

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: Estudio de Detalle – PL2025/15
Solicitante: Stay Together S.L.
Representante: Colubi García Arquitectos S.L.
Situación: CI Empedrada nº 6-8
Referencia Catastral: 2453115UF7625S0001ZT – CI Empedrada nº6 esquina CI Jara 44 /
 2453116UF7625S0001UT - CI Empedrada nº8
Junta Municipal del Distrito: nº 1 – Centro
Asunto: Aprobación inicial

En relación con el **Estudio de Detalle** que se encuentra en tramitación sobre las parcelas sitas en la calle **Empedrada nº 6 y nº 8** en el suelo urbano consolidado del distrito *Centro* sujeto a ordenanza *Ciudad Histórica*.

1. ANTECEDENTES

- Con fecha 16/04/2025 se presenta por SIR-ORVE con nº 159322, documentación de Estudio de Detalle (en adelante ED), representación y documento técnico consistente en Memoria, Resumen Ejecutivo, Notas Simples e información catastral, que se descarga y guarda abriendo el expediente digital PL2025-15 (28/04/2025).
- El 05/06/2025 se remite oficio al promotor adjuntando *checklist* relativo a la necesidad que cumplimentar la documentación aportada.
- El 20/06/2025 se presenta vía correo electrónico el Plano Topográfico en formato editable .DWG para su comprobación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este departamento. Se presenta vía correo electrónico puesto que las Sedes Electrónicas oficiales no admiten el formato DWG, presentándose por Sede electrónica instancia justificativa de haber remitido dicho correo. El 25/06/2025 se solicita a dicha Sección que emita informe al respecto. El 09/07/2025 se emite informe favorable en el que se indica que *la documentación aportada reúne el detalle y precisión necesaria para la tramitación del expediente*.
- El 20/06/2025 también se había presentado de nuevo la documentación técnica con los ajustes solicitados en el *checklist* anteriormente mencionado.
- El 02/12/2025 se emite informe a dicha documentación solicitando subsanación del objeto, del Resumen Ejecutivo y alguna cuestión administrativa. Ese mismo día 02/12/2025 se aporta la documentación subsanada que es la que se propone para aprobación inicial mediante el presente informe.

1/6

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos del artículo 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General aprobado mediante el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre* (en adelante RGLISTA). El documento presentado el 02/12/2025, denominado *ESTUDIO DE DETALLE. Ordenación de la Edificación de las parcelas nº 6 y 8 de la calle Empedrada* fechado como Diciembre 2025 incluye los siguientes apartados:

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	gyr4FHeGZH1lyDM+ / ApzAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/12/2025 14:32:09
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/12/2025 13:37:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/12/2025 13:15:23
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gyr4FHeGZH1lyDM%2B%2FApzAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Documento A. MEMORIA

A.01 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 01.- Agentes intervinientes. (Datos de partida / Definición de los objetivos de la intervención. / Datos del equipo redactor. / Datos del organismo encargante).
02.- Ámbito de actuación y descripción del sector. (Ámbito del estudio de detalle. / Estructura de la propiedad. / Descripción física del sector. / Fichas catastrales.)

A.02 MEMORIA de ORDENACIÓN

- 01.- Calificación, usos y sistemas. / 02.-Alineaciones. / 03.-Rasantes. / 04.-Alturas y protecciones.

A.03 MEMORIA DE PROPUESTA

- 01.- Objeto del estudio de detalle.
02.- Análisis de la solución proyectada. (Estudio previo volumétrico. / Solución propuesta.).
03.- Ordenación Propuesta. (Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas / Edificabilidad / Alineaciones / Resto de parámetros / Modificaciones
04.- Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto.

A.04 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 01.- Objeto y marco legal
02.- Informe de sostenibilidad económica. (Contenido / Objetivos / Informe)
03.- Informe. (Viabilidad Económica)

Documento B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- B.01.-Justificación en relación con el desarrollo previsto en el PGOU: B.01.01. Justificación. B.01.02. Marco legal.
B.02.- Ordenanzas de aplicación en cuanto a ordenación.
B.03.- Ordenanzas de aplicación en cuanto a construcción de volúmenes.
B.04.- Afecciones sobre el territorio: B.04.01. Servidumbres aeronáuticas. B.04.02. Afecciones arqueológicas. B.04.03. Afecciones acústicas.
B.05.- Documentación.
B.06.- Desarrollo y ejecución de las determinaciones.

Documento C. CARTOGRAFÍA - RELACIÓN DE PLANOS

- C.01.-Planos de información: ED01 Situación y emplazamiento. ED02 Levantamiento topográfico georreferenciado.
C.02.-Planos de ordenación: ED03 Calificación PGOU y PERI. ED04 Parcelario Catastral Actual
C.01.-Planos de propuesta: ED06 Parcela resultante georreferenciada. ED07 Propuesta de edificación I. Planta Sótano y Baja
ED08 Propuesta de edificación II. Planta Primera y Bajo Cubierta ED09 Alturas. Planta de Cubierta, Sección y alzado.

Documento D. ANEXOS: D.01- Datos del promotor. D.02- Fichas justificativas de accesibilidad. D.03- Cumplimiento del informe de la dirección general de aviación civil D.04- Documentación registral de las parcelas. D.05- Relación de referencias catastrales. D.06- Comunicación de encargo profesional

Documento E. RESUMEN EJECUTIVO

2/6

2.2 ÁMBITO y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle está constituido por dos parcelas urbanas, ambas con acceso y frente de fachada a Calle Empedrada, haciendo a su vez esquina el nº8 con la calle Jara. Las parcelas según datos catastrales son: calle Empedrada nº 6 2453115UF7625S0001ZT de 160 m²s y calle Empedrada nº 8 2453116UF7625S0001UT de 143 m²s. El levantamiento topográfico ajusta las superficies a la realidad quedando como: cl. Empedrada 6: 158,46 y cl. Empedrada 8: 146,05 m²s. El ámbito delimitado según las superficies obtenidas del levantamiento topográfico es por tanto de 304,51 m² de suelo previo cesión por alineaciones. (Ver punto 2.4)

Calle Empedrada nº 6 y nº 8



Fig. 1: Situación sobre Cartografía del Catastro



Fig. 2: Vista Aérea de las parcelas

Código Seguro De Verificación	gyr4FHeGZH1lyDM+ /ApzAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/12/2025 14:32:09
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/12/2025 13:37:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/12/2025 13:15:23
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gyr4FHeGZH1lyDM%2B%2FApzAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

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

Normativa urbanística municipal:

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

- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Las parcelas sitas en la Calle Empedrada, en los números 6 y 8, se encuentran calificadas como Ciudad Histórica subzona Trinidad Perchel (C3) por el PGOU de Málaga de 2011 y sujetas al PERI Trinidad Perchel (PAM R-4). La parcela en conjunto (Números 6 y 8) una vez agregadas ambas parcelas en una única, deberá ceder al sistema viario una superficie de 10,17 m²s. Ello como resultado de su alineación en fachada a frente de vía, según plano de alineaciones de PERI Trinidad Perchel (PAM R-4), quedando una superficie de parcela neta tras la cesión: 294,34 m²s.



Fig 3. Situación sobre Plano P.2.1. del PGOU Vigente de "Calificación, Usos y Sistemas" Fig 4 : Situación sobre PERI Trinidad Perchel

3/6

2.4 OBJETO

Se presenta el documento de Estudio de Detalle en cumplimiento del 12.4.2-apartado 9-3. en el que se recoge que *"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."* En base a dicha determinación se redacta y tramita el presente Estudio de Detalle que pretende asegurar la integración de la edificación que se proponga en el parcelario original.

Código Seguro De Verificación	gyr4FHeGZH1lyDM+/ApzAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/12/2025 14:32:09
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/12/2025 13:37:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/12/2025 13:15:23
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gyr4FHeGZH1lyDM%2B%2FApzAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Significar con respecto al artículo mencionado que en atención al Criterio de Interpretación aprobado por Sesión extraordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día de 29 de marzo de 2022 (expte PL37/2021), no será necesario solicitar informe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico por no encontrarse el ámbito dentro del BIC Conjunto Histórico ni de ningún otro Bien de Interés Cultural.

El objeto del presente Estudio de Detalle se ajusta a su vez a lo previsto para los Estudios de Detalle en el artículo 71º de la LISTA, así como a lo recogido en el artículo 94º de su Reglamento.

2.5 ORDENACIÓN PROPUESTA

El Estudio de Detalle presenta una edificación de PB+1 sobre una parcela única que conforma la esquina de calle Empedrada con calle Jara. Se incluye también el uso del bajo cubierta bajo una cubierta inclinada que en el faldón trasero pasa a ser cubierta plana.

Entre los aspectos normativos ya se han incluido determinaciones relativas a los parámetros de composición de las fachadas que permitirán reconocer y dejar testimonio del parcelario original. Estas determinaciones serán de obligado cumplimiento para el proyecto de obras que se proponga (apartado B.02 – artículo 12º).

2.6 AFECCIONES SECTORIALES

La única afección sectorial en este expediente sería la de Servidumbres Aeronáuticas:

2.6.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea*, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*.

Por ello, la documentación presentada incluye un apartado relativo a las Servidumbres Aeronáuticas, en concreto el B.04.01 de la Normativa Urbanística que incorpora el párrafo que la Dirección General de Aviación Civil exige que conste entre la documentación del instrumento de planeamiento. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General y se incorporará a la documentación el plano que suele adjuntar dicho informe.

4/6

2.6.2 Servidumbres Arqueológicas

El ED incluye en su memoria la indicación de que el solar se encuentra próximo a los yacimientos 033, 024 y 075, y que se han documentado restos en el entorno y en parcelas próximas. En ese sentido el ED no está sujeto a afección por servidumbres arqueológicas pues no se encuentra en ninguno de esos yacimientos si bien dado que se propone una planta sótano se deberá tener en consideración durante la ejecución de las obras.

2.7 VALORACIÓN

2.8.1. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

- La documentación presentada se considera explicativa de la actuación que se pretende y que responde a las determinaciones de los artículos 85º de la LISTA y 94º del RGLISTA, dando a su vez respuesta a las cuestiones solicitadas en los informes anteriormente emitidos el 20/09/2024 y el 03/11/2025.

Código Seguro De Verificación	gyr4FHeGZH1lyDM+ /ApzAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/12/2025 14:32:09
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/12/2025 13:37:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/12/2025 13:15:23
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gyr4FHeGZH1lyDM%2B%2FApzAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- La estructura del Estudio de Detalle es acorde a la estructura de contenidos recogida en el RGLISTA habiendo también adecuado su nomenclatura a dicho articulado.
- El Resumen Ejecutivo ya cuenta con la documentación gráfica correspondiente.
- Para dar cumplimiento a la normativa sobre Protección de datos se ha incluido un Anexo 1 en el ED en el que se incorporan los datos de carácter personal que figuran en el mismo, haciéndose referencia a los mismos en la Memoria.
- La propuesta se realiza convenientemente acotada y sobre plano topográfico completo que incluye el entorno próximo habiéndose obtenido informe favorable al Plano topográfico aportado (09/07/2025).
- El apartado de la Memoria relativo al Objeto del ED (A.01.01.02 y A.03.01) se ha redactado con mayor claridad, incorporando el articulado del PGOU que obliga a la redacción y tramitación del ED que nos ocupa.
- Con respecto a las servidumbres acústicas el documento incluye en el plano 03 un fragmento del Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del *Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. Dicho fragmento corresponde al Plano P.2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011 y en él se recogen las parcelas sujetas a Zonificación Acústica Residencial.
- Desde el punto de vista administrativo se han aportado Certificaciones Registrales de las parcelas objeto de este ED y se incluyen en el Anexo D04 de la documentación del ED.
- El documento incluye justificación económica de la propuesta realizada en atención a su alcance según lo previsto en la LISTA el RGLISTA y el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2.8.2. SOBRE LA PROPUESTA PRESENTADA:

En relación a la propuesta presentada el documento aporta una solución que encaja con el entorno preexistente y cumple con la ordenanza de aplicación. Para proponer una integración con respecto al parcelario original e histórico de la barriada de Trinidad Perchel se incluye en la normativa del ED, en concreto en el apartado B.02, tras transcribir el artículo 12º, lo siguiente: *"En base a dicho apartado se llevará a cabo la configuración del edificio, siempre teniendo como premisa que prevalecerá la estructura del parcelario existente en la zona para composición de fachada, teniendo en cuenta colores, porcentaje de huecos y proporciones de los mismos e inclinación de las cubiertas en edificios colindantes pertenecientes a esta parte de la Ciudad Histórica."*

5/6

Por otro lado la propuesta cumple con la edificabilidad máxima permitida por la ordenanza Ciudad Histórica – subzona C3 que se define según la volumetría presentada y que asciende a 794,72 m²t debido a que por la configuración de la parcela no es necesario incorporar patios. También cumple con las alturas máximas (PB+1+ BC) que le otorgan tanto el PERI Trinidad Perchel como el Plan General.

Con respecto a las cesiones por alineaciones del PGOU estas suponen una superficie de 10,17 m²s para completar el acerado y será en el contexto de la concesión de la licencia de obras cuando se proceda a realizar la cesión según corresponda jurídica y administrativamente.

3. CONCLUSIONES

Habiéndose subsanado los aspectos solicitados, básicamente aspectos de carácter documental, y teniendo en consideración los siguientes aspectos:

- El ED propone una ordenación volumétrica viable y unos parámetros de composición teniendo en cuenta el entorno y la parcelación original de la barriada Trinidad-Perchel en atención al artículo 12.4.2-9.3 del PGOU Vigente.
- El documento responde a las determinaciones que le otorgan tanto la LISTA como el RGLISTA.
- La tramitación del ED facilita la edificación del actual solar promoviendo la eliminación de ese vacío urbano que de otra manera quedaría vacante y sin uso.

Por tanto, se considera viable y favorable proponer la aprobación inicial del documento que nos ocupa.

Código Seguro De Verificación	gyr4FHeGZH1lyDM+ /ApzAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	10/12/2025 14:32:09
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	10/12/2025 13:37:41
	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	10/12/2025 13:15:23
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gyr4FHeGZH1lyDM%2B%2FApzAw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. PROPUESTA

Analizada la documentación presentada y en base a lo recogido en el presente informe, se propone:

Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle sobre las parcelas sitas en la calle **Empedrada nº 6 y 8** en el suelo urbano consolidado del distrito *Centro*, sujetas al PERI Trinidad Perchel (PAM R-4), y cuyo objeto es la agregación parcelaria, así como la definición de las condiciones de composición teniendo en cuenta el parcelario original, en cumplimiento del artículo 12.4.2-9.3 del PGOU Vigente.

- Será necesario recabar informe de la Dirección General de Aviación Civil en cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas que le son de aplicación. Previo a la aprobación definitiva se deberá aportar documento actualizado que incorpore lo solicitado en el informe sectorial de la Dirección General de Aviación Civil.
- La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 02/12/2025 y fechada como Diciembre 2025.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Paula Cerezo Aizpún

EL JEFE DE SERVICIO
Fdo: Carlos Lanzat Díaz

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
Fdo: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	gyr4FHeGZH1lyDM+/ApzAw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena		Firmado	10/12/2025 14:32:09
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	10/12/2025 13:37:41
	Paula Cerezo Aizpún		Firmado	10/12/2025 13:15:23
Observaciones			Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gyr4FHeGZH1lyDM%2B%2FApzAw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

