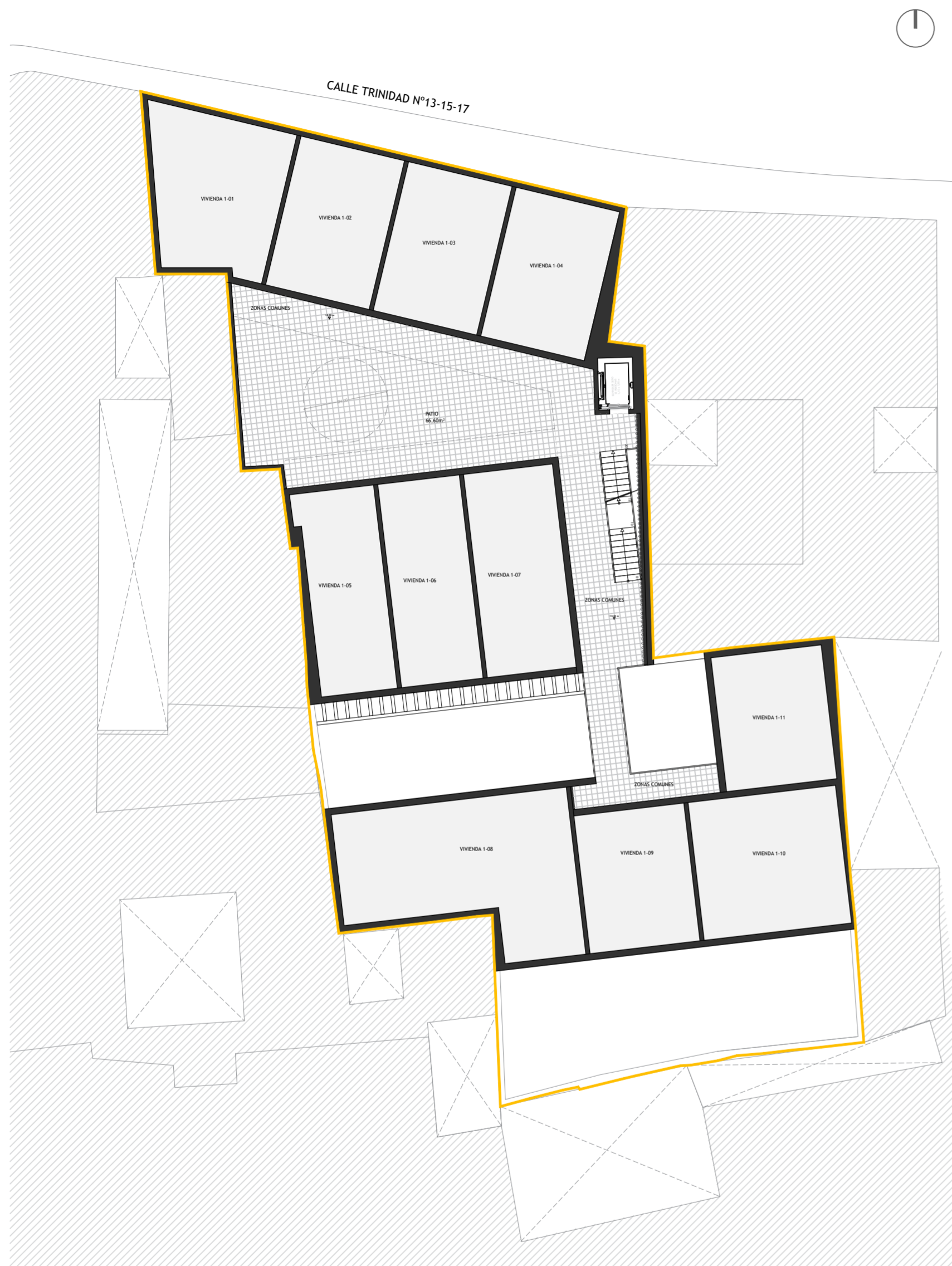


PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA BAJA.

NOTA: La solución propuesta se realiza en base a una distribución de espacios y volúmenes, NO VINCULANTES, aplicando los parámetros urbanísticos fijados en el PGOU de Málaga y en el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). El proyecto básico que desarrolle el proyecto edificatorio de la parcela en Calle Trinidad 13-15-17, será el que defina los espacios necesarios para la edificación, ajustándose y cumpliendo con los parámetros urbanísticos fijados en la normativa. La parcela se alinea en fachada según los límites fijados por el PERI TRINIDAD PERCHEL, y según alineación interior, para evitar una fachada quebrada.

— LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL Y CESION POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA: 899,37m²

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Pl. Sótano	899,37 m ²
Pl. Baja	716,97 m ²
Pl. Primera	650,37 m ²
Pl. Segunda	366,87 m ²
Pl. Bajo Cubierta	77,00 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.710,58 m²
Sup. Construida Bajo Rasante	899,37 m ²
Sup. Construida Sobre Rasante	1.734,21 m ²
Sup. Const. Sobre Altura Regul.	77,00 m ²



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA PRIMERA.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA SEGUNDA.

NOTA: La solución propuesta se realiza en base a una distribución de espacios y volúmenes, NO VINCULANTES, aplicando los parámetros urbanísticos fijados en el PGOU de Málaga y en el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). El proyecto básico que desarrolle el proyecto edificatorio de la parcela en Calle Trinidad 13-15-17, será el que defina los espacios necesarios para la edificación, ajustándose y cumpliendo con los parámetros urbanísticos fijados en la normativa. La parcela se alinea en fachada según los límites fijados por el PERI TRINIDAD PERCHEL, y según alineación interior, para evitar una fachada quebrada.

— LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL Y CESION POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA: 899,37m²

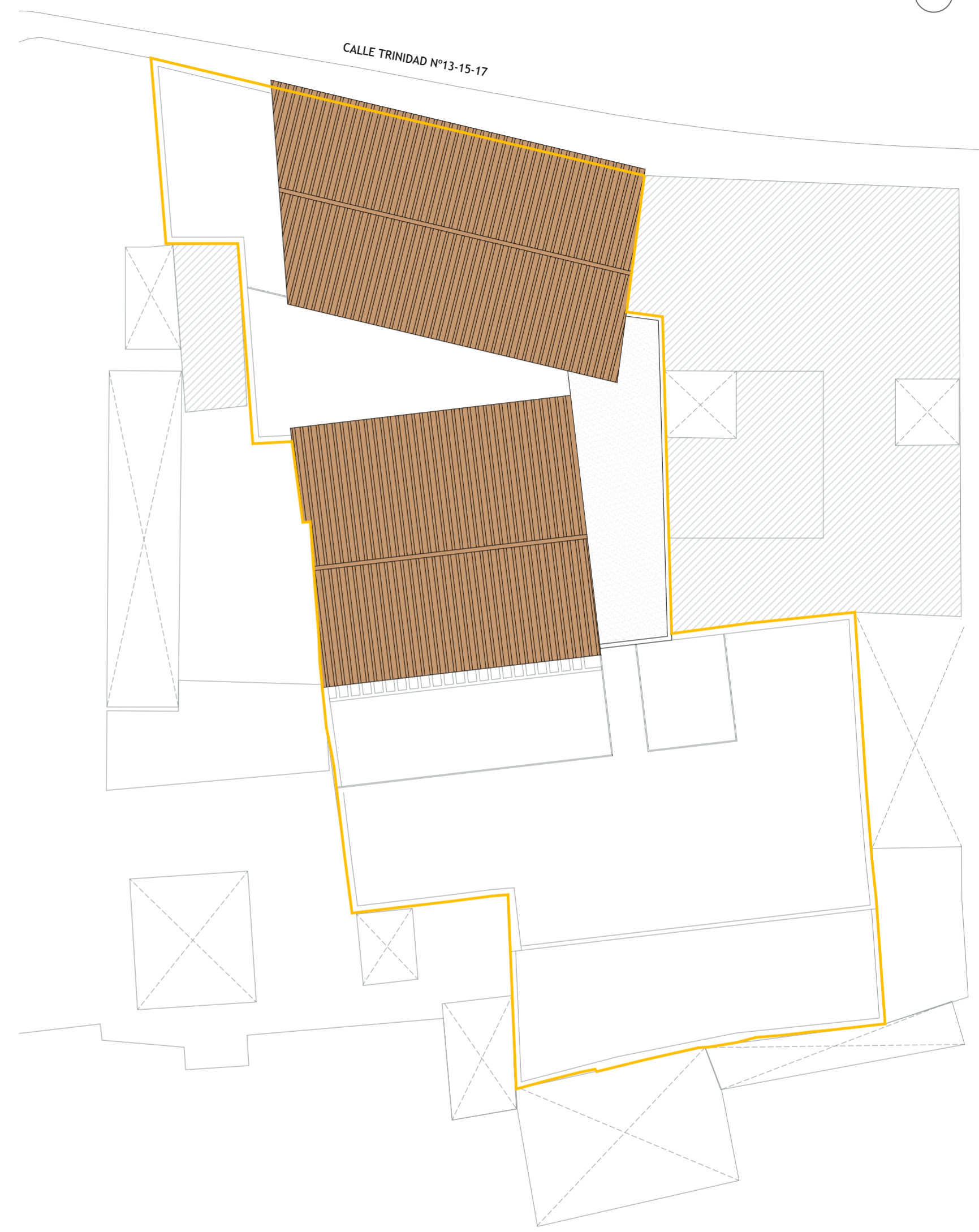
PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Pl. Sótano	899,37 m ²
Pl. Baja	716,97 m ²
Pl. Primera	650,37 m ²
Pl. Segunda	366,87 m ²
Pl. Bajo Cubierta	77,00 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.710,58 m²
Súp. Construida Bajo Rasante	899,37 m ²
Súp. Construida Sobre Rasante	1.734,21 m ²
Súp. Const. Sobre Altura Regul.	77,00 m ²



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA BAJO CUBIERTA.

NOTA: La solución propuesta se realiza en base a una distribución de espacios y volúmenes, NO VINCULANTES, aplicando los parámetros urbanísticos fijados en el PGOU de Málaga y en el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). El proyecto básico que desarrolle el proyecto edificatorio de la parcela en Calle Trinidad 13-15-17, será el que defina los espacios necesarios para la edificación, ajustándose y cumpliendo con los parámetros urbanísticos fijados en la normativa. La parcela se alinea en fachada según los límites fijados por el PERI TRINIDAD PERCHEL, y según alineación interior, para evitar una fachada quebrada.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PLANTA CUBIERTA.

LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL Y CESION POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA: 899,37m²

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Pl. Sótano	899,37 m ²
Pl. Baja	716,97 m ²
Pl. Primera	650,37 m ²
Pl. Segunda	366,87 m ²
Pl. Bajo Cubierta	77,00 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.710,58 m²
Súp. Construida Bajo Rasante	899,37 m ²
Súp. Construida Sobre Rasante	1.734,21 m ²
Súp. Const. Sobre Altura Regul.	77,00 m ²

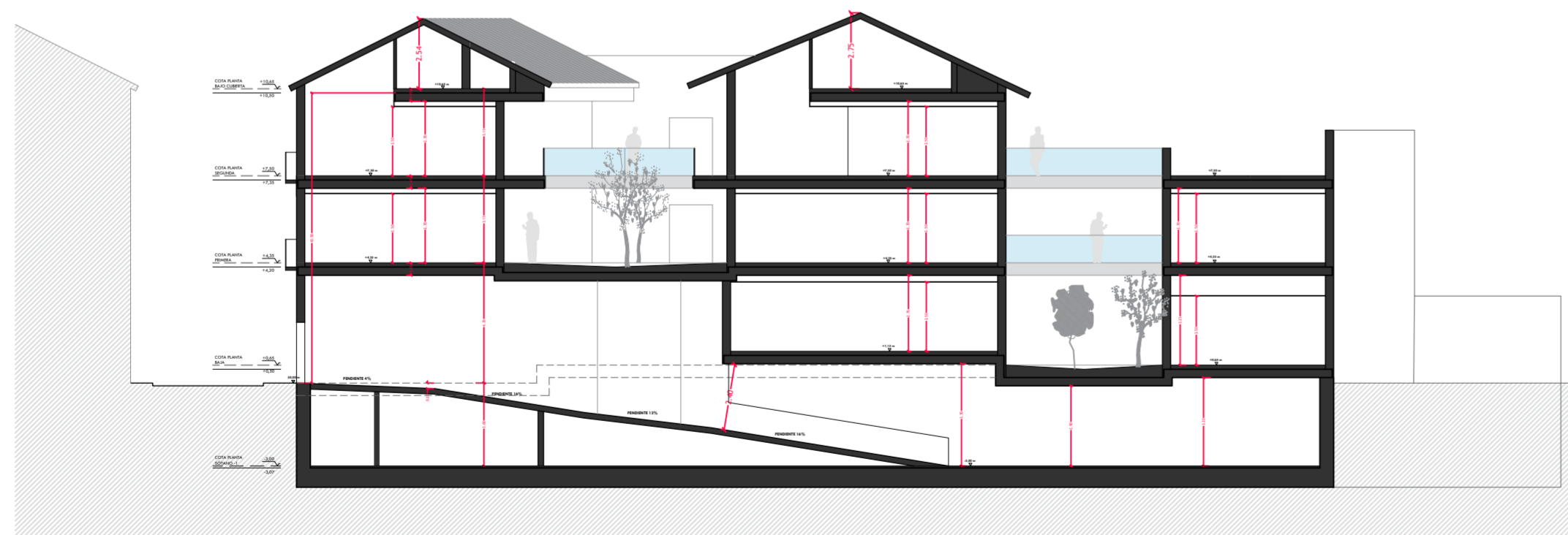


ALZADO A CALLE TRINIDAD.



PLANO DE ALTURAS PROPUESTO

ALTURAS Y PROTECCIONES :	
	B + 4, 0. ALTURA SUPERIOR EXISTENTE
	B + 3
	B + 2
	B + 1
	PROTECCIONES
	ESTUDIOS DE DETALLE

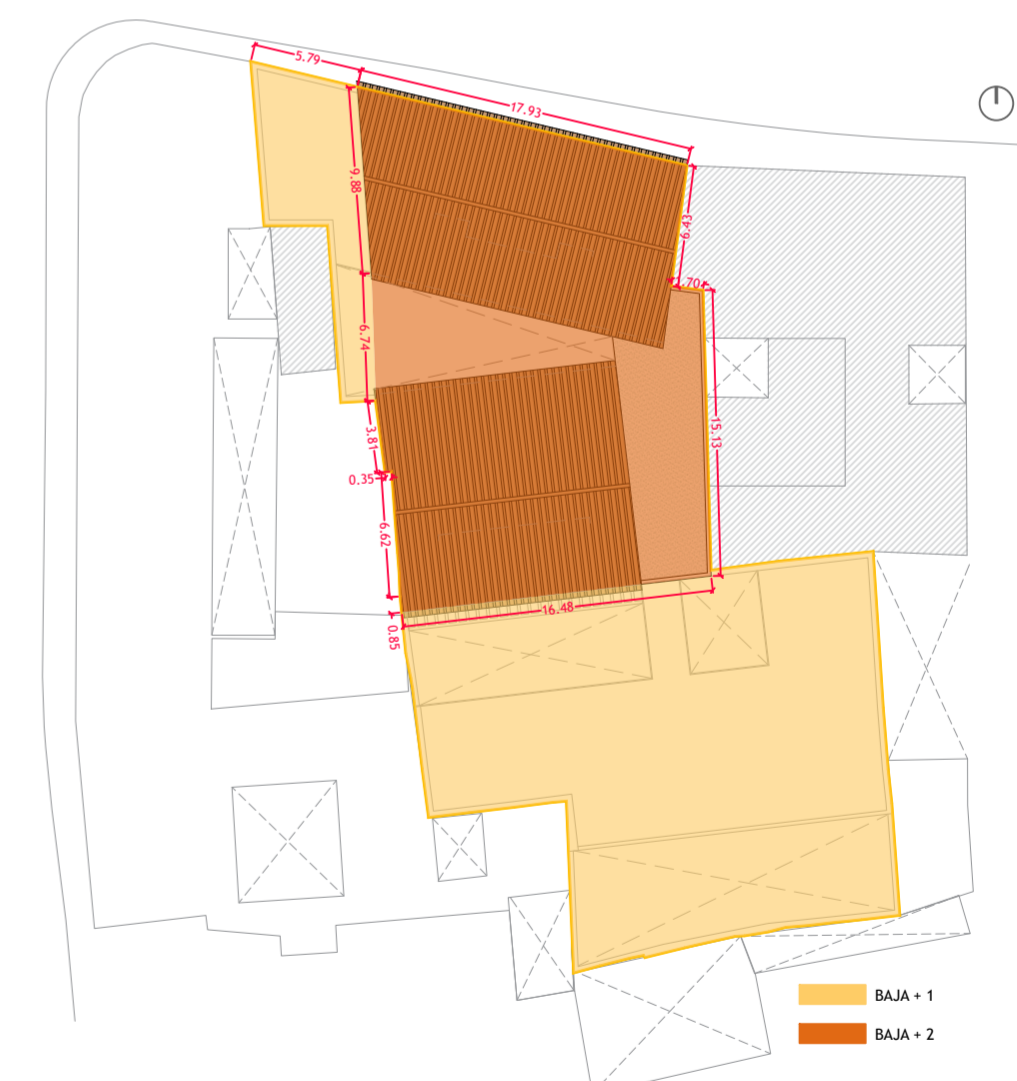


SECCION LONGITUDINAL.

LÍMITE DE PARCELA TRAS CESION DE SUELO POR ALINEACION SEGUN PERI TRINIDAD PERCHEL Y CESION POR ALINEACION INTERIOR DE PARCELA: 899,37m²

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Pl. Sótano	899,37 m ²
Pl. Baja	716,97 m ²
Pl. Primera	650,37 m ²
Pl. Segunda	366,87 m ²
Pl. Bajo Cubierta	77,00 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	2.710,58 m²
Sup. Construida Bajo Rasante	899,37 m ²
Sup. Construida Sobre Rasante	1.734,21 m ²
Sup. Const. Sobre Altura Regul.	77,00 m ²



ESTUDIO VOLUMÉTRICO. ALTURAS PROPUESTAS.

NOTA: La solución propuesta se realiza en base a una distribución de espacios y volúmenes, NO VINCULANTES, aplicando los parámetros urbanísticos fijados en el PGOU de Málaga y en el PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4). El proyecto básico que desarrolle el proyecto edificatorio de la parcela en Calle Trinidad 13-15-17, será el que defina los espacios necesarios para la edificación, ajustándose y cumpliendo con los parámetros urbanísticos fijados en la normativa. La parcela se alinea en fachada según los límites fijados por el PERI TRINIDAD PERCHEL, y según alineación interior, para evitar una fachada quebrada.

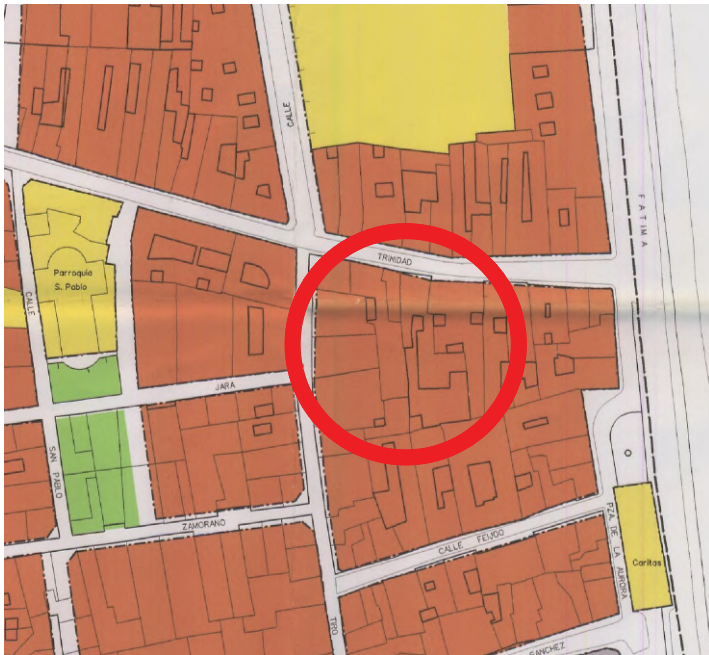
ESTUDIO DE DETALLE CALLE TRINIDAD Nº 13-15-17 (MÁLAGA)

RESUMEN EJECUTIVO (ART. 85 D550/2022, REGLAMENTO DE LA LEY 7/2221)

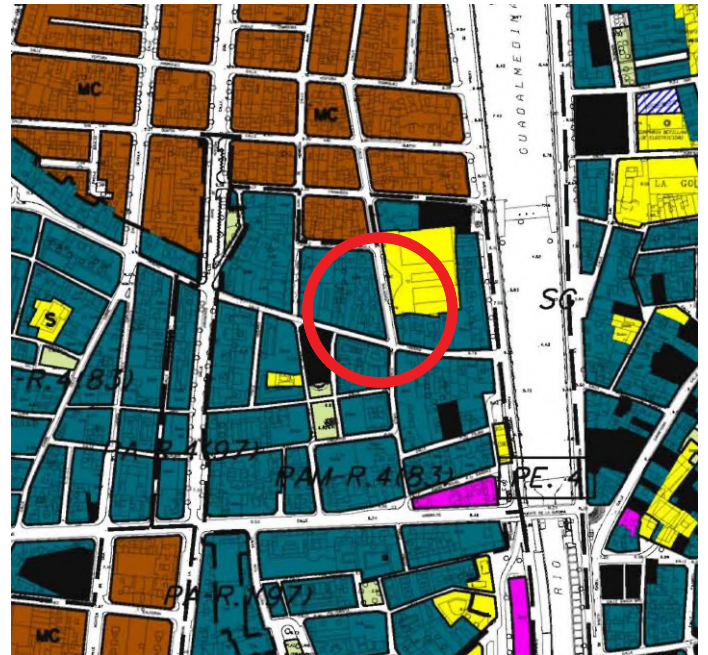
Objetivo y finalidades

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes dentro de la parcela sita en Calle Trinidad nº 13-15-17, así como definir las alineaciones según el planeamiento vigente. Todo ello, según el ámbito de planeamiento del PAM-R.4 (83) contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel en su Modificación y Texto Refundido aprobado definitivamente en 1996, declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

Ámbito de actuación



CALIFICACION SEGUN PERI TRINIDAD-PERCHEL: (Ciudad Histórica)

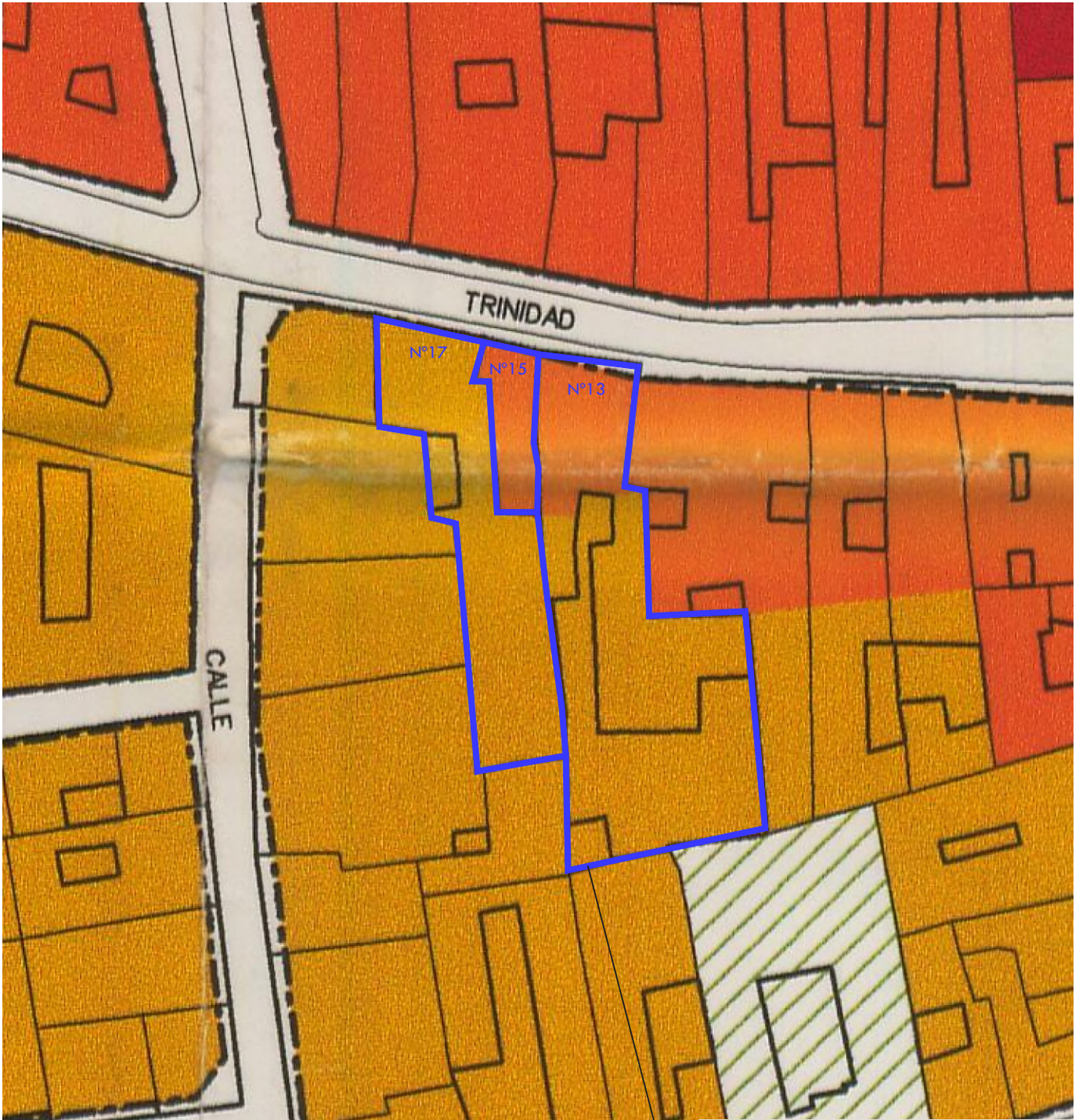


CALIFICACION SEGUN PGOU MALAGA 2011: C3 (Ciudad Histórica)

Artículo 103 (D550/2022): Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.


1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanísticas o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.
2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.
3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso sólo se devolverán los tributos satisfechos.

PLANO DE ALTURAS VIGENTE SEGUN EL PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM R-4)




ALTURAS Y PROTECCIONES :	
	B + 4, 0 ALTURA SUPERIOR EXISTENTE
	B + 3
	B + 2
	B + 1
	PROTECCIONES
	ESTUDIOS DE DETALLE

SITUACION DE LAS PARCELAS

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	
DENOMINACIÓN: MODIFICADO Y TEXTO REFUNDIDO P.E.R.I. TRINIDAD - PERCHEL.	
PLANO: ALTURAS Y PROTECCIONES	FECHA: Noviembre-98 ESCALA: 1:1000 DIBUJADO: Pedro Nave Oskano REFERENCIA: P.2 HOJA Nº: 1
REDACCIÓN: Francisco Jiménez Joliva Arco.	JEFE DEL DEPARTAMENTO: Javier Guerrero Sordo

15 NOVIEMBRE 2023
 MOISÉS GÓMEZ GINER, Arq. Colegiado 870 COA Málaga
 ABRAHAM GÓMEZ GINER, Arq. Colegiado 1228 COA Málaga
 SILVIA TERRÓN ÁLVAREZ, Arq. Colegiado 1441 COA Málaga



PLANO DE ALTURAS PROPUESTO MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE TRINIDAD Nº 13, 15 y 17 DE MÁLAGA

