

RODRIGUEZ Firmado
-COLUBI digitalmente por
REMARTEINE RODRIGUEZ-
Z ENRIQUE COLUBI
JOSE - REMARTINEZ
45319907V ENRIQUE JOSE -
45319907V Fecha: 2025.12.01
17:57:26 +01'00'

GARCIA Firmado
ILLESCAS digitalmente por
FERNAND GARCIA ILLESCAS
O - FERNANDO -
75722444G 75722444G
Fecha: 2025.12.01
17:57:11 +01'00'

E.00.Resumen ejecutivo



Código Seguro De Verificación	agXVox8sMbLsZtO6WJk/UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/01/2026 11:07:20
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/agXVox8sMbLsZtO6WJk%2FUUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la agrupación de dos parcelas situadas en la calle Empedrada nº 6 y 8, en el barrio de la Trinidad, Málaga, así como la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificación conjunta.

Para ello, se cumple con las normativas y ordenanzas vigentes, incluyendo el PERI Trinidad–Perchel, el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento.

Se respetarán los parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad y la integración estética con el entorno. Las dos parcelas suman una superficie de 158,46 m² y 146,05 m² respectivamente, dando lugar a una parcela resultante de 304,51 m² de superficie bruta. El volumen edificatorio se ajustará a las alineaciones establecidas en el planeamiento y deberá ceder 10,17 m² al sistema viario, dejando una superficie neta de 294,34 m². El resto de los parámetros urbanísticos, como alineaciones, rasantes y volúmenes, se regirán por lo estipulado en el PERI Trinidad–Perchel y el PGOU de Málaga.

Este Estudio de Detalle se enmarca dentro de un proyecto destinado a la construcción de un edificio que albergará 12 apartamentos turísticos, cuya distribución será la siguiente:

- Planta sótano: Ubicada bajo rasante.
- Planta baja: Con acceso desde la calle Jara, alberga el portal de entrada al edificio, seis apartamentos turísticos y sus zonas comunes, incluyendo el núcleo de comunicación vertical, pasillos de acceso y un patio.
- Planta primera: Organizada siguiendo el mismo esquema de la planta baja, con otros seis apartamentos turísticos dispuestos a lo largo del distribuidor.
- Cubiertas: Sobre la altura reguladora solo se levantarán cubiertas inclinadas sobre las viviendas, con aprovechamiento bajo cubierta destinado a estancias vinculadas a los apartamentos inferiores. La edificación se concentrará en la zona oeste y sur de la parcela, mientras que el resto de la planta se tratará como cubierta plana.

Además, se elabora un informe para evaluar la viabilidad y sostenibilidad económica de este Estudio de Detalle, evidenciando que no supondrá costes para la administración pública y, por el contrario, generará beneficios, los cuales se detallan en la Memoria de Sostenibilidad Económica (A.04). Dado que la urbanización de la zona ya está completada y todas las infraestructuras necesarias, como saneamiento, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alumbrado público y telefonía, están ejecutadas, no se prevén gastos adicionales para el Ayuntamiento. Por otro lado, se espera que la actuación genere ingresos derivados de nuevas licencias de construcción, apertura y primera ocupación, así como del cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas edificaciones. Esto garantiza la viabilidad económica del proyecto sin impacto negativo en la Hacienda Pública Local.

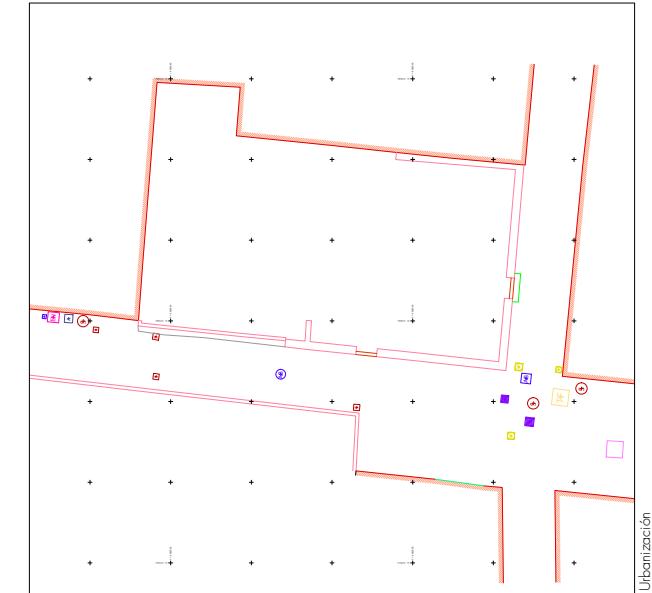
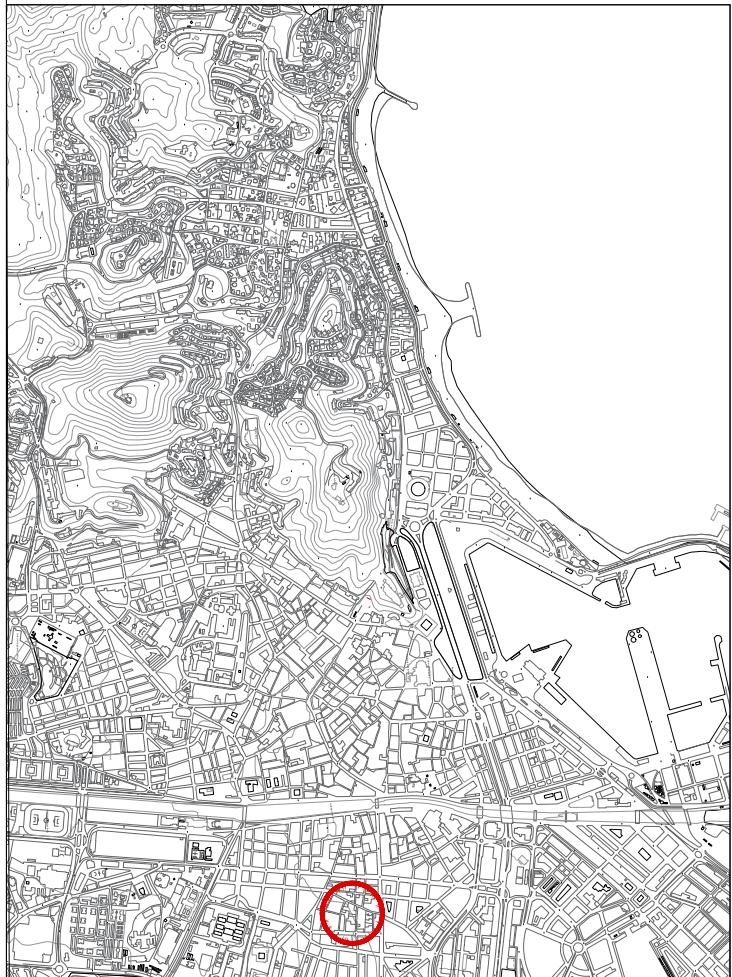
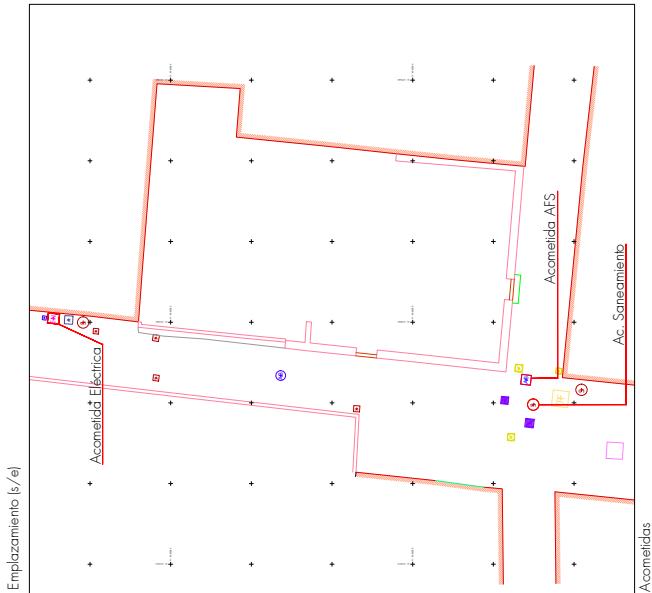
Se aporta cartografía a este resumen ejecutivo:



Código Seguro De Verificación	agXVox8sMbLsZtO6WJk/UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/01/2026 11:07:20
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/agXVox8sMbLsZtO6WJk%2FUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle. Resumen Ejecutivo.
Dirección: C/ Imperialo, 8
Piso: 1º Oficina 31.
Teléfono: 952 300012
SITUACIÓN URBANIZACIÓN
Edad: Varia
Nº Pisos: 01
Término D. ENRICHO SOCIOURBANIZACIONES, S.A.
D. FERNANDO GARCIA LIEZAS, Arquitecto Málaga
Avda. de Colón, 9 apto 3º 29001 (Málaga)
Tel. 952 327 777 / 665 19 070
E-mail: dafgarcialiezas@gmail.com
CCA



Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Alzpun	Firmado	14/01/2026 11:07:20
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/agXVox8sMbLsZt06WIk%2FUUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

CCG

Estudio de Detalle. Resumen Ejecutivo.

Dirección: C/ Presidente C/ Impresario, 8
Piso: 1o Oficina 31.
Teléfono: 952 300012
Fecha Documento: 20/03/2023

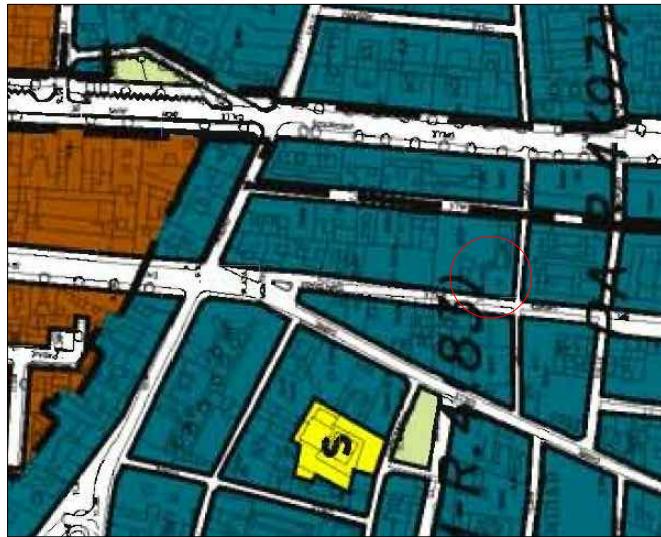
CALIFICACIÓN (IGOU Y PBI)

Edad: Varia

Nº Piso: 02

Teléfono: 952 327 165 / 952 070 070

DIRECCIÓN: D. FERNANDO GARCÍA ULLICAS, Arquitecto y Arqueólogo
Avda. de Cádiz, 9 apto 3. 29001 (Málaga)
E-mail: info@estudiodecalificacionmalaga.com



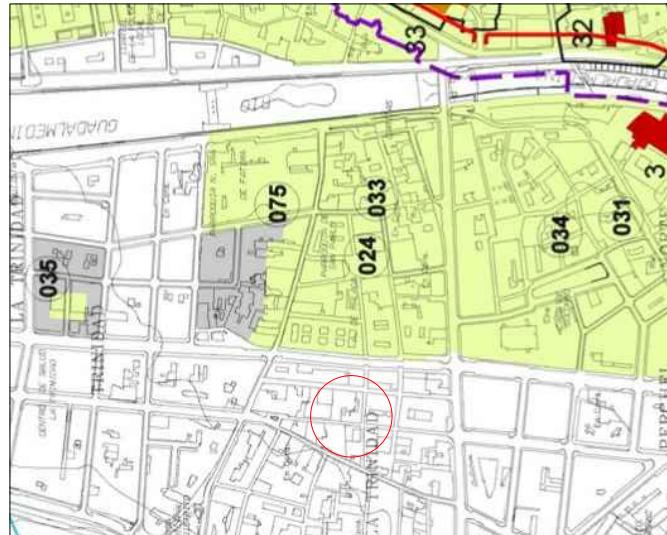
CALIFICACIÓN SEGUN PGOU MÁLAGA 2011



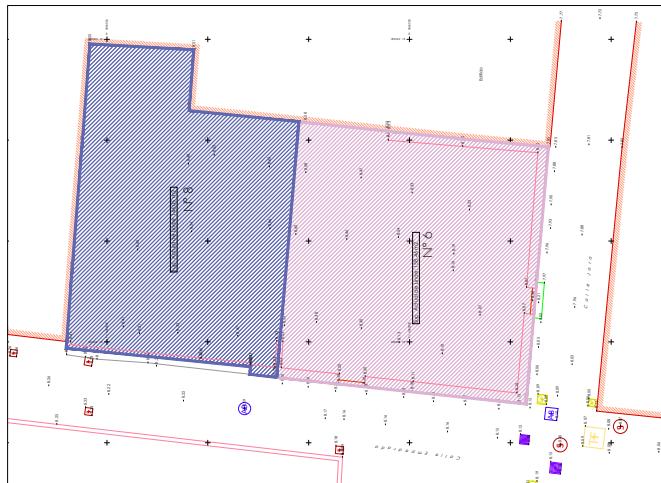
CALIFICACIÓN SEGUN PERI TRINIDAD - PCTTEL



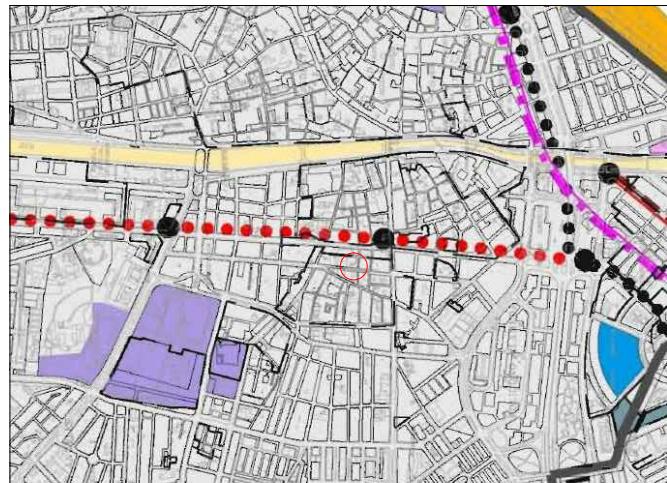
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN DE LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA



ZAMBIENTO CALLE EMPEDRADA N° 6 Y 8



CON LAS PARCELAS EN EL PLANO DE PROTECCIÓN ACÚSTICA

Código Seguro De Verificación	agXVox8sMbLsZtO6Wjk%2FUUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/01/2026 11:07:20
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/agXVox8sMbLsZtO6Wjk%2FUUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



BAJA = 1
BAJO = 1 BAJA CUBIERTA

Estudio de Detalle. Resumen Ejecutivo.

Dirección: C/ Impresario 8
Piso: 1o Oficina 31
Teléfono: 952 300000
Altares: PLANTA DE CUBIERTA Y SECCIONES
Estado: 1/75
Nº Páginas: 03

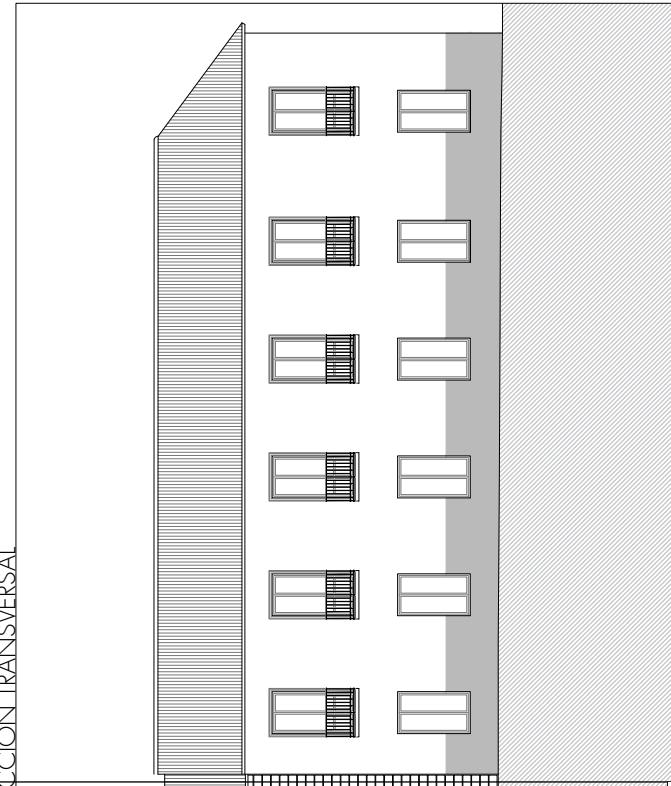
François D'ENCAUSSE SOCIO DE MARINERZ Arquitectos
D.FERNANDO GARCIA ULLICAS Arquitecto de Arquitectos Mexico
Alameda de Cízico, 9 493 20000 (Málaga)

Teléfono: 952 327 111 / 653 19 070

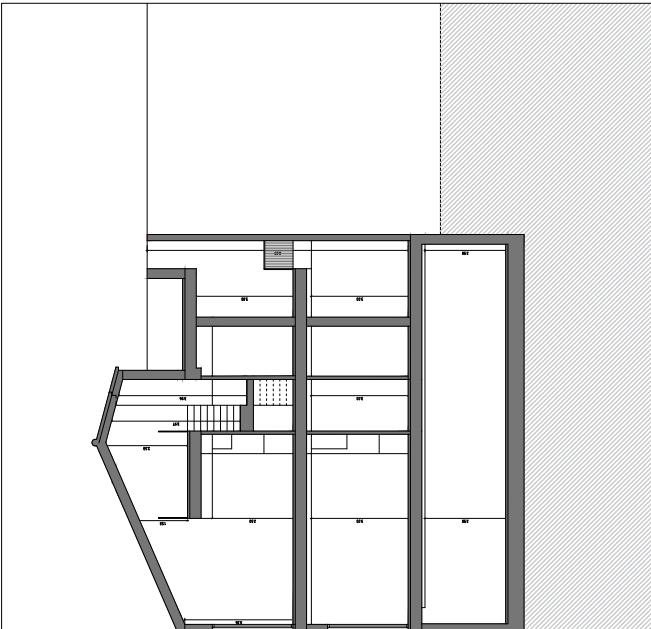
E-mail: info@franquicauarquitectos.com

CCG
Carrasco Cordero y Gómez Arquitectos S.L.

PLANTA DE CUBIERTAS



CODO CALLE EMPEDRADA



SECCIÓN TRANSVERSAL

Código Seguro De Verificación	agXVox8sMbLsZtO6WJk/UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/01/2026 11:07:20
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/agXVox8sMbLsZtO6WJk%2FUUA%3D%3D		
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	agXVox8sMbLsZtO6WJk/UA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Paula Cerezo Aizpun	Firmado	14/01/2026 11:07:20
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/agXVox8sMbLsZtO6WJk%2FUA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		