

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística / Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística.
Expediente: Estudio de Detalle PL 2025/44.
Solicitante: Miguel Zourab Oliver Vicens.
Representante: Fernando Rodríguez Caro.
Situación: Calle Ibn Gabirol 3,5 y 7, Calle Zamorano 57y 59 y Calle Arq. Glez. Edo 8ª y 10.
Ref. catastral: 2451107UF7625S0001ST, 2451106UF7625S0001ET, 2451105UF7625S0001JT y otros.
Junta Municipal: nº 1, Centro.
Asunto: Informe técnico para la Aprobación Inicial.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 29/07/2025 se recibe por registro electrónico documentación de Estudio de Detalle (en adelante ED) con nº 305591/2025 a instancia de OLIVER OLIVEIRA, S.L, representada por el Arquitecto Fernando Rodríguez Caro, en relación a siete solares situados en las calles Ibn Gabirol 3, 5 y 7, Zamorano 57 y 59 y Arquitecto González Edo 08A y 10.

Con fecha 22/09/2025 se recibe por registro documentación complementaria en relación a este ED con nº 371823/2025, nº 3751926/2025 y nº 3751988/2025.

El 03/11/2025 se recibe correo electrónico, por indicación del Arquitecto Fernando Rodríguez Caro, donde se adjuntan ficheros en formato .dwg, en relación a la propuesta presentada, incluyendo plano topográfico georreferenciado.

Con fecha 12/11/2025 el interesado aporta nueva documentación técnica en formato editable y el 17/11/2025 en formato pdf. Tras ser analizada esta documentación por la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía se emite informe con fecha 24/11/2025, indicándose que se refleja la realidad física existente y el nivel de detalle y precisión se consideran adecuados.

Con fecha 04/12/2025 y nº 496875/2025 se recibe por registro electrónico del ayuntamiento nueva documentación del ED.

1/9

Con fecha 06/02/2026 se emite informe técnico por parte de este Servicio, sobre valoración de la propuesta y necesidad de subsanación de la documentación. También se propone dar traslado de dicho informe al Servicio Jurídico Administrativo Ejecución del Planeamiento, para que estudie, si procede, el inicio de un expediente expropiatorio sobre la parcela sita en calle Zamorano 57.

El 18/03/2026, el arquitecto redactor del ED aporta por correo electrónico planos en formato dwg. Esta documentación es examinada y verificada por el Servicio de Información Geográfica y Cartografía y Topografía, emitiéndose un segundo informe con fecha 18/03/2026, indicándose que la documentación aportada reúne los requisitos para continuar con la tramitación del expediente.

Con fecha 17/04/2026 se aporta por registro nueva documentación técnica del ED, que sustituye a toda la documentación técnica presentada con anterioridad, y sobre la que se emite el presente informe.

Con fecha 10/04/2026 se firmó por parte del Gerente, providencia para el inicio de expropiación forzosa de la parcela sita en calle Zamorano 57, en ejecución del planeamiento vigente.

2. INFORME

2.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

En cumplimiento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) la documentación aportada deberá remitirse y acogerse a los requisitos

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de art. 62º de la misma relativo al *Contenido Documental*, así como a lo previsto en los artículos 85º y 94º de su Reglamento General (en adelante RGLISTA).

La documentación técnica actualizada presentada con fecha 17/04/2026, denominada “ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLARES EN TRINIDAD PERCHEL. MÁLAGA”, contiene en documentos independientes “MEMORIA Y PLANOS”, “Anexo 01. SEPARATA DE URBANIZACIÓN”, “Anexo 02. PROTECCIÓN DE DATOS” y “RESUMEN EJECUTIVO”. En la Memoria se recogen los siguientes apartados:

1.1 IDENTIFICACION Y OBJETO DEL PROYECTO / 1.2 AGENTES / 1.3 OBJETO / 1.4 INFORMACION PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA / 1.5 DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE / 1.6 ANÁLISIS ECONÓMICO / 1.7 ANEXOS / 1.8 PLANOS

Se ha procedido a la revisión de toda la documentación presentada, destacándose las siguientes cuestiones:

- La documentación presentada define la actuación que se pretende y contiene las determinaciones de los artículos 71º de la LISTA y 94º del RGLISTA en relación a los ED.
- Se ha aportado el Resumen Ejecutivo en archivo independiente, con el fin de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía, conforme a lo dispuesto en el artículo 94.4.c) del RGLISTA.
- En relación a la gestión de datos personales reguladas en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD) se ha presentado el “Anexo 02. PROTECCIÓN DE DATOS”, que contiene los datos sensibles.
- En relación con las Servidumbres Aeronáuticas en el apartado *“1.4.7 perteneciente al capítulo 1.4. INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA”* se ha especificado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se ha incorporado plano independiente correspondientes a la Servidumbre Aeronáutica de la Dirección General de Aviación Civil (plano ED 31).
- Con respecto a las Servidumbres Acústicas el documento incluye en el plano ED-30 un fragmento del Plano de Servidumbres Acústicas, en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Dicho fragmento corresponde al Plano P.2.12 “Zonificación Acústica” del PGOU vigente 2011 y en él se recogen las parcelas sujetas a Zonificación Acústica Residencial.
- En la memoria presentada se ha incorporado el capítulo 1.6. ANÁLISIS ECONÓMICO, que incluye estudio económico financiero conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, así como informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas y memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

2/9

2.2 ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito de actuación del ED está constituido por siete parcelas urbanas contiguas sin edificar, con una superficie total de 959,00 m² según los datos catastrales y con las siguientes referencias y superficies:

1. Parcela catastral 2451107UF7625S0001ST	Calle Ibn Gabirol 3	Sup. cat.	125,00 m ²
2. Parcela catastral 2451106UF7625S0001ET	Calle Ibn Gabirol 5	Sup. cat.	196,00 m ²
3. Parcela catastral 2451105UF7625S0001JT	Calle Ibn Gabirol 7	Sup. cat.	151,00 m ²
4. Parcela catastral 2451104UF7625S0001IT	Calle Zamorano 57	Sup. cat.	113,00 m ²
5. Parcela catastral 2451103UF7625S0001XT	Calle Zamorano 59	Sup. cat.	151,00 m ²
6. Parcela catastral 2451114UF7625S0001WT	Calle Arq. Glez Edo 8A	Sup. cat.	116,00 m ²
7. Parcela catastral 2451115UF7625S0001AT	Calle Arq. Glez Edo 10	Sup. cat.	107,00 m ²

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La topografía del ámbito implicado en el ED es prácticamente plana, sin grandes diferencias de nivel entre las parcelas que lo conforman. La superficie del ámbito según la medición real topográfica aportada y que se ha adoptado para el ámbito de estudio es de 926,76 m².

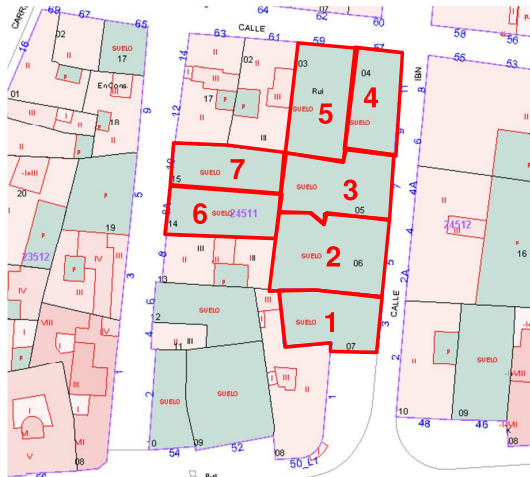


Fig. 01 Situación de las parcelas del ED en base catastral.



Fig. 02 Situación de las parcelas del ED en ortofoto.

2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

MARCO LEGISLATIVO

3/9

Normativa urbanística general:

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

Normativa urbanística municipal:

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

DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

El ámbito delimitado en el ED está incluido en el ámbito de planeamiento aprobado modificado (PAM-R.4) del PGOU de Málaga, relacionado con el "PERI Trinidad-Perchel" aprobado definitivamente el 26/11/1999, denominado Modificado 1 y Texto Refundido PE PAM R4 TRINIDAD PERCHEL (PL1997-83).

Las parcelas se encuentran calificadas como Ciudad Histórica subzona Trinidad Perchel (C3) por el PGOU de Málaga de 2011 según el Plano P.2.1 de "Calificaciones, Usos y Sistemas" y sujetas al PERI Trinidad Perchel (PAM-R.4), ver Fig. 03. Las parcelas correspondientes a calle Ibn Gabirol 3, 5 y 9, así como Zamorano 57, según el Plano de Calificaciones del PERI Trinidad Perchel, deberán modificar su alineación y ceder parte de su superficie al sistema viario, ver Fig. 04. En concreto las tres primeras parcelas resultan afectadas parcialmente (con una superficie a ceder de 197,93 m², según la documentación presentada en el ED), mientras que la parcela sita en calle Zamorano 57 presenta una afección total, al destinarse íntegramente a cesión al sistema viario (113,39 m²).

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig. 03 Situación de las parcelas sobre Plano P.2.1 del PGOU 2011.

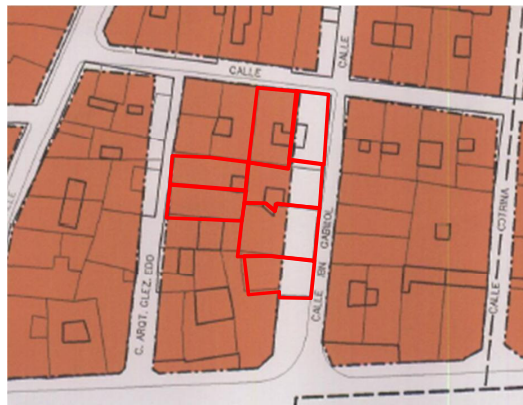


Fig. 04 Situación de las parcelas en PERI Trinidad Perchel.

Además la parcela de Calle Zamorano 57, en el Plano de delimitación de unidades de ejecución del PERI Trinidad Perchel, está definida como unidad de expropiación, ver Fig. 05. Con respecto a esto en el apartado "3.5.- EXPROPIACIONES", del PERI Trinidad Perchel – Modificado y Texto Refundido PAM-R.4 con aprobación definitiva el 26/11/1999, se especifica la siguiente:

Se incluyen, pues, los siguientes polígonos de expropiación.

1. *Los polígonos precedentes incluidos en programas de vivienda pública, tales como el último Convenio de Vivienda entre las Administraciones Autonómicas y Municipal, o aquellos ejecutados de programas anteriores tales como los afectados por la ampliación de C/ Jaboneros.*
2. *Aquellos no incluidos en dichos programas, necesarios generalmente para la apertura de alguna calle. Entre estos segundos estarían:*
 - d) Las parcelas que quedan inedificables con las aperturas de los pasajes de Arquitecto González Edo e Ibn Gabirol.



Fig. 05 Unidad de expropiación C. Zamorano 57. Plano de Modificación de la Delimitación de unidades de ejecución Marzo 2010.

Dado lo anterior la parcela situada en Calle Zamorano 57 se considera una unidad de expropiación delimitada por el PERI, e independiente a las unidades de ejecución próximas, tales como UE-2 y UE-5.

También significar que en el "Art. 15.- Gestión", del mismo documento se señala lo siguiente:

Art. 15.- Gestión.

Para todo el ámbito de este PERI, Suelo Urbano cuyo planeamiento urbano se modifica PAM-R.4, fija el PGOU un Área de Reparto AR-PAM-R.4 "Trinidad-Perchel" con un Aprovechamiento Tipo de 1'52 mt²/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.



Fig. 06 Plano Alturas y Protecciones. Modificado y Texto Refundido.

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por tanto, la gestión de esta parcela será obtenida por el sistema de expropiación forzosa y se registrará por lo establecido en el Artículo 2.4.8. del PGOU vigente de Málaga.

Respecto a las alturas, el “Plano de Alturas y Protecciones” del PERI Trinidad Perchel – Modificado y Texto Refundido PAM-R.4, define como (B+2) las parcelas del ED en color naranja (las que dan a Calle Ibn Gabirol 3, 5 y 9, y Zamorano 59), y delimita como (B+1) las parcelas en color amarillo (las parcelas de Calle Arquitecto González Edo 08A y 10), ver Fig. 06.

2.4 OBJETO

Se presenta el documento de ED en cumplimiento del 12.4.2-apartado 9-3. en el que se recoge que:

“En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas”.

En base a dicha determinación se redacta y tramita el presente ED que pretende asegurar la integración de la edificación que se proponga en el parcelario original.

Significar con respecto al artículo mencionado que en atención al Criterio de Interpretación aprobado por Sesión extraordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día de 29/03/2022 (expte PL37/2021), no será necesario solicitar informe a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico por no encontrarse el ámbito dentro del BIC Conjunto Histórico ni de ningún otro Bien de Interés Cultural.

Además de la agrupación de parcelas este ED, tiene los objetivos de establecer una nueva alineación de fachada hacia la calle Ibn Gabirol, en cumplimiento al planeamiento vigente, así como el uso de aparcamiento bajo viario establecido por el PERI.

Los objetivos del presente ED se ajustan a su vez a lo previsto para los ED en el artículo 71º de la LISTA, así como a lo recogido en el artículo 94º de su Reglamento.

5/9

2.5 ORDENACIÓN PROPUESTA

El ED propone una edificación para uso hotelero, con altura máxima acorde a las establecidas en las ordenanzas del PERI Trinidad Perchel, comentadas en el apartado 2.3 de este informe. Se ha propuesto el uso del bajo cubierta dando hacia calle Ibn Gabirol, mediante una cubierta inclinada. Como se ha comentado en el apartado 2.4 OBJETO, se proyecta el uso de aparcamiento bajo el viario, ocupando la superficie del edificio propuesto y también el espacio cedido por alineaciones (ver Fig. 06), de acuerdo a lo establecido en el art. 6.8.3 de la normativa del PGOU.



Fig. 05 Planta cubierta del ED.

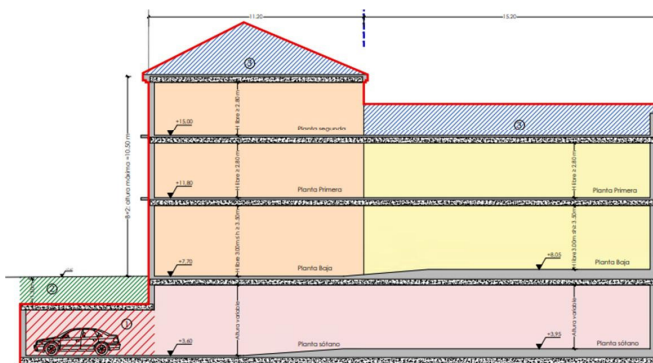


Fig. 06 Sección transversal del ED.

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.6 AFECIONES SECTORIALES

2.6.1 Servidumbres Aeronáuticas

En cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación los artículos 27º, 31º y 33º del *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo*, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, pues la parcela queda dentro del ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga tras la aprobación del *Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga*. Por ello, la documentación presentada incluye un apartado relativo a las Servidumbres Aeronáuticas, en concreto el 1.4.7. Tras la aprobación inicial se recabará informe de la mencionada Dirección General y se incorporará a la documentación el plano que suele adjuntar dicho informe.

2.6.2 Servidumbres Arqueológicas

En relación a estas servidumbres como se indicó en el informe técnico emitido por este Servicio con fecha 06/05/2026, esta agrupación parcelaria se localiza en las proximidades de diversos yacimientos recogidos en el Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU vigente 2011, en concreto los correspondientes a las fichas 024 "Hábitat indígena del Bronce Final en Plaza de San Pablo (Siglos XIII-VI a.C.)", 033 "Necrópolis romana de la Trinidad", 075 "Arrabal medieval de Attabanin" y 035. "Márgenes del Río Guadalmedina" (un poco más alejado, hacia el norte). En ese sentido, el ED no se encuentra directamente afectado por servidumbres arqueológicas al no ubicarse dentro de los citados yacimientos. No obstante, dado que se proyecta una planta sótano, deberá tenerse en cuenta esta circunstancia durante el desarrollo de las obras, adoptándose las medidas preventivas y de cautela arqueológica que resulten oportunas.

En caso contrario, se deberá tener en consideración el Artículo 50 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que regula el régimen de los hallazgos casuales, estableciendo la obligatoriedad de comunicarlos inmediatamente a los organismos competentes (Consejería de Cultura y Ayuntamiento) y la posible interrupción inmediata de los trabajos.

6/9

2.6.3 Servidumbres Acústicas

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el ED ha incluido un plano con la Zonificación Acústica correspondiente al Plano P.2.12 "Zonificación Acústica" del PGOU vigente 2011.

2.7 VALORACIÓN

2.7.1 Sobre la documentación presentada

La nueva documentación presentada del ED, a nivel gráfico, cumple con los objetivos previstos y destaca los aspectos principales, permitiendo evaluar aquellas determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes de la propuesta. En consecuencia se consideran subsanadas las cuestiones señaladas a este respecto en el informe técnico anterior emitido por este Servicio.

2.7.2 Sobre la propuesta presentada

El ED propuesto se reajusta y adapta a las alineaciones previstas por el PERI Trinidad Perchel para esta zona, así como la ordenación volumétrica mantiene las alturas máximas previstas en el Plan. La edificación se ha proyectado con las características y con los parámetros indicados en las siguientes tablas de la memoria presentada.

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. CENTRO HISTÓRICO (C3)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación precisión	PGOU/PERI TRINIDAD-PERCHÉL	ESTUDIO DE DETALLE	
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano		
Zona de Ordenanza	CENTRO HISTÓRICO (C3)	C3	

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	EDIFICIO EXISTENTE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos	ESTUDIO DE DETALLE		ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	130 m ²		>130 m ²
Parcela máxima			
Nº máx. viviendas			No se proyectan viviendas
Longitud mínima de fachada	6,50 m		>6,50 m
Altura máxima, nº de plantas	PB+2		PB+2
Altura máxima, metros	10,50 m		10,50 m
Altura mínima			
Edificabilidad máxima	100% (PB+2+Aprov.Bajo Cubierta)		100% (PB+2+Aprov.Bajo Cubierta)
Ocupación Planta Baja	100 % Descontando patios estructurantes		100 % Descontando patios estructurantes
Separación a lindero público			Según plano alineaciones
Separación a lindero privado			Medianero
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones	No se admiten en plantas altas		No proceden
Condiciones de patio mínimo	Patio tipo A o tipo B		Patio tipo B
Cuerpos salientes	Balcones y miradores		Abiertos
Elementos salientes	Máximo 40 cm		Máximo 40 cm
Usos predominantes	Residencial		
Usos compatibles	Industrial 1ª categoría (solo en PB)/Terciario/Equipamiento comunitario/Aparcamiento/Parques y Jardines públicos		Hospedaje
Plazas mínimas de aparcamiento	Según uso previsto (*1)		Cumple
Nivel protección edificio existente	Solar sin protección		Solar sin protección

7/9

OBSERVACIONES:

(*1) Obligatorio por tratarse de un solar de superficie superior a 300 m², una edificación de nueva construcción con fachada superior a 6,00 m y donde las vías de acceso no son peatonales. Reserva de aparcamiento según uso previsto.

Se requirió en informes anteriores el tratamiento de las medianeras vistas, que se ha resuelto en la propuesta mediante cubiertas inclinadas, reduciéndose el salto de altura y suavizando la relación entre la nueva edificación y las colindantes (ver Fig.07 y Fig.08)

2.7.3 Sobre la expropiación necesaria

Tal y como se ha indicado al inicio del presente informe, el ED propone una agrupación parcelaria de siete solares, uno de los cuales - el situado en la calle Zamorana 57- se encuentra definido como un polígono de expropiación independiente como se ha comentado en el apartado 2.3 de este informe.

Como ya se ha manifestado en el apartado 1. *ANTECEDENTES* del presente informe, con fecha 10/04/2026 se firmó por parte del Gerente, providencia para el inicio de expropiación forzosa de la parcela sita en calle Zamorano 57, siguiendo las determinaciones de ejecución del PERI vigente.

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig. 07 Medianera con Ibn Gabirol 1.

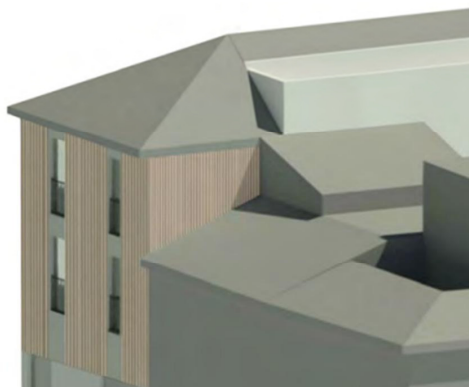


Fig. 08 Medianera con Zamorano 61.

2.7.4 Sobre la construcción de complejo inmobiliario

La propuesta desarrollada en el ED plantea el uso de aparcamiento en planta sótano, bajo viario público, y en consideración el apartado 1º del artículo 6.8.3 del PGOU vigente 2011 sobre *Usos compatibles de interés público y social*, ha incorporado un apartado específico relativo a la gestión y la desafección del subsuelo a partir de la cota -1,30 m, mediante la constitución del Complejo Inmobiliario establecido en dicho artículo (apartado 1.5.1.5 de la Memoria del ED).

2.7.5 Alineaciones y espacio público

En consecuencia a lo explicado en el apartado DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE de este informe, y conforme al necesario ajuste de las alineaciones según lo previsto por el PERI Trinidad Perchel y dada la necesaria expropiación para apertura de vial de la parcela sita en calle Zamorano 57, el ED ha presentado un separata de urbanización, en documento independiente, donde define las cuestiones necesarias para el correcto desarrollo de este espacio (definida gráficamente en la Fig. 09 y Fig. 10).

8/9



Fig. 09 Planta de urbanización propuesta en el ED.

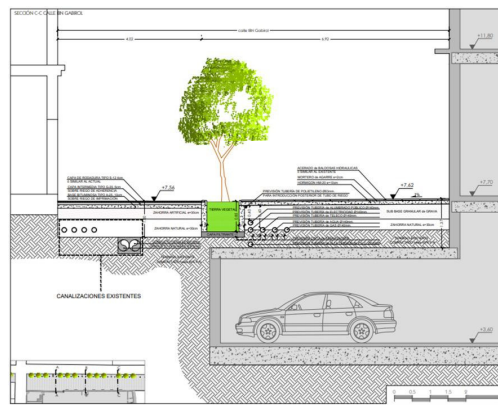


Fig. 10 Sección de urbanización propuesta en el ED.

3. CONCLUSIONES

- 1ª. El ED cumple con las determinaciones del PERI vigente y los requisitos competenciales y documentales previstos en los artículos 85 y 94 del RGLISTA.

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 2ª. Se han subsanado todas las cuestiones requeridas en el informe técnico emitido por este Servicio con fecha 06/05/2026.
- 3ª. Con fecha 10/04/2026 se firmó por parte del Gerente, providencia para el inicio de expropiación forzosa de la parcela sita en calle Zamorano 57, de acuerdo a las determinaciones de ejecución previstas en el PERI, siendo necesario a las previsiones de ejecución incluidas en este ED.
- 4ª. Respecto a los objetivos principales del ED, se consideran viables la ordenación volumétrica propuesta para la agrupación de las siete parcelas, el ajuste de alineaciones y la ocupación bajo rasante destinada a aparcamiento, al configurarse un conjunto edificatorio unitario, destinado a uso hotelero conforme a la normativa de usos del PERI, lo que permite cualificar y ordenar este vacío urbano conforme a lo estipulado en el PERI trinidad Perchel vigente.

Por otro lado, y ante la reciente aprobación por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026) ya en vigor, de las [Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía](#) (NNDDDEIOU), se significa **que el contenido de la documentación deberá ser adaptada antes del trámite de aprobación definitiva**, siguiendo la [Instrucción 2026/01, de la gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras, sobre la documentación a aportar para la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos](#), adaptándose al **ANEXO VII-A. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE** (En este caso es Tipo II – Afección al viario), instrucción que ha sido publicada el 08/04/2026.

4. PROPUESTA

En base a lo expuesto **se propone someter a aprobación inicial** el Estudio de Detalle que se tramita sobre las parcelas situadas en las calles Ibn Gabirol 3, 5 y 7, Zamorano 57 y 59 y Arquitecto González Edo 08A y 10 cuyo objeto es establecer una ordenación de volúmenes en este ámbito de suelo urbano, de acuerdo a las alineaciones previstas en el PERI Trinidad Perchel y permitiendo la ocupación bajo rasante del viario público propuesto, según lo previsto en el art. 6.8.3 de la normativa del PGOU-2011.

9/9

La documentación cuya aprobación se propone es la aportada el 17/04/2026 y fechada como Abril 2026.

Tras la aprobación inicial deberá recabarse informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil.

En el documento que se eleve para su aprobación definitiva deberá seguir la estructura de la documentación especificada en el ANEXO VII-A. de la Instrucción 2026/01 de esta GMU, en la que deberá incorporar un apartado específico de justificación referente a las Servidumbres Arqueológicas, de conformidad con lo señalado en el apartado 2.6.2 del presente informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Arquitecta Municipal
Fdo.: Tania D. Pedrosa Reyes

Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	13/05/2026 13:55:14
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	13/05/2026 13:12:11
	Tania Dariolis Pedrosa Reyes	Firmado	13/05/2026 12:24:32
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/QE7WgDnvkbDsNyvvuew0Xg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

