

# Estudio de detalle. Ordenación de la edificación de las parcelas N° 6 y 8 de la Calle Empedrada. 29009 – Málaga


**Peticionario:**  
**Stay Together S.L.**  
**B66510355**  
**Ronda Sant Pau, 1.**  
**08015 – Barcelona**

**Técnicos:**  
**Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez. – 45319907-V**  
**Arquitecto COA Málaga N° 1837**  
**Fernando García Illescas. - 75722444-G**  
**Arquitecto COA Málaga N° 1813**  
**Alameda de Colón, 9, 4º3**  
**29001 – Málaga**  
**Tel: 0034.626.78.23.27 / 0034.665.91.90.70**  
**e-mail: info@colubigarciaarquitectos.com**  
**Málaga, Diciembre de 2025**

RODRIGUEZ-COLUBI REMARTINEZ ENRIQUE JOSE - 45319907V  
Firmado digitalmente por RODRIGUEZ-COLUBI REMARTINEZ ENRIQUE JOSE - 45319907V  
Fecha: 2025.12.02 10:55:33 +01'00'

GARCIA ILLESCAS FERNANDO - 75722444G  
Firmado digitalmente por GARCIA ILLESCAS FERNANDO - 75722444G  
Fecha: 2025.12.02 10:55:48 +01'00'

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 1/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## A.- MEMORIA

### A.01.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- A.01.01.- Agentes intervinientes.
  - A.01.01.01. Datos de partida
  - A.01.01.02. Definición de los objetivos de la intervención.
  - A.01.01.03. Datos del equipo redactor.
  - A.01.01.04. Datos del organismo encargante.
- A.01.02.- Ámbito de actuación y descripción del sector.
  - A.01.02.01. Ámbito del estudio de detalle.
  - A.01.02.02. Estructura de la propiedad.
  - A.01.02.03. Descripción física del sector.
  - A.01.02.04. Fichas catastrales.

### A.02.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- A.02.01.- Calificación, usos y sistemas.
- A.02.02.-Alineaciones.
- A.02.03.-Rasantes.
- A.02.04.-Alturas y protecciones.

### A.03.- MEMORIA DE PROPUESTA.

- A.03.01.- Objeto del estudio de detalle.
- A.03.02.- Análisis de la solución proyectada.
  - A.03.02.01 Estudio previo volumétrico.
  - A.03.02.02 Solución propuesta.
- A.03.03.- Ordenación propuesta.
  - A.03.03.01 Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas
  - A.03.03.02 Edificabilidad
  - A.03.03.03 Alineaciones
  - A.03.03.04 Resto de parámetros
  - A.03.03.05 Modificaciones
- A.03.04.- Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto.


### A.04.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

- A.04.01.- Objeto y marco legal
- A.04.02.- Informe de sostenibilidad económica.
  - A.04.02.01 Contenido
  - A.04.02.02 Objetivos
  - A.04.02.03 Informe
- A.04.03.- Viabilidad económica.

## B.- NORMATIVA URBANÍSTICA

- B.01.-Justificación en relación con el desarrollo previsto en el PGOU.
  - B.01.01. Justificación.
  - B.01.02. Marco legal.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 2/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



- 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.

### C.- CARTOGRAFÍA.

#### 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.

### 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

### E.- RESUMEN EJECUTIVO.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 3/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



A.00.Memoria



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 4/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





A.01.Memoria Descriptiva



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 5/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



Índice

**A.01.Memoria Descriptiva ..... 1**

A.01.01.- AGENTES INTERVINIENTES. .... 3

    A.01.01.01. Datos de partida..... 3

    A.01.01.02. Definición de los objetivos de la intervención ..... 3

    A.01.01.03. Datos del equipo redactor ..... 4

    A.01.01.04. Datos del organismo encargante ..... 4

A.01.02.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR..... 5

    A.01.02.01. Ámbito del estudio de detalle..... 5

    A.01.02.02. Estructura de la propiedad..... 6

    A.01.02.03. Descripción física del sector..... 8

    A.01.02.04. Fichas catastrales ..... 11



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 6/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## A.01.01.- AGENTES INTERVINIENTES.

### A.01.01.01. Datos de partida

Nombre: Unificación de parcelas.  
Dirección: Calle Empedrada Nº6 y Nº8  
Municipio: Málaga - 29009  
Provincia: Málaga  
Ref. Catastrales: 2453115UF7625S0001ZT  
2453116UF7625S0001UT

### A.01.01.02. Definición de los objetivos de la intervención

El presente documento representa una propuesta de ordenación urbanística mediante la figura de ESTUDIO DE DETALLE, sobre los números 6 y 8 de la Calle Empedrada, consideradas como Unidades de Ordenación dentro de la figura urbanística de protección PERI Trinidad-Perchel; sobre las que versa el plan de ordenación (PAM-R.4) de 1986.

El objetivo principal del Estudio de Detalle es la agrupación de dos parcelas contiguas para la edificación con tratamiento conjunto, así como integrar la edificación resultante en el parcelario original. Seguidamente de ordenar los volúmenes resultantes de la edificación conjunta de las parcelas sitas en calle Empedrada nº 6 y calle Empedrada nº 8 de Málaga.

La necesidad de redactar el Estudio de Detalle proviene del artículo 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. Por sus características y situación actual se procede a:


- La unión de las parcelas resultantes para obtener una nueva parcela sobre la que se construirá un único edificio que respetará la morfología de la parcela y alineaciones.

Se fundamenta en las Ordenanzas del Plan General que en su artículo 2.3.1 indica que el Plan se desarrollará mediante figuras de planeamiento y regulación detallada para ajustar la ordenación de determinados ámbitos puede ser complementada mediante Estudios de Detalle.

El actual Estudio de Detalle a su vez se regula mediante el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio (LISTA), indicándose que tiene como función 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. Además:

- a) 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.
- b) 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 7/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



A.01.01.03. Datos del equipo redactor

Técnicos: Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez. Arquitecto Colegiado COA Málaga 1837  
Fernando García Illescas. Arquitecto Colegiado COA Málaga 1813

A.01.01.04. Datos del organismo encargante

Razón social: Stay Together S.L.



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 8/77                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

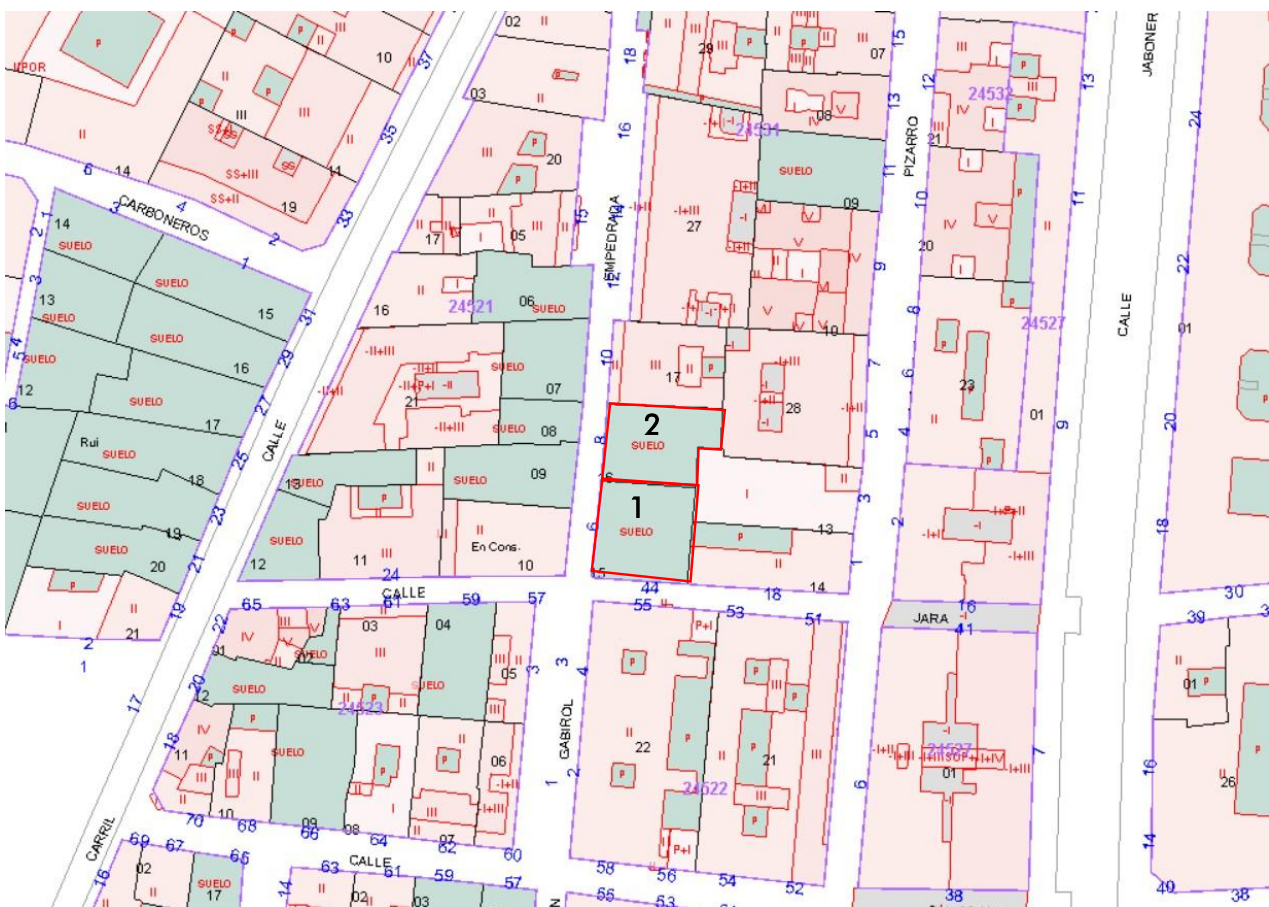


## A.01.02.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### A.01.02.01. Ámbito del estudio de detalle

Las parcelas incluidas dentro del ámbito de este Estudio de Detalle se encuentran situadas en los números 6 y 8 de la Calle Empedrada de Málaga. 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 y el nº8 a su vez al hacer esquina, a Calle Jara. Las parcelas son las siguientes:

| PARCELA                 | REF. CATASTRAL       | SUPERFICIE         |
|-------------------------|----------------------|--------------------|
| 1. Calle Empedrada Nº 6 | 2453115UF7625S0001ZT | 160 m <sup>2</sup> |
| 2. Calle Empedrada Nº 8 | 2453116UF7625S0001UT | 143 m <sup>2</sup> |



Plano parcelario catastral

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, ambas son propiedad de una única figura.



### A.01.02.02. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad es la siguiente:

Calle Empedrada Nº 6:

Urbana: Solar situado en calle Empedrada número seis de Málaga. Tiene una superficie de 158,46m<sup>2</sup>. Linda por el este con la parcela de calle Jara 18 y la parcela de calle Pizarro 3; por el norte con la parcela de calle Empedrada 8; por el sur con calle Jara y por el oeste con calle Empedrada.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº6 DE MÁLAGA<br>FINCA REGISTRAL | 19809/B               |
| CRU   | 29024000052130        |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN REGISTRO                      | 193 m <sup>2</sup>    |
| REFERENCIA CATASTRAL                                      | 2453115UF7625S0001ZT  |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO                      | 160 m <sup>2</sup>    |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO                   | 158,46 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL                               | 0 m <sup>2</sup>      |
| ESTADO  | Solar                 |
| FRENTE FACHADA A CALLE EMPEDRADA                          | 12,43 m               |
| FRENTE FACHADA A CALLE JARA                               | 12,79m                |
| FONDO MEDIO   | 12,57m                |

Calle Empedrada Nº 8:

Urbana: Solar situado en calle Empedrada número ocho de Málaga. Tiene una superficie de 146,05 m<sup>2</sup>. Linda por el este con la parcela de calle Pizarro 3 y 5; por el norte con la parcela de calle Empedrada 10; por el oeste con calle Empedrada y por el sur con la parcela de calle empedrada 6.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº6 DE MÁLAGA<br>FINCA REGISTRAL | 15371/A               |
| CRU   | 29024000000131        |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN REGISTRO                      | 140,57 m <sup>2</sup> |
| REFERENCIA CATASTRAL                                      | 2453116UF7625S0001UT  |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO                      | 143 m <sup>2</sup>    |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO                   | 146,05 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL                               | 0 m <sup>2</sup>      |
| ESTADO  | Solar                 |
| FRENTE FACHADA A CALLE EMPEDRADA                          | 10,89 m               |
| FONDO MEDIO   | 13,56 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 Empedrada.

El ámbito delimitado según las superficies obtenidas del levantamiento topográfico es de 304,51 m<sup>2</sup> de suelo.

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

- Stay Together SL.

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

| Designación Parcela | Dirección asociada a la Parcela | Superficie m <sup>2</sup> suelo (Topográfico) |
|---------------------|---------------------------------|---|
| 1                   | Calle Empedrada, 6              | 158,46 m <sup>2</sup>                         |
| 2                   | Calle Empedrada, 8              | 146,05 m <sup>2</sup>                         |
| Total               |                                 | 304,51 m <sup>2</sup>                         |

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 11/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





### A.01.02.03. Descripción física del sector



El área de actuación se encuentra en la zona centro de la ciudad, al oeste del río Guadalmedina, próxima a la Parroquia de San Pablo, en el barrio de la Trinidad.

Las parcelas se encuentran sin construir, y se ubican en la esquina de la Calle Empedrada con Calle Jara, con orientación Suroeste. Los viales que dan acceso a la parcela son asimismo Calle Empedrada y Calle Jara.

Se trata de un barrio residencial con viviendas plurifamiliares con una altura limitadora de dos plantas (B+1), cuya ordenanza de aplicación es PERI Trinidad-Perchel. El entorno cuenta con todos los servicios urbanísticos 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 12/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |








Figura 1.1. Parcela 15, C/Empedrada N°6



Figura 1.2. Parcela 16, C/Empedrada N°8

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 13/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |




La zona, como puede verse en las fotografías, se encuentra sin edificaciones, con suelo terrizo y con algunas vegetaciones sin valor situadas principalmente en la zona cercana a Calle Jara. Los viarios a los que da frente se encuentran urbanizados, disponen de todos los servicios urbanos. No se aprecian servidumbres ni otro tipo de elementos constructivos que puedan suponer restricciones para la edificación que se proyecta.

Se mantendrán las rasantes de los viarios perimetrales actuales para no afectar a las fincas vecinas.

Figura 1.1.y Figura 1.2. Se puede comprobar la condición actual de solar que presenta dichas parcelas, ya que en la ortofoto mostrada se puede apreciar que ambas están completamente vacías.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 14/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



A.01.02.04. Fichas catastrales



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 2453115UF7625S0001ZT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL JARA 44  
29009 MÁLAGA (MÁLAGA)

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

#### PARCELA

Superficie gráfica: 160 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"

Martes , 18 de Marzo de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 2453116UF7625S0001UT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL EMPEDRADA 8 Suelo  
29009 MÁLAGA (MÁLAGA)

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

#### PARCELA

Superficie gráfica: 143 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"

Martes , 18 de Marzo de 2025

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 15/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



| EL EQUIPO REDACTOR:   |  |
|---|--|
|  |  |
| D. Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez  | D. Fernando García Illescas  |
| Arquitecto Redactor del Proyecto  | Arquitecto Redactor del Proyecto   |
| Málaga, Diciembre, 2025   |  |

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 16/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



A.02.Memoria de Ordenación



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 17/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





Índice

A.02.Memoria de Ordenación ..... 1

A.02.01.- CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS..... 3

A.02.02.- ALINEACIONES..... 4

A.02.03.- RASANTES..... 6

A.02.04.- ALTURAS Y PROTECCIONES ..... 7



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 18/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

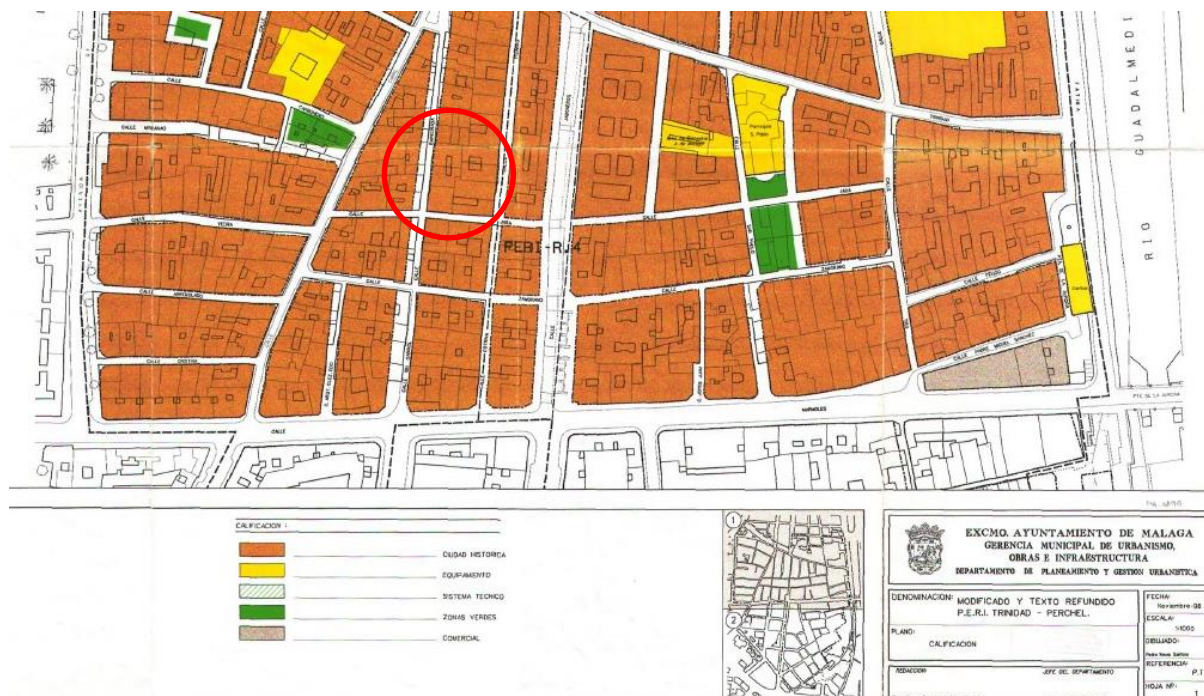


## A.02.01.- CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS

Las parcelas sitas en la Calle Empedrada, en los números 6 y 8, 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 ordenación general del PGOU Málaga 2011: Calificación, Usos y Sistemas.



Plano de Calificación según PERI Trinidad-Perchel

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 19/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 20/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





## A.02.02.- ALINEACIONES

Las alineaciones de la edificación se determinan por el contenido en los planos:

10. H Alineaciones, Alturas y Rasantes del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga y por lo señalado en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan General:

Se establecen:

Plano de alineaciones según PERI Trinidad-Perchel (PAM R-4)

- Alineación Oeste, a Calle Empedrada, con un retranqueo mínimo en la parte noroeste de la parcela.
- Alineación Sur, a Calle Jara.
- Alineación Norte y Este. Con las edificaciones existentes.
- Ocupación máxima de la parcela en plantas sobre rasante. 100 %
- Ocupación Máxima de la parcela bajo rasante. 100%

La parcela en conjunto (Números 6 y 8) deberá ceder al sistema viario una superficie de 10,17 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.



Plano de Alineaciones, PERI Trinidad – Perchel



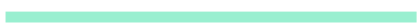
|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 21/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





Plano de Alineaciones, alturas y rasantes. PGOU

Parcela resultante tras la cesión por alineación

|   |   |
|---|---|
|  | Límite de parcela   |
|  | Línea de alineaciones según peri trinidad perchel                 |
|  | Superficie de suelo cedida a viario público: 10,17 m <sup>2</sup> |

La parcela en conjunto (números 6 y 8) deberá ceder al sistema de viario una superficie de 10,17 m<sup>2</sup>, 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: 10,17 m<sup>2</sup>

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 294,34 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE NETA DE PARCELA TRAS CESIÓN: 294,34 m<sup>2</sup>

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 22/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



**A.02.03.- RASANTES**

Las rasantes se establecen en razón de las condiciones topográficas de la parcela con el fin de buscar unos acuerdos lógicos con los viarios perimetrales existentes. Se mantienen las rasantes de los viarios perimetrales actuales para no afectar a las fincas vecinas.

La parcela resulta con una topografía suave, una ligera subida en sentido Sur-Norte.

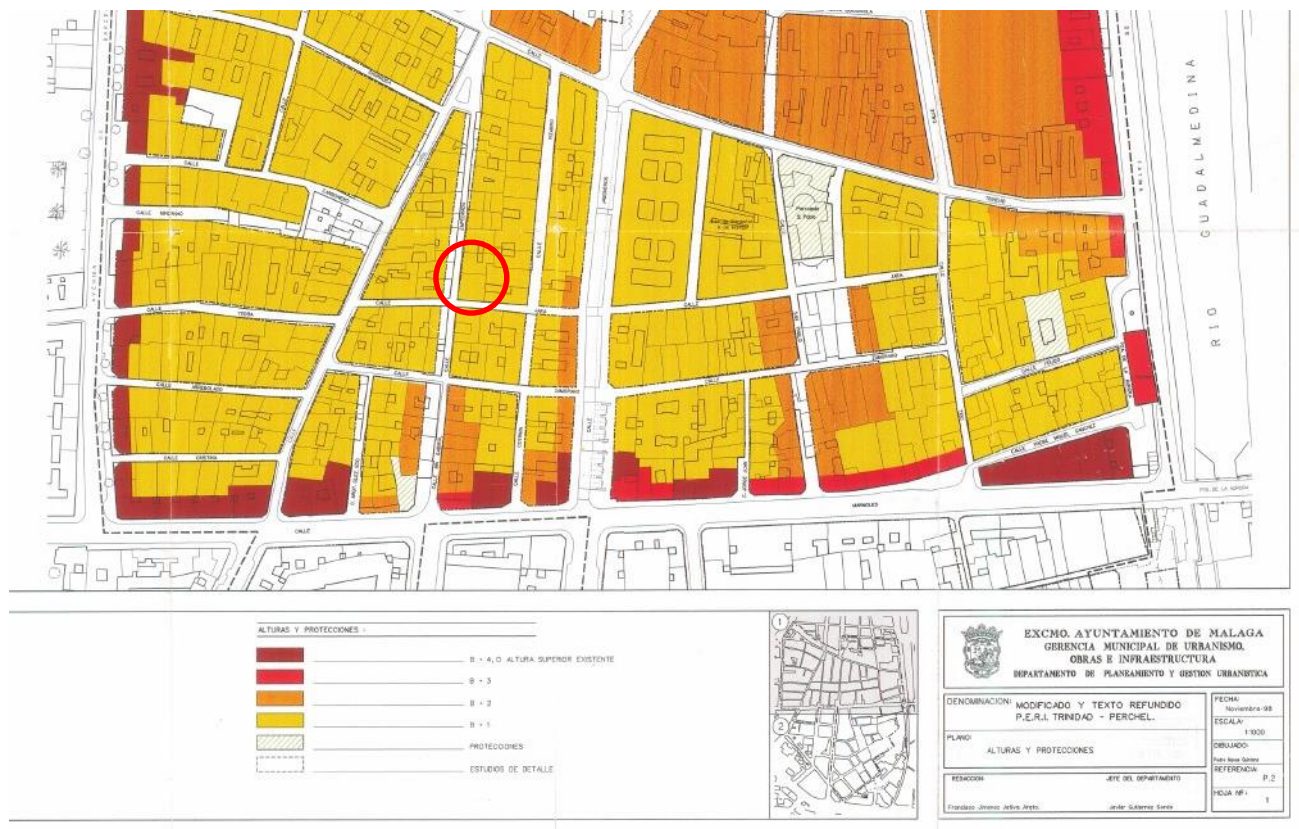


|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 23/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## A.02.04.- ALTURAS Y PROTECCIONES



En el plano de ALTURAS del PERI TRINIDAD PERCHEL, se recogen las alturas definidas para las edificaciones. Según dicho documento, tanto la parcela de Calle Empedrada nº6, como la parcela de Calle Empedrada nº8, tendrá una altura máxima permitida de PB+1.



Plano de alturas y protecciones según peri trinidad perchel (PAM R-4)

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 24/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



| EL EQUIPO REDACTOR:   |  |
|---|--|
|  |  |
| D. Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez  | D. Fernando García Illescas  |
| Arquitecto Redactor del Proyecto  | Arquitecto Redactor del Proyecto   |
| Málaga, Diciembre, 2025   |  |



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 25/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



A.03.Memoria de Propuesta



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 26/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## Índice

|  |          |
|--|----------|
| <b>A.03.Memoria de Propuesta.....</b>  | <b>1</b> |
| A.03.01.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....                                  | 3        |
| A.03.02.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA.....                              | 3        |
| A.03.02.01. Estudio previo volumétrico .....                                   | 3        |
| A.03.02.02. Solución propuesta .....   | 5        |
| A.03.03.- ORDENACIÓN PROPUESTA .....   | 8        |
| A.03.03.01. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas .....       | 9        |
| A.03.03.02. Edificabilidad.....  | 9        |
| A.03.03.03. Alineaciones .....   | 9        |
| A.03.03.04. Resto de parámetros .....  | 9        |
| A.03.03.05. Modificaciones .....   | 9        |
| A.03.04.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO. .... | 10       |

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 27/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





### A.03.01.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto: la agrupación de dos parcelas contiguas para la edificación con tratamiento conjunto, así como la integración de la edificación que se propone en el parcelario original. Asimismo se llevará a cabo la ordenación de volúmenes dentro de la parcela sita en Calle Empedrada nº 6-8, además de definir de alineaciones según el planeamiento vigente.

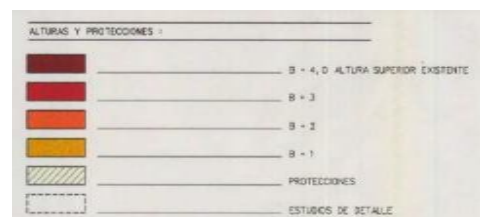
La necesidad de redactar el Estudio de Detalle proviene del artículo 12.4.2-apartado 9-3. En el que se recoge que "En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado 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.

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. Asimismo las determinaciones referidas en los siguientes apartados se desarrollan conforme el Art.79 del Reglamento General de la LISTA. 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 10,17 m<sup>2</sup> al viario público.

### A.03.02.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA


#### A.03.02.01. 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 tanto la edificación de la parcela de Calle Empedrada nº6, como la de la Calle Empedrada nº8 se proyecten con una altura máxima de PB+1.



Plano de alturas y protecciones según peri trinidad perchel (PAM R-4)

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 28/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





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                    | 304,51 m <sup>2</sup> |
| Superficie de cesiones por alineaciones a vial | 10,17 m <sup>2</sup>  |
| Superficie neta tras cesión                    | 294,34 m <sup>2</sup> |

Este estudio de detalle se realiza en el marco de un proyecto destinado a la construcción de un edificio que albergará 12 apartamentos turísticos, el cuál se organiza de la siguiente manera:

Bajo rasante se sitúa la planta sótano.

Sobre rasante la edificación se distribuye en un volumen de altura igual a PB+1, acorde con el plano de alturas del PERI Trinidad-Perchel.

En planta baja, por calle Jara, se sitúa el portal de acceso al edificio, lindando con la medianera del número 1 y 3 de la Calle Pizarro. A una cota de +1.00 m con respecto a la calle se desarrolla la planta baja, esta se destina a 6 apartamentos turísticos y a sus zonas comunes (núcleo de comunicación vertical, pasillo de acceso y patio). 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, se organizan los restantes 6 apartamentos turísticos a lo largo del distribuidor.

Sobre la altura reguladora tan solo se levantan las cubiertas inclinadas sobre viviendas, con aprovechamiento bajo cubierta destinado a estancias vivideras vinculadas a las viviendas inmediatamente inferiores. La edificación se concentra en la parte oeste y sur de la parcela, mientras que el resto de la planta se trata como cubierta plana.

| ESTUDIO PREVIO DE ORDENACIÓN<br>SUPERFICIES CONSTRUIDAS |                        |
|---|------------------------|
| Planta Sótano   | 294,34 m <sup>2</sup>  |
| Planta Baja   | 294,34 m <sup>2</sup>  |
| Planta Primera  | 294,34 m <sup>2</sup>  |
| Planta Bajo Cubierta                                    | 206,04 m <sup>2</sup>  |
| Total Construida  | 1.089,06m <sup>2</sup> |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Superficie construida bajo rasante            | 294,34 m <sup>2</sup> |
| Superficie construida sobre rasante           | 794,72 m <sup>2</sup> |
| Superficie construida sobre altura reguladora | 206,04 m <sup>2</sup> |

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de este estudio previo es de 794,72 m<sup>2</sup>.


La alineación a vial marcada por el PERI TRINIDAD PERCHEL origina una nueva fachada recta, alineada con las edificaciones colindantes.

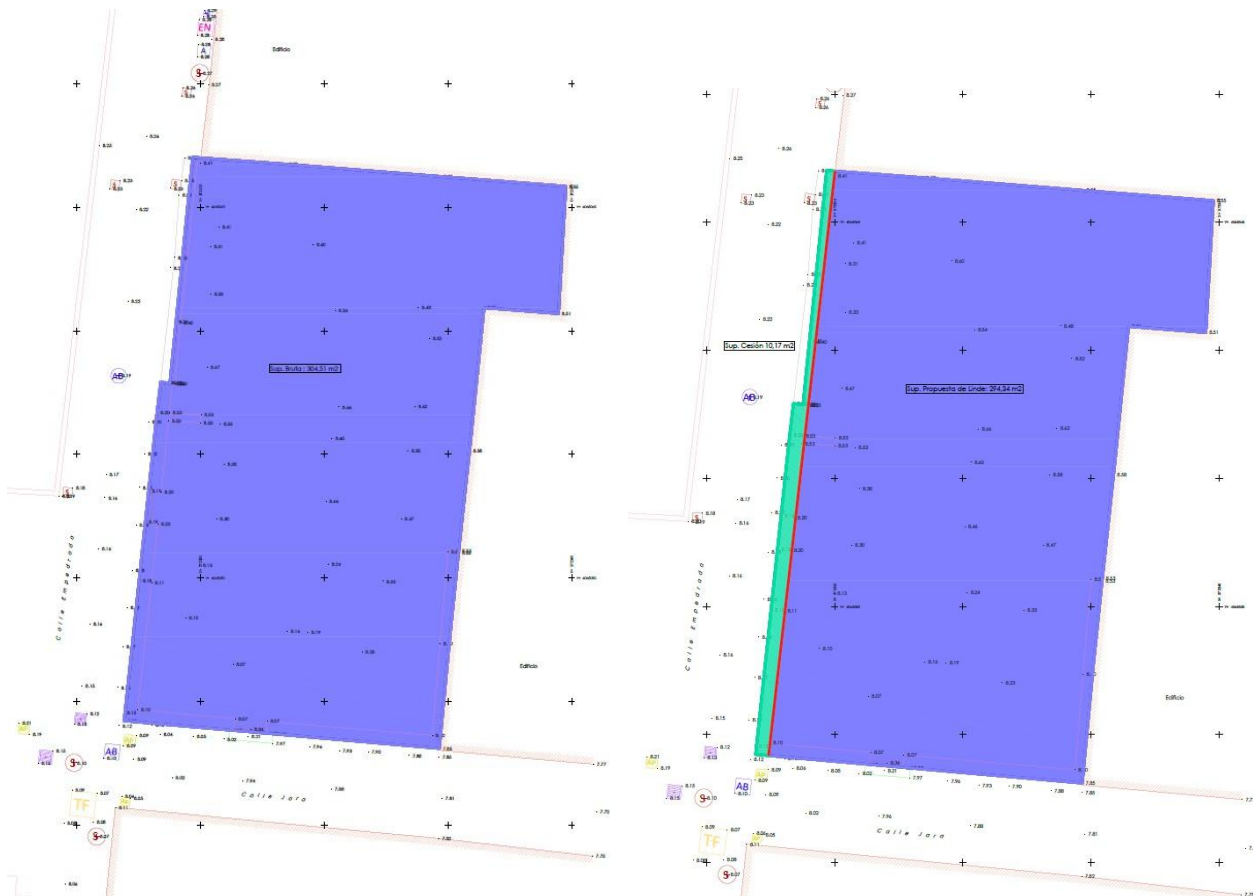
### A.03.02.02. Solución propuesta

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 cada apartamento de espacios libres amplios, y que sirvan para dotar de mayor calidad de iluminación y ventilación a las unidades.

La alineación a vial marcada por el PERI TRINIDAD PERCHEL origina una fachada recta. 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 Empedrada. Así pues, se genera una nueva cesión de suelo por alineación de parcela.

| SUPERFICIE DE PARCELA  |                       |
|--|-----------------------|
| Superficie de parcela bruta  | 304,51 m <sup>2</sup> |
| Superficie de cesiones por realineación para evitar fachada quebrada | 10,17 m <sup>2</sup>  |
| Superficie de parcela neta TOTAL tras cesión por alineación PERI     | 294,34 m <sup>2</sup> |

|                               |   |         |                     |   |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |   |
| Observaciones                 |   | Página  | 30/77               |   |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |   |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |   |



Límite de parcela original

Cesión por alineación según PERI Trinidad-Perchel.

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 Empedrada nº 6 y 8, 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 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, que sirve de zona común para los apartamentos turísticos localizados en planta baja.

En la planta primera, se vuelve a reproducir la planta baja, con los apartamentos turísticos que se organizan a lo largo de un distribuidor, el cual permite la entrada de luz y ventilación natural ya que se encuentra abierto al aire libre. Los apartamentos de la planta primera cuentan con espacios vivideros vinculados a los mismos ubicados en el bajo cubierta.

|                                      |   |                |                     |
|--------------------------------------|---|----------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | <b>Estado</b>  | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Paula Cerezo Aizpun   | <b>Firmado</b> | 14/01/2026 11:07:17 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b>  | 31/77               |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |                |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |                |                     |




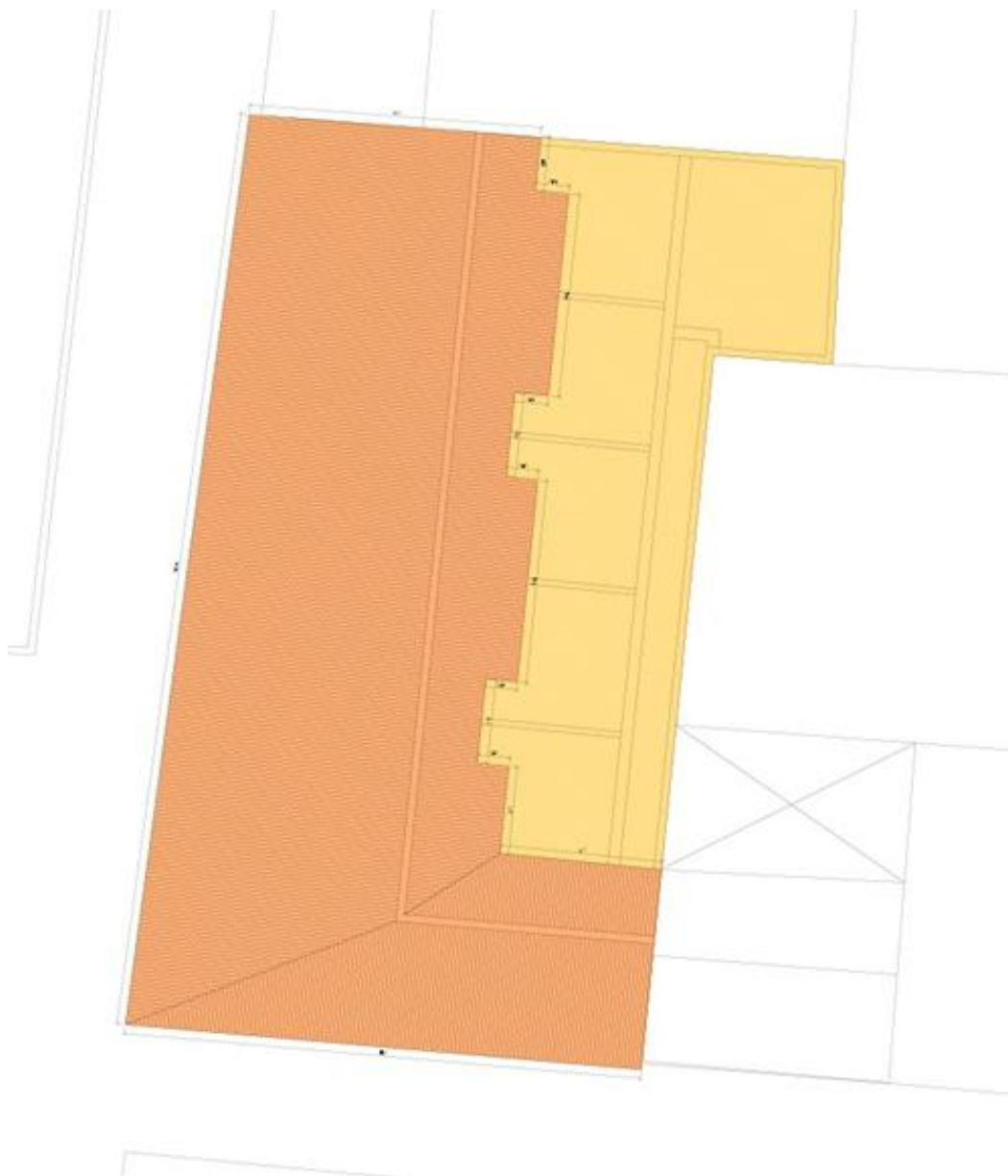
En fachada, las alturas son similares a las propuestas por el PGOU y el PERI Trinidad-Perchel, con una altura de PB+1. Tal como indica el PERI TRINIDAD-PERCHER, prevalecerá la altura de las cornisas de los edificios colindantes con la idea de reducir el impacto visual de la calle.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Superficie construida bajo rasante            | 294,34 m <sup>2</sup> |
| Superficie construida sobre rasante           | 794,72 m <sup>2</sup> |
| Superficie construida sobre altura reguladora | 206,04 m <sup>2</sup> |

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad de la solución propuesta es de 794,72m<sup>2</sup>.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 32/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





Plano de alturas de la propuesta de ordenación volumétrica según el presente estudio de detalle.

### A.03.03.- ORDENACIÓN PROPUESTA

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 33/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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 Empedrada nº 6 y 8 de Málaga, se propone la siguiente ordenación en base a la normativa vigente:

#### A.03.03.01. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en el plano ED09, siendo de PB+1.

#### A.03.03.02. 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. 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.

#### A.03.03.03. Alineaciones

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


#### A.03.03.04. Resto de parámetros

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

#### A.03.03.05. 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, 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 34/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## A.03.04.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO.

### INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

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

| INSTRUMENTO TERRITORIAL  | PEPMF                    | INSTRUMENTO URBANÍSTICO | LOUA (o anterior)                   | PGOU                     | NNSS (Mun.)              | NNSS (Prov.)             | PDSU                     | POI                      | PS                       | PPO                      | PE                       | PERI                                | ED                       | CAT                      | INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN | Con aprobación inicial   |                          |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
|                          | <input type="checkbox"/> |                         | Vigente                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                          | POTs                     |                         | En tramitación*                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                          | <input type="checkbox"/> |                         | general                             |                          |                          | detallado                |                          |                          | complementario           |                          |                          |                                     |                          |                          |  |                          |                          |
|                          | PA                       |                         | LISTA                               | PGOM                     | POI                      | PBOM                     | POU                      | PPO                      | PRI                      | EO                       | PE                       | ED                                  | CAT                      | OM                       |  |                          |                          |
| <input type="checkbox"/> |                          | Vigente                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Con aprobación definitiva sin publicar |                          |                          |
|                          |                          | En tramitación*         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>               |                          |                          |

#### Donde:

**PEPMF:**  
Plan Especial Protección del Medio Físico

**POTs:**  
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

**PA:**  
Proyecto de actuación autonómico

**INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)**

**INSTRUMENTOS LISTA**

**POI** Plan Ordenación Inter municipal  
**PGOU** Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)  
**NN.SS. (Mun.)** Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)  
**NN.SS. (Prov.)** Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)  
**PDSU** Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

**PGOM** Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)  
**POI** Plan Ordenación Inter municipal (art. 64 LISTA)  
**PBOM** Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)  
**POU** Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

**PS** Plan de Sectorización (a desaparecer)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación  
**PE** Plan Especial (diferentes especialidades)  
**PERI** Plan Especial de Reforma Interior  
**ED** Estudio de Detalle  
**CAT** Catálogo

**PRI** Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)  
**EO** Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)  
**PE** Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)  
**ED** Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)  
**CAT** Catálogo (art. 72 LISTA)  
**OM** Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

### CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO\*\*

#### PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

| SUELO URBANO                                  | SUELO URBANIZABLE                   | SUELO NO URBANIZABLE                                       |
|---|-------------------------------------|--|
| Suelo urbano consolidado                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica         |
| Suelo urbano no consolidado:                  | <input type="checkbox"/>            | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico |
| Pendiente de planeamiento de desarrollo       | <input type="checkbox"/>            | De carácter rural o natural                                |
| Con ordenación detallada pendiente de Gestión | <input type="checkbox"/>            | Habitat rural diseminado                                   |
| Con ordenación detallada de actuación directa | <input type="checkbox"/>            | Otros (municipio sin plan urbanístico)                     |

#### PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

##### Conforme a la LOUA:

| SUELO URBANO                                  | SUELO URBANIZABLE                   | SUELO NO URBANIZABLE                                       |
|---|-------------------------------------|--|
| Suelo urbano consolidado                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica         |
| Suelo urbano no consolidado:                  | <input type="checkbox"/>            | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico |
| Sometido a planeamiento de desarrollo         | <input type="checkbox"/>            | De carácter rural o natural                                |
| Con ordenación detallada pendiente de Gestión | <input type="checkbox"/>            | Habitat rural diseminado                                   |
| Con ordenación detallada de actuación directa | <input type="checkbox"/>            | Otros (municipio sin plan urbanístico)                     |

##### Conforme a la LISTA:

| SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)                                       | SUELO RÚSTICO  |
|---|--|
| Suelo Urbano  | <input checked="" type="checkbox"/>                              |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada | <input type="checkbox"/>   |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada | <input type="checkbox"/>   |
|   | Habitat rural diseminado   |
|   | Especialmente protegido por legislación sectorial                |
|   | Preservado por riesgos   |
|   | Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística |
|   | Común no sujeto a A.T.U.   |
|   | Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)  |

**A.T.U.** = 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



| SEGÚN PLANEAMIENTO                | VIGENTE             | EN TRAMITACION | OBSERVACIONES |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------|
| Instrumento de ordenación preciso | PGOU/PERI           |                |               |
| Calificación urbanística          | Ciudad Histórica C3 |                |               |
| Zona de Ordenanza                 | Trinidad Perchel    |                |               |

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

| CONCEPTO                            | NORMATIVA VIGENTE   | NORMATIVA EN TRÁMITE  | DOCUMENTACION TECNICA |
|-------------------------------------|---|---|-----------------------|
| Estudios previos requeridos         |   |   |                       |
| Parcela mínima                      | 130,00 m2   | 130,00 m2   | 300,34 m2             |
| Parcela máxima                      |   |   |                       |
| Longitud mínima de fachada          | 6,50 m  | 6,50 m  | 35,77 m               |
| Diámetro mínimo inscrito            |   |   |                       |
| Nº máx. viviendas                   |   |   |                       |
| Nº mínimo viviendas protegidas      |   |   |                       |
| Tipología edificatoria              |   |   |                       |
| Altura máxima, nº de plantas        | PB+1  | PB+1  |                       |
| Altura máxima, metros               | 7,50 m  | 7,50 m  |                       |
| Altura mínima                       | 3,00 en PB / 2,80 m RESTO                                     | 3,00 en PB / 2,80 m RESTO                                     |                       |
| Edificabilidad neta                 |   |   |                       |
| Ocupación planta baja               |   |   |                       |
| Ocupación planta primera            |   |   |                       |
| Ocupación otras plantas             |   |   |                       |
| Separación a lindero público        |   |   |                       |
| Separación a lindero privado        |   |   |                       |
| Separación entre edificios          |   |   |                       |
| Profundidad máxima edificable       |   |   |                       |
| Retranqueos de alineaciones         |   |   |                       |
| Condiciones de patio mínimo         | D = 3,00 m  | D = 3,00 m  |                       |
| Cuerpos salientes                   | 0,40 m  | 0,40 m  |                       |
| Elementos salientes                 | 0,30 m  | 0,30 m  |                       |
| Usos predominantes                  | Residencial   | Residencial   |                       |
| Usos compatibles                    | Industrial 1º cat. en PB, terciario, equip. comunitario, etc. | Industrial 1º cat. en PB, terciario, equip. comunitario, etc. |                       |
| Usos prohibidos                     |   |   |                       |
| Plazas mínimas de aparcamiento      | 1/vivienda - 1/50m2 comercial                                 | -   |                       |
| Nivel protección edificio existente | Ninguno   | Ninguno   |                       |

#### OBSERVACIONES:



| EL EQUIPO REDACTOR:   |  |
|---|--|
|  |  |
| D. Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez  | D. Fernando García Illescas  |
| Arquitecto Redactor del Proyecto  | Arquitecto Redactor del Proyecto   |
| Málaga, Diciembre, 2025   |  |



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 37/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



A.04.Memoria de sostenibilidad económica



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 38/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



Índice

**A.04.Memoria de sostenibilidad económica ..... 1**

A.04.01.- OBJETO Y MARCO LEGAL..... 3

A.04.02.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... 4

    A.04.02.01. Contenido..... 4

    A.04.02.02. Objetivo..... 4

    A.04.02.03. Informe..... 5

A.04.03.- VIABILIDAD ECONÓMICA ..... 6

---



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 39/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



#### A.04.01.- OBJETO Y MARCO LEGAL

El presente documento técnico tiene como objetivo exponer la Viabilidad y Sostenibilidad del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Empedrada nº 6 y 8 de Málaga.

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

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes dentro de la parcela sita en Calle Empedrada nº 6-8, 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 alinearán a fachada según el plano de alineaciones del PERI TRINIDAD PERCHEL (PAM R-4), cediendo una superficie total de 10,17 m<sup>2</sup> al viario público.

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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 40/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## A.04.02.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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.

### A.04.02.01. Contenido

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.

### A.04.02.02. Objetivo

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 Empedrada nº 6 y 8, 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:

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 41/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



- 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 Empedrada nº 6 y 8, 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.

#### A.04.02.03. Informe

· 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.

· 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 42/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



### A.04.03.- 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 43/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



| EL EQUIPO REDACTOR:   |  |
|---|--|
|  |  |
| D. Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez  | D. Fernando García Illescas  |
| Arquitecto Redactor del Proyecto  | Arquitecto Redactor del Proyecto   |
| Málaga, Diciembre, 2025   |  |



| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 44/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





B.00.Normativa Urbanística




|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 45/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## Índice

|  |          |
|--|----------|
| <b>B.00.Normativa Urbanística .....</b>  | <b>1</b> |
| B.01.- JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO PREVISTO EN EL PGOU .....   | 3        |
| B.01.01). Justificación .....  | 3        |
| B.01.02). Marco legal.....   | 5        |
| B.02.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN CUANTO A ORDENACIÓN.....                    | 8        |
| B.03.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN CUANTO A LA CONSTRUCCION DE VOLÚMENES ..... | 17       |
| B.04.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO .....                                    | 19       |
| B.04.01). Servidumbres aeronáuticas.....                                       | 19       |
| B.04.02). Afecciones arqueológicas .....                                       | 19       |
| B.04.03). Afecciones acústicas .....   | 21       |
| B.05.- DOCUMENTACIÓN.....  | 22       |
| B.06.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES .....                     | 22       |

|                               |   |         |                     |   |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |  |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |   |
| Observaciones                 |   | Página  | 46/77               |   |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |   |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |   |

## B.01.- JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN 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.

### B.01.01). 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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 47/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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 vengán 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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 48/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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.

#### **B.01.02). 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 49/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



- 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.

En el artículo 79 de la Sección cuarta, "Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística", 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. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.
2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:
  - a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.
  - b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.
  - c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.
  - d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
  - e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:
  - a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.
  - b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 50/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





*espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.*

*4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:*

*a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

*b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.*

*c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.*

*5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:*

*a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.*

*b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 51/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## **B.02.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN CUANTO A ORDENACIÓN**

PERI TRINIDAD-PERCHEL:

### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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/ Mármol 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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 52/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## 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 m<sup>2</sup> 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

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 53/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 54/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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.

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.

#### 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 m<sup>2</sup>.
- 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 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 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 reguladora 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.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 55/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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.*

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 56/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





PGOU Málaga 2011 (Título 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 alas 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, sinocular 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 1/2de las longitudes de las fachadas respectivas.

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

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 57/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, dependiente 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 o 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 pretenden 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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 58/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



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) | NºObligatorio 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 m<sup>2</sup> 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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 59/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



*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.*

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 60/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



### **B.03.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN CUANTO A LA CONSTRUCCION DE VOLÚMENES**

Los volúmenes que resultan de la ordenación, se mantienen dentro de lo señalado en planeamiento y los planos. Resultará un edificio con un máximo de PB+1 o hasta 7'50 m de altura máxima. Situado sobre los viarios perimetrales con las limitaciones señaladas por las Ordenanzas Generales de Edificación limitado por las alineaciones máximas antes definidas. Los volúmenes definidos encerrarán los cuerpos edificados que se computarán de acuerdo con los parámetros de las Ordenanzas cuyos totales se encontrarán dentro de los valores siguientes:

*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. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas [...] 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. (Artículo 12.4.3 PGOU y Artículo 7 PERI Trinidad-Perchel).*

Asimismo, en cuanto a condiciones de composición y ejecución del volumen, se seguirán los siguientes criterios reflejados en el Artículo 12 del PERI Trinidad-Perchel y en el Capítulo Cuarto, Artículo 12.4.2 del Plan general de ordenación urbanística de Málaga.

*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:*

- En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.*
- 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.*
- Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.*
- Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 cms.*
- Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.*
- 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.*
- Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno. En los casos de alturas superiores a B+3 en Trinidad -Perchel, 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 permiten:*

- La cubierta inclinada 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*

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 61/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



de 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

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 del alcantarillado.

- h) 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.

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 62/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

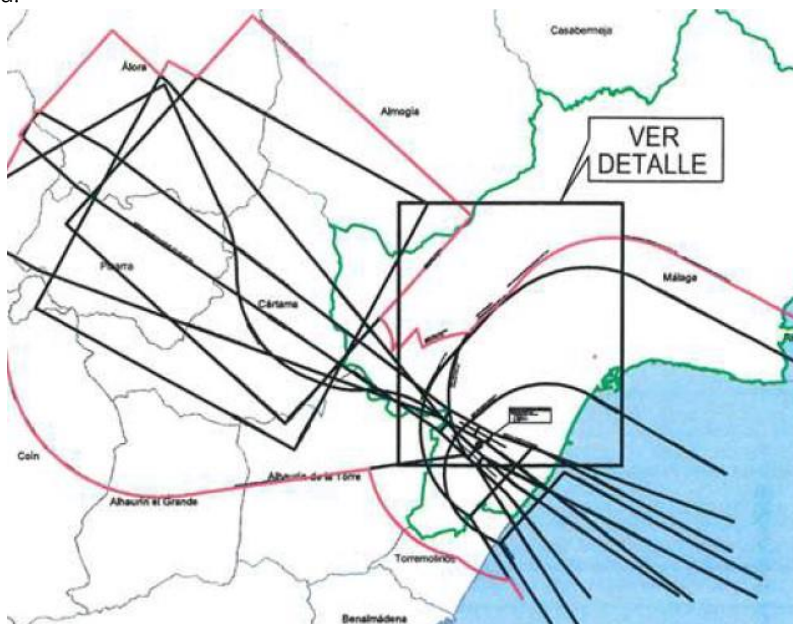




## B.04.- AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

### B.04.01). Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Empedrada 6 y 8, 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.04.02). Afecciones arqueológicas

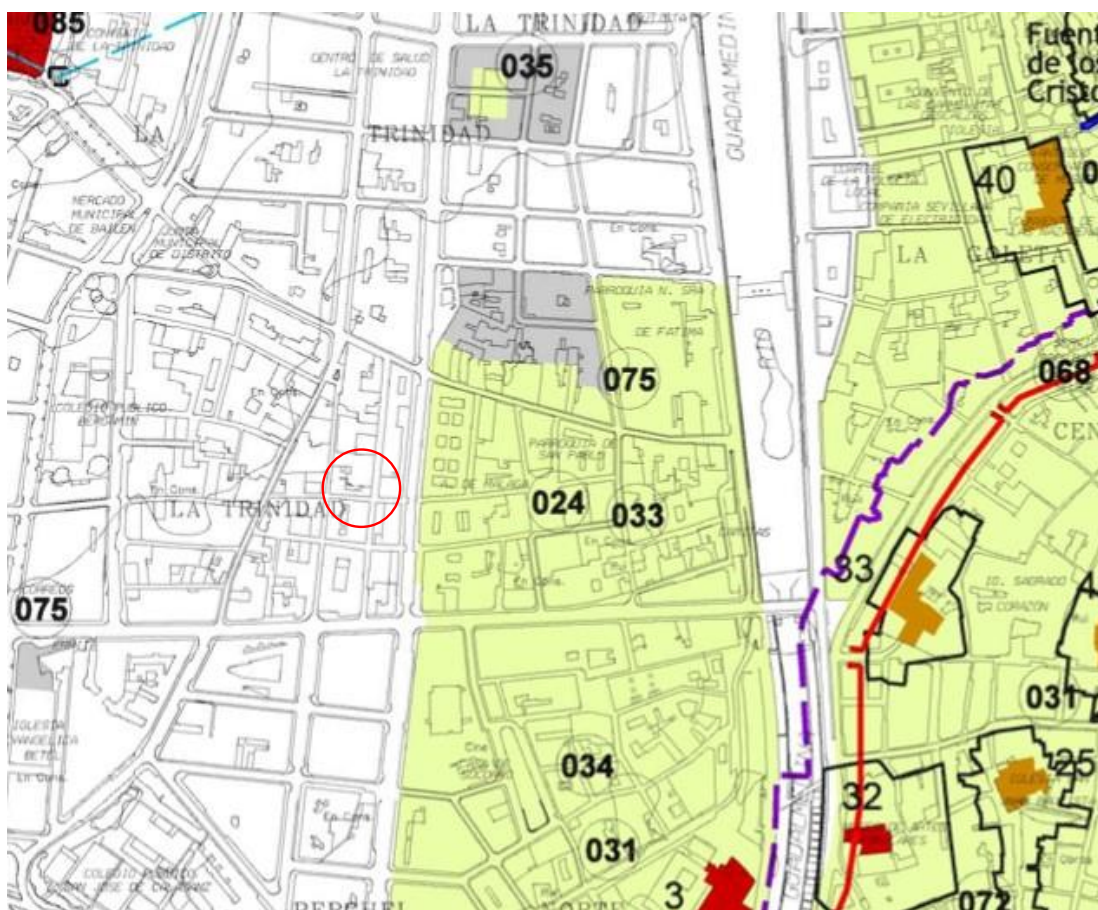
La parcela en cuestión se ubica en el barrio de la Trinidad, un barrio que según se ha podido constatar en el Catálogo de Protección Arqueológica, se han documentado restos en el entorno y en parcelas próximas a los números 6-8 de Calle Empedrada:

- 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 tégulas a dos aguas, apareciendo tanto en inhumaciones como en incineraciones, algunas de las cuales conservaban el ajuar.

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 63/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



- 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.



## Plano de Zonas arqueológicas



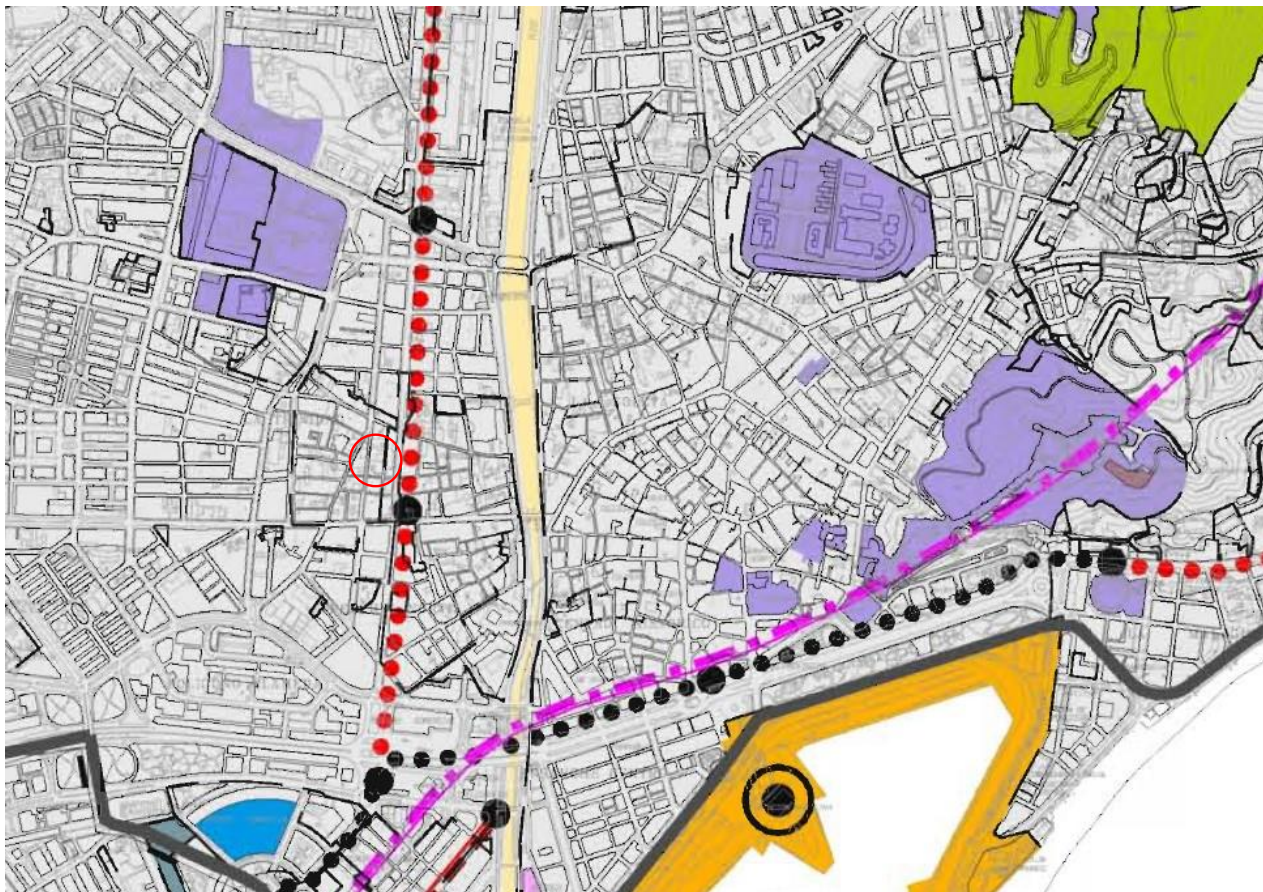
|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 64/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





### B.04.03). Afecciones acústicas

La totalidad del ámbito de este Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Empedrada nº 6 y 8, 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 fin de conseguir y cumplir los objetivos de calidad acústica de las áreas urbanizadas de la ciudad.



Plano de zonificación acústica del PGOU

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 65/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





**B.05.- DOCUMENTACIÓN**

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

**B.06.- 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.

| EL EQUIPO REDACTOR:  |   |
|--|---|
|  |  |
| D. Enrique Rodríguez-Colubi Remartínez   | D. Fernando García Illescas   |
| Arquitecto Redactor del Proyecto   | Arquitecto Redactor del Proyecto  |
| Málaga, Diciembre 2025   |   |

| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 66/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



C.00. Cartografía



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 67/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |



## Índice

### 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
- ED05 Alineaciones

### C.03.-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 y Secciones.

|                                      |   |                |                     |
|--------------------------------------|---|----------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g==  | <b>Estado</b>  | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Paula Cerezo Aizpun   | <b>Firmado</b> | 14/01/2026 11:07:17 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b>  | 68/77               |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNiQt2SuuH6g%3D%3D</a> |                |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |                |                     |





Situación actual del acerado y parcela:



Emplazamiento (s/e)



Acometidas



Situación 1:10.000



Urbanización



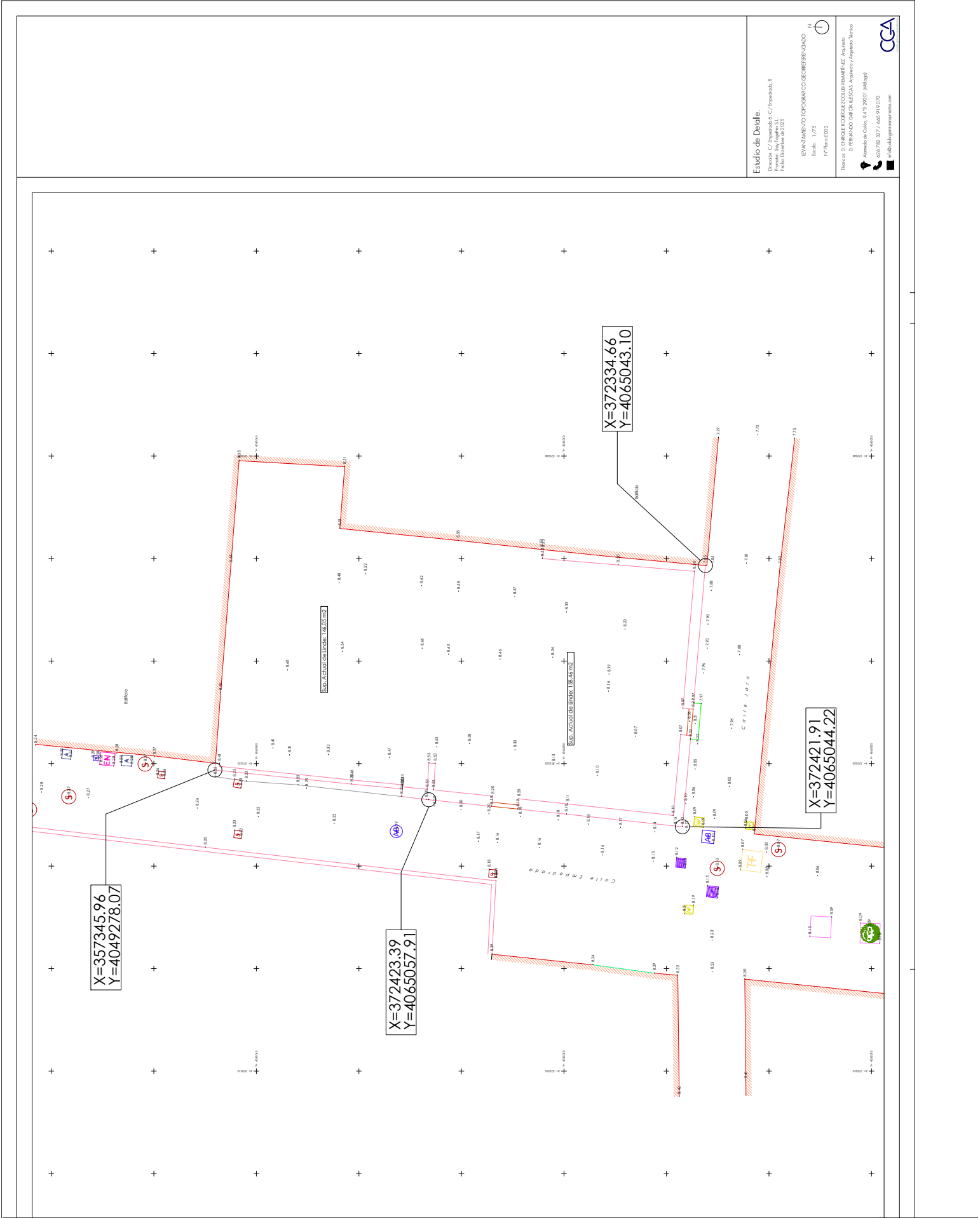
(s/e)

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g  |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   |
| Observaciones                 |   |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |

| Estado  | Fecha y hora        |
|---------|---------------------|
| Firmado | 14/04/2026 11:07:17 |
| Página  | 69/77               |

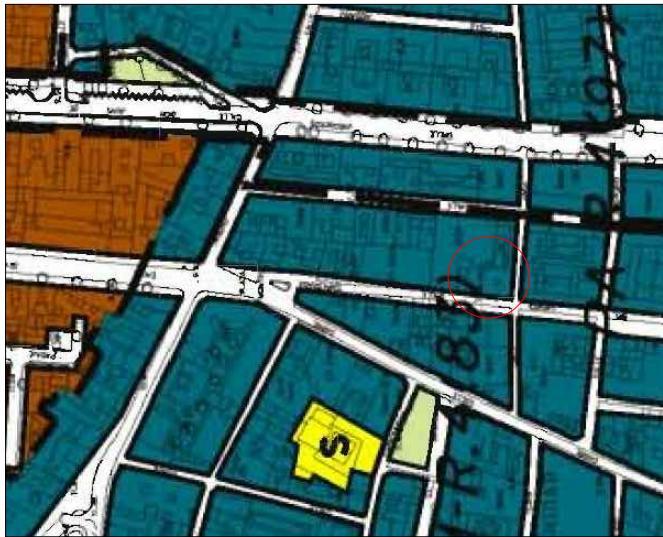






|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NgQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 70/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NgQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NgQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





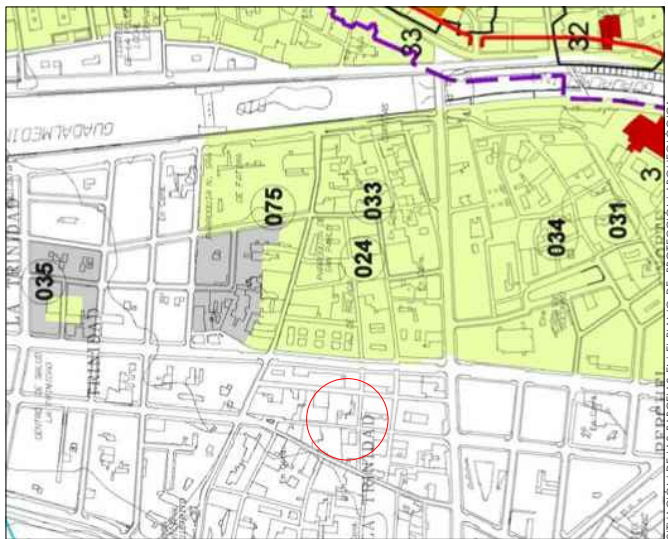
CALIFICACION SEGUN POOL MALAGA 2011



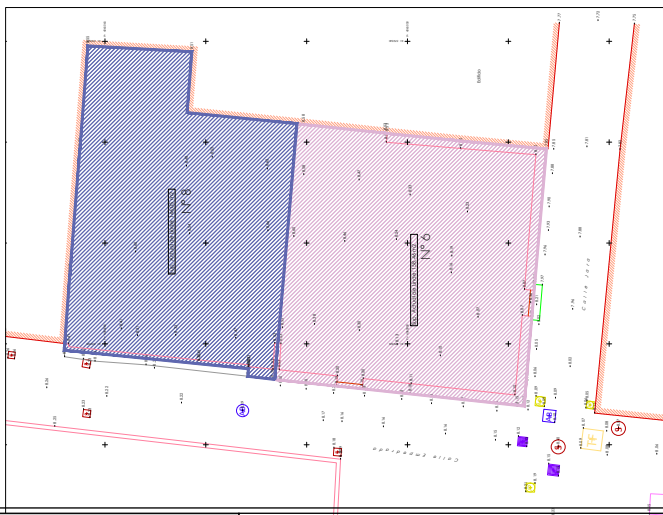
CALIFICACION SEGUN PERI TRINIDAD - PERCHEL



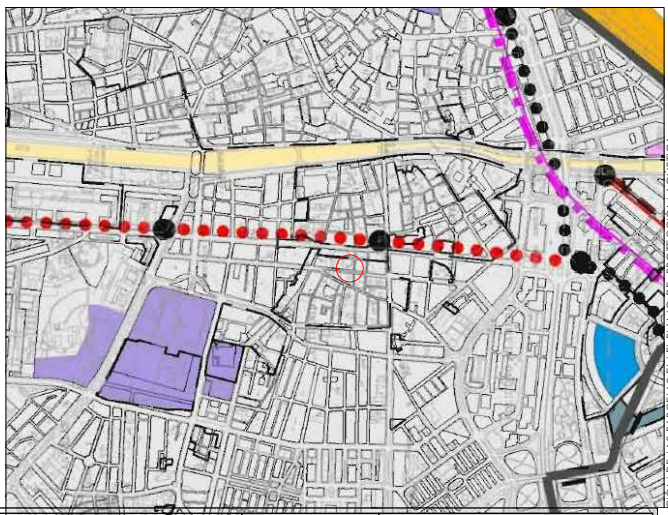
FOTOGRAFIA AEREA



SITUACION DE LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCION ARQUEOLOGICA



SITUACION DE LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCION ACUSTICA



SITUACION DE LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCION ACUSTICA

Estudio de Detalle.  
 Dirección: C/ Empedrado 6, C/ Empedrado, 8  
 Promotor: Brey Topelma S.L.  
 Fecha: Noviembre de 2025

Calificación (PGOU / PERI)  
 Escala: Varía  
 Nº Plano: 003

Tramite: D. FERNANDEZ RODRIGUEZ ALVARO ALONSO, Arquitecto  
 D. FERNANDO GARCIA BUEZAS, Arquitecto y Arquitecto Técnico  
 Alameda de Colón, 9 212 2001 (Málaga)  
 655 782 327 / 655 91 070  
 info@dagarciaarquitectura.com

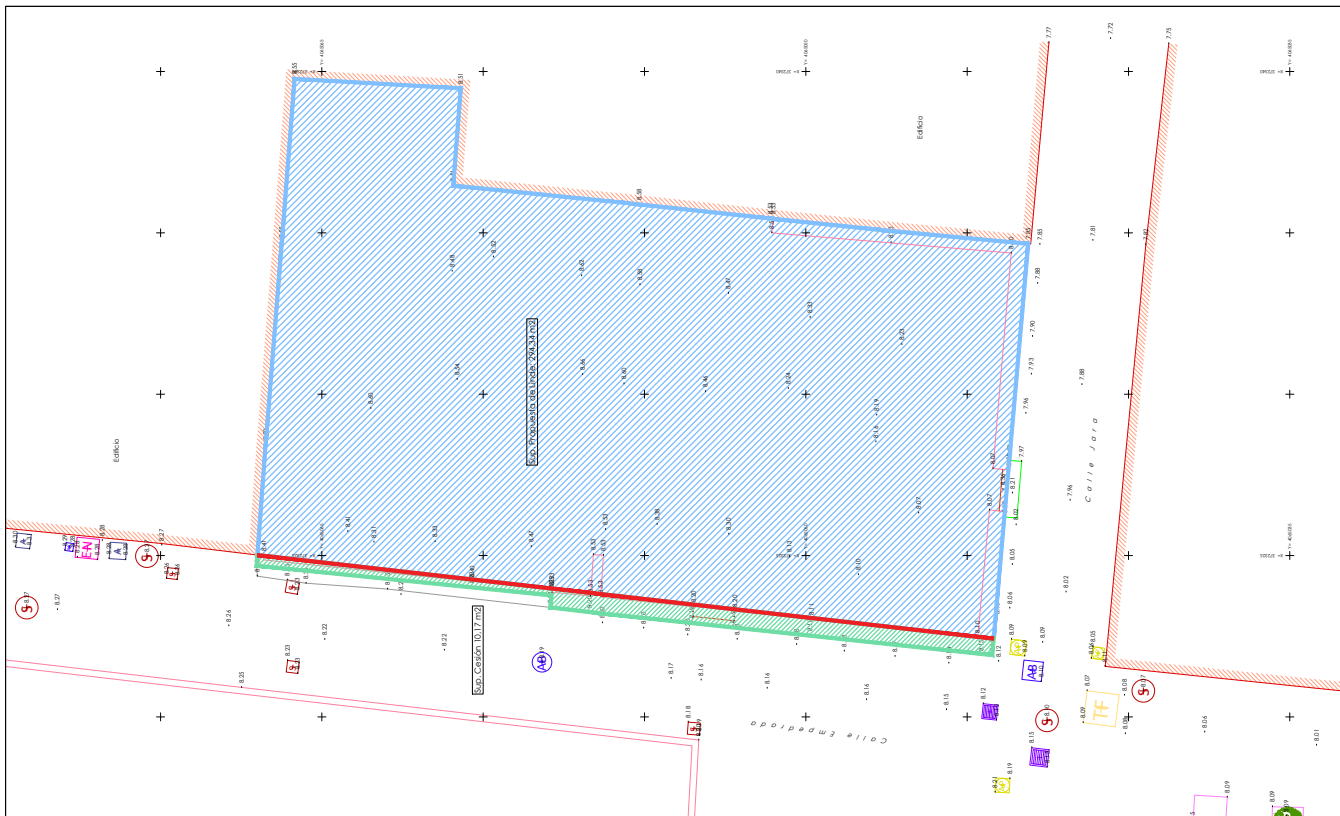
CGA

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2Suuh6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 71/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2Suuh6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2Suuh6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |









Estudio de Delineo.

Dirección: C/ Embarcadero, 6, C/ Embarcadero, 8  
 Promotor: Bn Topografía S.L.  
 Fecha: Noviembre de 2025

ANEXO C

Escala: 1/25

Nº Plano: 005

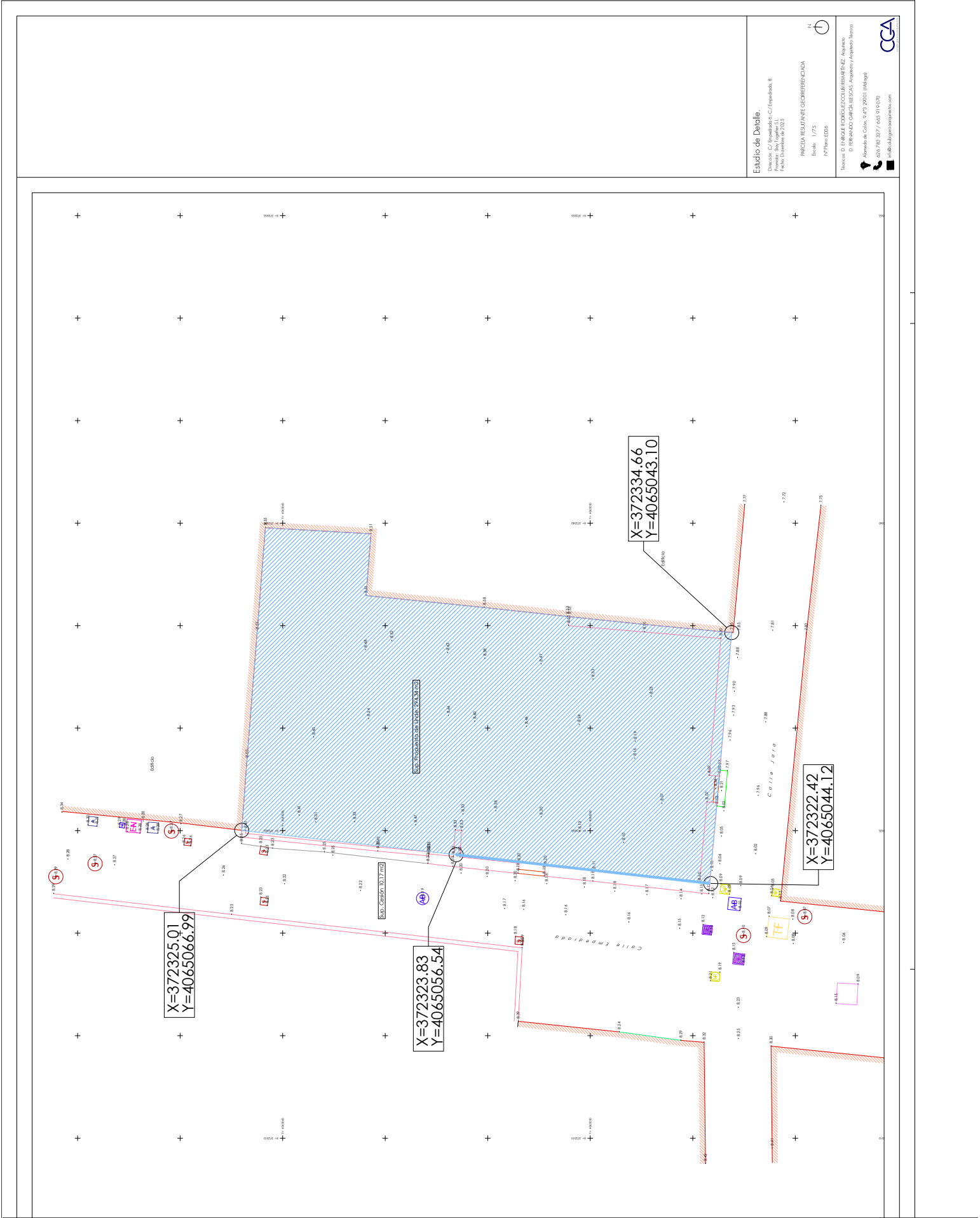
Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Alameda de Colón, 9 472 2001 | Málaga  
 655 782 327 / 655 910 070  
 info@malagacontopografia.com



| Código Seguro De Verificación | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Firmado Por                   | Firmado   | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 | Página  | 73/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |                     |





**Estudio de Detalle.**  
Dirección: C/ Empedrado, 6. C/ Empedrado, 8  
Proyecto: 3001 Topografía S.L.  
Fecha: 14/01/2026

**PARCELA RELLEVANTE GEOMÉTRICA**  
Escala: 1/75  
Nº Plano: 006

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

**CCA**  
Alameda de Colón, 9 473 2001 | Málaga  
650 782 327 / 655 910 070  
info@ccamálaga.com

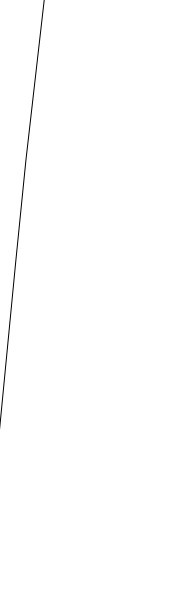
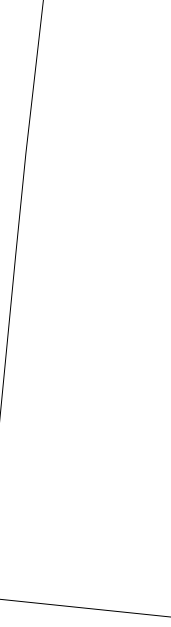
|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 74/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |





This architectural floor plan shows a building layout with a central corridor and several rooms. The plan is oriented diagonally. The central corridor runs horizontally across the middle. On the left side of the corridor, there are three rooms, each containing a desk and a chair. On the right side, there are two rooms, each containing a desk and a chair. The rooms are separated by walls, and the corridor is defined by dashed lines. The building has a rectangular shape with a small extension on the right side. The plan is drawn with solid lines for walls and dashed lines for the corridor and room boundaries. The rooms are labeled with numbers 1 through 6.

This is a detailed architectural floor plan of a building, likely a school or office. The plan shows a central corridor system with several rooms on either side. At the top left, there is a staircase and a small room labeled '1'. To the right of the staircase is a large room labeled '2' which contains a grid of desks and chairs. Further right is a room labeled '3' with a similar desk layout. To the right of room '3' is a room labeled '4' with a desk and a small circular area. To the right of room '4' is a room labeled '5' with a desk and a small circular area. To the right of room '5' is a room labeled '6' with a desk and a small circular area. To the right of room '6' is a room labeled '7' with a desk and a small circular area. To the right of room '7' is a room labeled '8' with a desk and a small circular area. To the right of room '8' is a room labeled '9' with a desk and a small circular area. To the right of room '9' is a room labeled '10' with a desk and a small circular area. The plan also shows various other features like bookshelves, storage units, and a large circular area in the center. The drawing is a line art illustration with no shading.




Técnicos: D. ENRIQUE RODRÍGUEZ COLOMBIARI VITINZ, Arquitecto  
D. FERNANDO GARCÍA MUÑOZ, Arquitecto y Arquitecto Técnico

Alameda de Colón, 9.413 20001 (Malaga)

026 782 327 / 065 919 070

[info@duba-garciaarquitectos.com](mailto:info@duba-garciaarquitectos.com)



PLANTA BAJO CUBIERTA

NTA PRIMERA

|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado       | 14/04/2026 11:07:17 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 76/77               |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g3D3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g3D3D</a> |               |                     |
| <b>Normativa</b>                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                 |               |                     |





IMC 1:1: IMC CUBIERTA  
RAA 1:1

Estudio de Detalle.  
Dirección: C/ Empedrada 6, C/ Empedrada, 8  
Proyecto: Bna Topografía S.L.  
Fecha: Noviembre de 2025

ALUBAS: PLANTA DE CUBIERTA Y SECCIONES

Escala: 1/25

Nº Plano: 009

Proyecto: D. FERNANDO RODRÍGUEZ GARCÍA ARRAUNDEGUI, Arquitecto  
D. FERNANDO GARCÍA MUÑOZ, Arquitecto Técnico

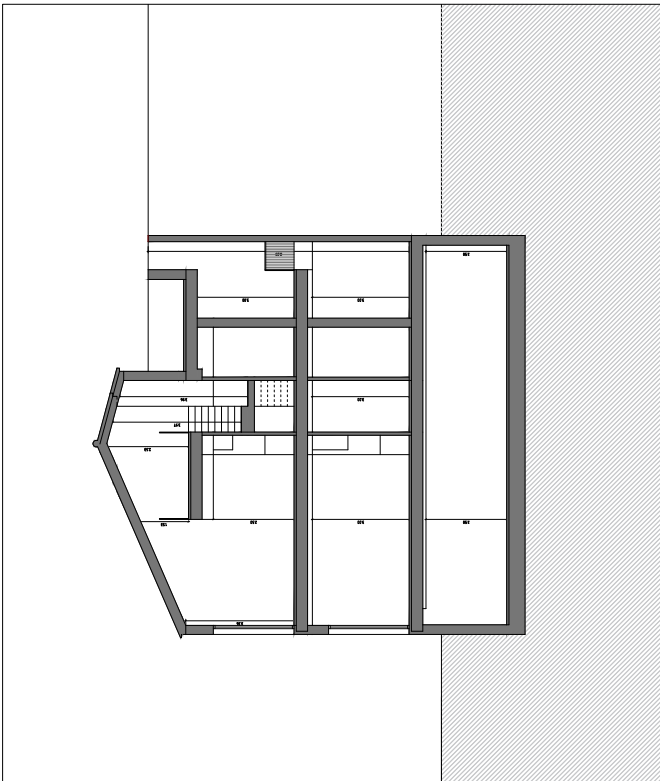
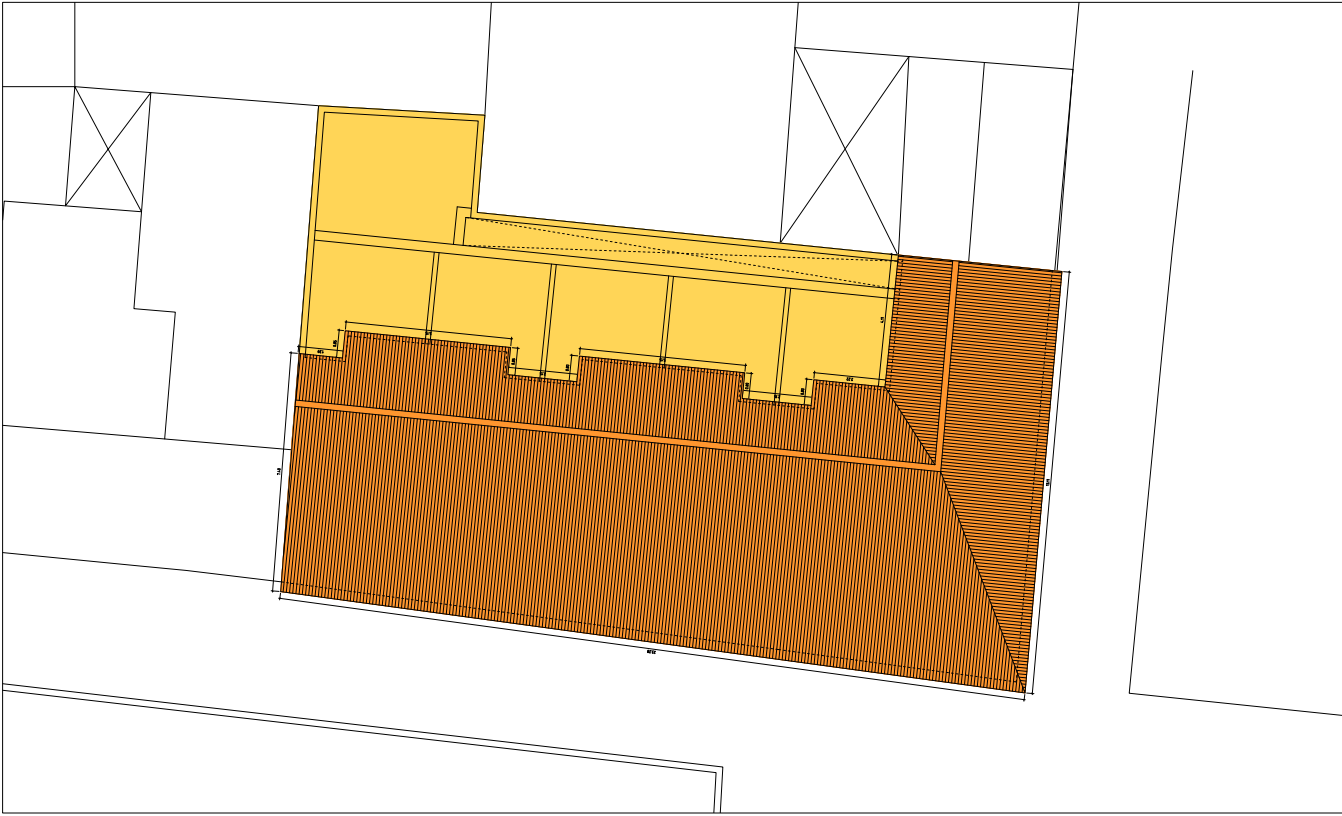
Alameda de Colón, 9 472 2001 | Málaga

652 782 327 / 655 919 070

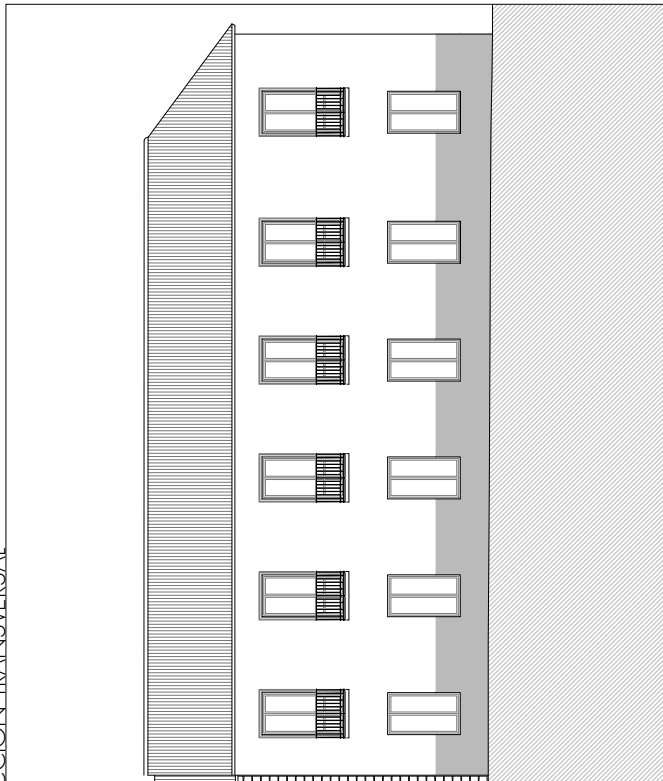
info@alugarciaarquitectura.com

CGA

PLANTA DE CUBIERTAS



SECCIÓN TRANSVERSAL



CORTE CALLE EMPEDRADA

|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Paula Cerezo Aizpun   | Firmado | 14/01/2026 11:07:17 |
| Observaciones                 |   | Página  | 77/77               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/e4NqQ7XAskHNIQt2SuuH6g%3D%3D</a> |         |                     |
| Normativa                     | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).                     |         |                     |

