

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLARES EN TRINIDAD PERCHEL. MÁLAGA

RESUMEN EJECUTIVO - ABRIL 2026



Promotor:

OLIVER OLIVEIRA, S.L.

Situación:

Arq Glez Edo 08A y 10. Ibn Gabirol 03, 05 y 07. Zamorano 57 y 59.
29009. MÁLAGA

Expediente:

25-1274-01.3

Fecha:

ABRIL 2026

Expte. CoaMálaga:

Expte. Ayto:

PL 44-2025

Arquitecto:

FERNANDO RODRIGUEZ CARO

Colegiado nº 507

FEROCAARQUITECTURA, S.L.P.

Sociedad Profesional de Arquitectura y Urbanismo

Inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el nº 800658

C/ Canales, 10. Local Bajo 2B.
29002 MÁLAGA

T. (+34) 952.91.97.97

E. feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

I. MEMORIA

ÍNDICE

1.1	IDENTIFICACION Y OBJETO DEL PROYECTO		
1.2	AGENTES		
1.2.1	Promotor		
1.2.2	Proyectista		
1.3	OBJETO		
1.3.1	Objeto del Documento		
1.4	INFORMACION PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA		
1.4.1	Emplazamiento		
1.4.2	Datos del ámbito del estudio de detalle y solar		
1.4.2.1	Ámbito del estudio de detalle		
1.4.2.2	Alineaciones		
1.4.2.3	Superficie del ámbito del estudio de detalle		
1.4.3	Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, ordenanzas municipales y otras normativas.		
1.5	DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE		
1.5.1	Justificación de la solución adoptada.		
1.5.2	Parámetros Urbanísticos		
1.5.3	Propiedades y Superficies resultantes		
1.6	PLANOS		
ED-01	Situación y Emplazamiento. PGOU, Google y PERI Málaga	E: S/E	☒
ED-02	Ámbito del Estudio de Detalle sobre Catastro	E: 1/200	☒
ED-03	Ámbito del Estudio de Detalle sobre PGOU Y PERI Málaga	E: S/E	☒
ED-06	Ámbito del Estudio de Detalle. Parcelario real considerado	E: 1/200	☒
ED-14A	Parcela Neta Resultante. Cesiones y expropiaciones. Superficies. Georreferencia. Alineación según PERI	E: 1/200	☒
ED-14B	Parcela Neta Resultante. Cesiones y expropiaciones. Superficies. Georreferencia. Nueva alineación propuesta	E: 1/200	☒
ED-15A	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Alineación según PERI	E: 1/200	☒
ED-15B	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Nueva alineación propuesta	E: 1/200	☒
ED-15C	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Ocupación bajo rasante	E: 1/200	☒
ED-16	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Ocupación volumétrica	E: 1/125	☒

1.1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Título del proyecto	ESTUDIO DE DETALLE
Objeto del proyecto	Desarrollar el Suelo Urbano de 7 solares anexos situados en el ámbito urbanístico del PERI TRINIDAD-PERCHEL, y del PGOU de Málaga según sus determinaciones
Situación	Solares en Arquitecto González Edo 08A y 10. Ibn Gabirol 03, 05 y 07. Zamorano 57 y 59. 29009. MÁLAGA

1.2. AGENTES

1.2.1. Promotor.

OLIVER OLIVEIRA, S.L.

Representante legal: Administrador único. MIGUEL ZOURAB OLIVER VICENS

Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos

1.2.2. Proyectista.

Sociedad profesional FEROCA **ARQUITECTURA, S.L.P.**,

Arquitecto: FERNANDO RODRIGUEZ CARO

Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos

1.3. OBJETO

1.3.1. Objeto del Documento

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

Se trata de desarrollar siete solares situados dando a las calles Arquitecto González Edo 08A y 10, Ibn Gabirol 03, 05, 07 y 09, Zamorano 57 y 59, colindantes entre sí, y situados en el ámbito urbanístico del PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM-R.4) y del PGOU de Málaga.

El Estudio de Detalle se hace necesario por tres motivos:

- **Establecer una nueva alineación de fachada a la calle Ibn Gabirol.**
Establecemos una doble alineación en esta calle, debido a interferencia de propiedades en los solares que conforman el Estudio de Detalle.
- Para la **agrupación de los solares** según el artículo 12.4.2 del PGOU de Málaga, en su punto 9.3, dice que se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.
- Para **solicitar que se permita el uso de aparcamiento bajo el viario** cedido por alineaciones.
Según el artículo 6.8.3. "Usos compatibles de interés público y social", dice que "En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU."
Se debe crear un Complejo Inmobiliario con el Ayuntamiento.

1.4. INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA**1.4.1.****Emplazamiento**

Las siete parcelas objeto de este Estudio de Detalle, tienen su emplazamiento dando fachada a las calles Arquitecto González Edo 08A y 10, Ibn Gabirol 03, 05 y 07, y Zamorano 57 y 59, colindantes entre sí, y situados en el ámbito urbanístico del PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM-R.4) y del PGOU de Málaga. El viario está ejecutado y consolidado en el perímetro de los solares.

1.4.2. Datos del ámbito del estudio de detalle y solar**1.4.2.1.-AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El ámbito objeto de este Este Estudio de Detalle está formado por siete parcelas que tienen su emplazamiento dando fachada a las calles Arquitecto González Edo 08A y 10, Ibn Gabirol 03, 05 y 07, y Zamorano 57 y 59, colindantes entre sí, y situados en el ámbito urbanístico del PERI TRINIDAD-PERCHEL (PAM-R.4) y del PGOU de Málaga. Los datos de los solares son los siguientes:

- IBN GABIROL Nº 3
REF. CATASTRAL: 2451107UF7625S0001ST
FINCA REGISTRAL Nº 1676/B (Registro nº 6)
PROPIETARIO: OLIVER OLIVEIRA S.L.
(Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
SUPERFICIE CATASTRAL: 125,42 m²
SUPERFICIE REGISTRAL: 92,25 m²
SUPERFICIE REAL: 114,25 m²
- IBN GABIROL Nº 5
REF. CATASTRAL: 2451106UF7625S0001ET
FINCA REGISTRAL Nº 12552/B (Registro nº 6)
PROPIETARIO: OLIVER OLIVEIRA S.L.
(Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
SUPERFICIE CATASTRAL: 196,26 m²
SUPERFICIE REGISTRAL: 196,00 m²
SUPERFICIE REAL: 188,68 m²
- IBN GABIROL Nº 7
REF. CATASTRAL: 2451105UF7625S0001JT
FINCA REGISTRAL Nº 6011/B (Registro nº 6)
PROPIETARIO: OLIVER OLIVEIRA S.L.
(Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
SUPERFICIE CATASTRAL: 150,80 m²
SUPERFICIE REGISTRAL: 160,00 m²
SUPERFICIE REAL: 161,10 m²
- ZAMORANO Nº 57
REF. CATASTRAL: 2451104UF7625S0001IT
FINCA REGISTRAL Nº 6464/A (Registro nº 6)
PROPIETARIO: MARIA JOSÉ MARTINEZ CUENCA
(Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
SUPERFICIE CATASTRAL: 113,39 m²
SUPERFICIE REGISTRAL: 121,08 m²
SUPERFICIE REAL: 113,39 m²
- ZAMORANO Nº 59
REF. CATASTRAL: 2451103UF7625S0001XT
FINCA REGISTRAL Nº 315/B (Registro nº 6)
PROPIETARIO: OLIVER OLIVEIRA S.L.
(Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
SUPERFICIE CATASTRAL: 150,91 m²

SUPERFICIE REGISTRAL: 128,73 m²
 SUPERFICIE REAL: 130,10 m²

- ARQ. GLEZ. EDO N° 08A
 REF. CATASTRAL: 2451114UF7625S0001WT
 FINCA REGISTRAL N° 17579/B (Registro n° 6)
 PROPIETARIO: OLIVER OLIVEIRA S.L.
 (Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
 SUPERFICIE CATASTRAL: 116,32 m²
 SUPERFICIE REGISTRAL: 203,10 m²
 SUPERFICIE REAL: 122,33 m²
- ARQ. GLEZ. EDO N° 10
 REF. CATASTRAL: 2451115UF7625S0001AT
 FINCA REGISTRAL N° 10440/B (Registro n° 6)
 PROPIETARIO: OLIVER OLIVEIRA S.L.
 (Los datos se describen en el Anexo 2. Protección de Datos)
 SUPERFICIE CATASTRAL: 106,66 m²
 SUPERFICIE REGISTRAL: 118,78 m²
 SUPERFICIE REAL: 99,74 m²

1.4.2.2.-ALINEACIONES

Las alineaciones de nuestro solar son las marcadas por el PERI TRINIDAD - PERCHEL, recogidas en el PGOU de Málaga, las cuales no se corresponden en el lindero Este con la realidad actual, haciéndose necesario para ello la cesión de superficie para viario de los solares de calle Ibn Gabirol n° 3, 5 y 7, y la expropiación por parte del Ayuntamiento de Málaga del n° 57 de la calle Zamorano, para la ejecución de viales.

1.4.2.3.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle se adoptará teniendo en cuenta los siguientes datos:

- Superficie del ámbito según el Catastro: 959,76 m²
 (suma de las 7 parcelas que componen el Estudio de Detalle).
- Superficie del ámbito según el Registro de la Propiedad: 1.019,94 m²
 (suma de las 7 parcelas que componen el Estudio de Detalle).
- Superficie del ámbito según medición real topográfica: 926,86 m²
 (suma de las 7 parcelas que componen el Estudio de Detalle).

Expuesto lo anterior, se adopta para el ámbito del Estudio de Detalle la superficie de suelo real de 926,86 m².

1.4.3.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS.**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. CENTRO HISTÓRICO (C3)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU/PERI TRINIDAD-PERCHEL	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 m²		>130 m²
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

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.

En MÁLAGA a 15 de abril de 2026

FEROCA ARQUITECTURA, S.L.P.
Fernando Rodríguez Caro


arquitecto/a

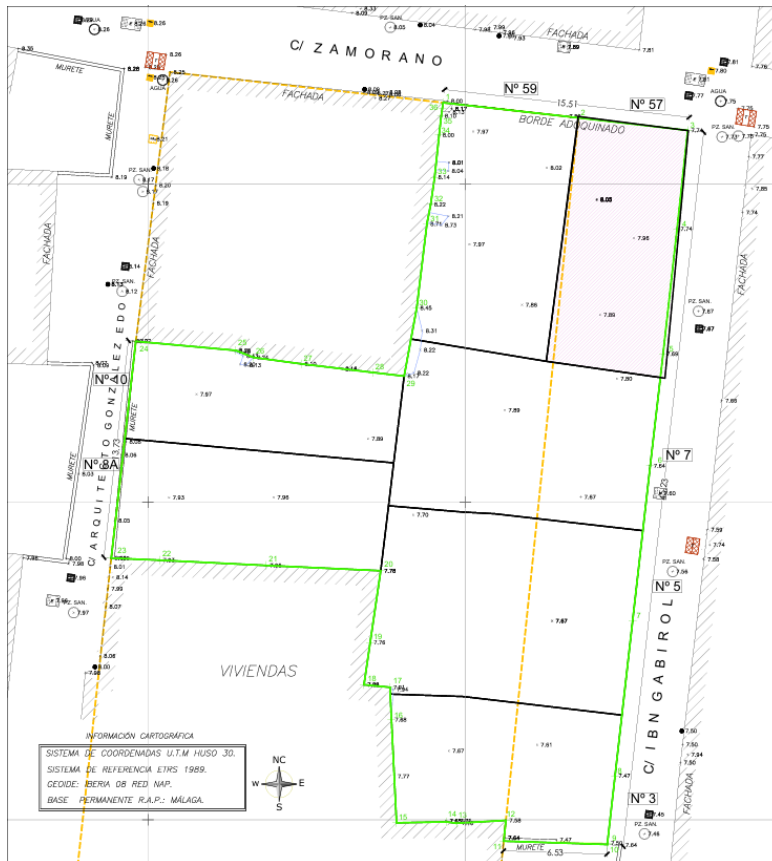
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La Propuesta adoptada tiene que tener en cuenta los siguientes supuestos:

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se han determinado los límites del Estudio de Detalle en función del Plano Topográfico real y de las Alineaciones marcadas por la normativa urbanística, al comprobarse discrepancias con la planimetría y las superficies catastrales.



PLANO ED-06.

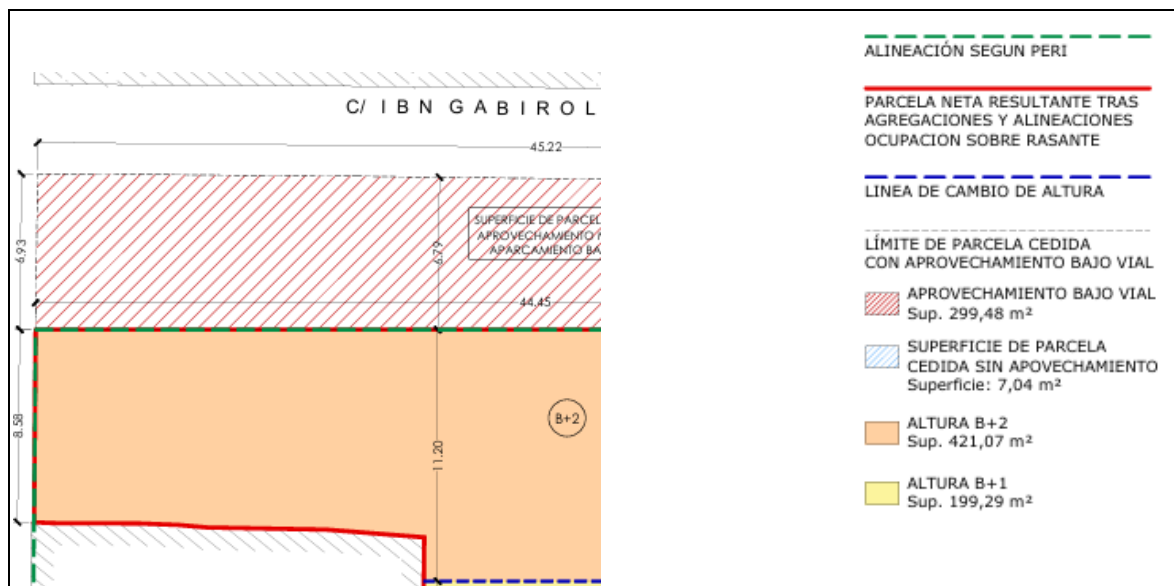
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PARCELARIO REAL CONSIDERADO.

- PARCELA BRUTA. TOPOGRÁFICO
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- - - ALINEACIÓN SEGÚN PERI
- PARCELAS SEGUN REALIDAD
TOPOGRÁFICA
- PARCELA A EXPROPIAR.
NO PERTENECE A LA PROPIEDAD
DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTABLECIMIENTO DE NUEVAS ALINEACIONES.

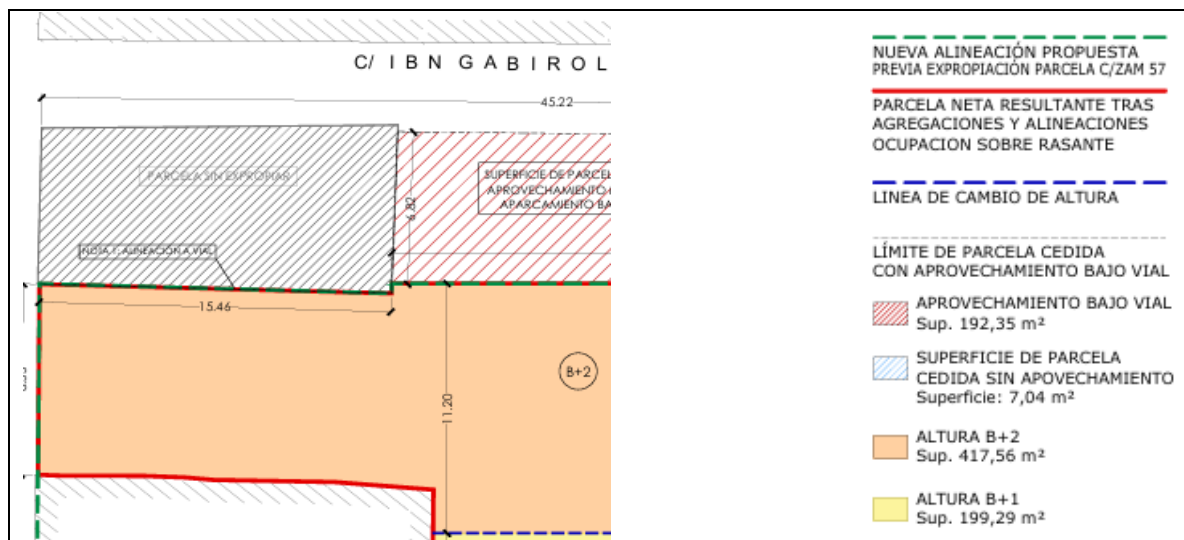
Se contemplan las alineaciones del Peri Trinidad-Perchel, excepto en la calle Ibn Gabirol a la altura del número 57 (parcela a expropiar) en donde se considera una doble alineación. Esta doble alineación está motivada por el resultado en el tiempo de la adquisición por expropiación de la citada parcela.

Es decir, si la construcción del edificio se realiza previo a la adquisición por expropiación por parte del Ayuntamiento, el edificio se alineará en todo su perímetro a lo marcado en el Peri Trinidad-Perchel.



CAPTURA DEL PLANO ED 15.A CON LA ALINEACIÓN SEGÚN PERI TRINIDAD-PERCHEL

Si, por el contrario, no se hubiera podido realizar esta expropiación, el edificio proyectado, se alineará en esta parte con el límite de la propiedad para no invadirla. En este último caso, una vez obtenido el solar durante o posteriormente a la construcción, se podrá optar por recuperar la alineación original considerada por el Peri-Trinidad Perchel.



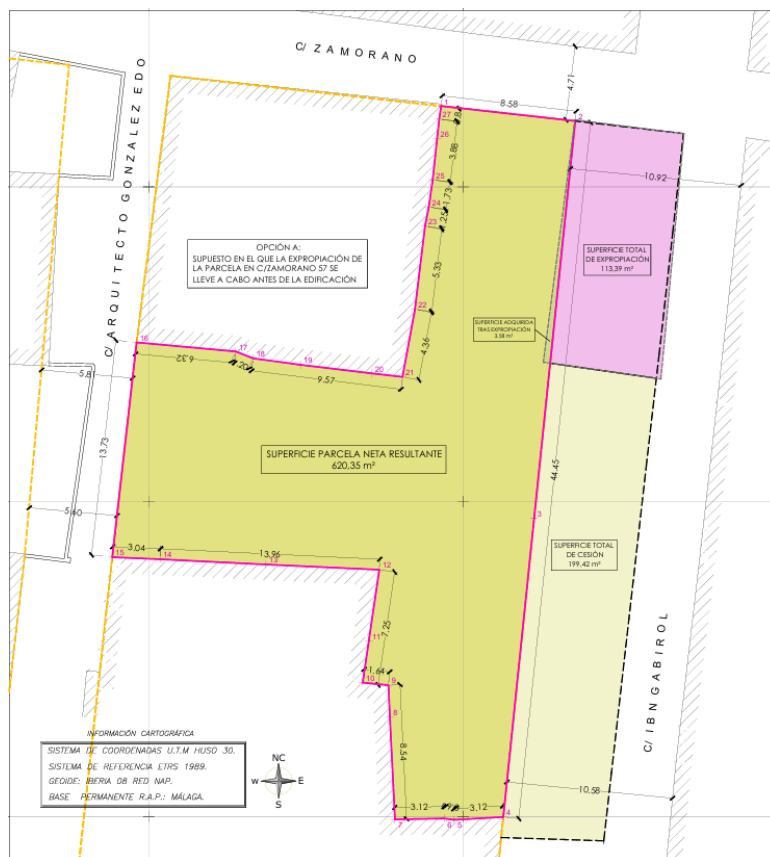
CAPTURA DEL PLANO ED 15.B CON LA NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA

AGRUPACION DE SOLARES EN UNA ÚNICA PARCELA.

Según el artículo 12.4.2 del PGOU de Málaga, en su punto 9.3, dice que se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Se configura una parcela única tras la unión de los solares contiguos sin ninguna construcción existente.

Pasaremos a estudiar la solución en función de disponer de los 7 solares expuestos en este documento (Plano ED-14.A) o de los 6 solares con el mismo propietario actual, sin contar con la parcela en calle Zamorano 57, pendiente de expropiación (Plano ED-14.B).



PLANO ED-14A.

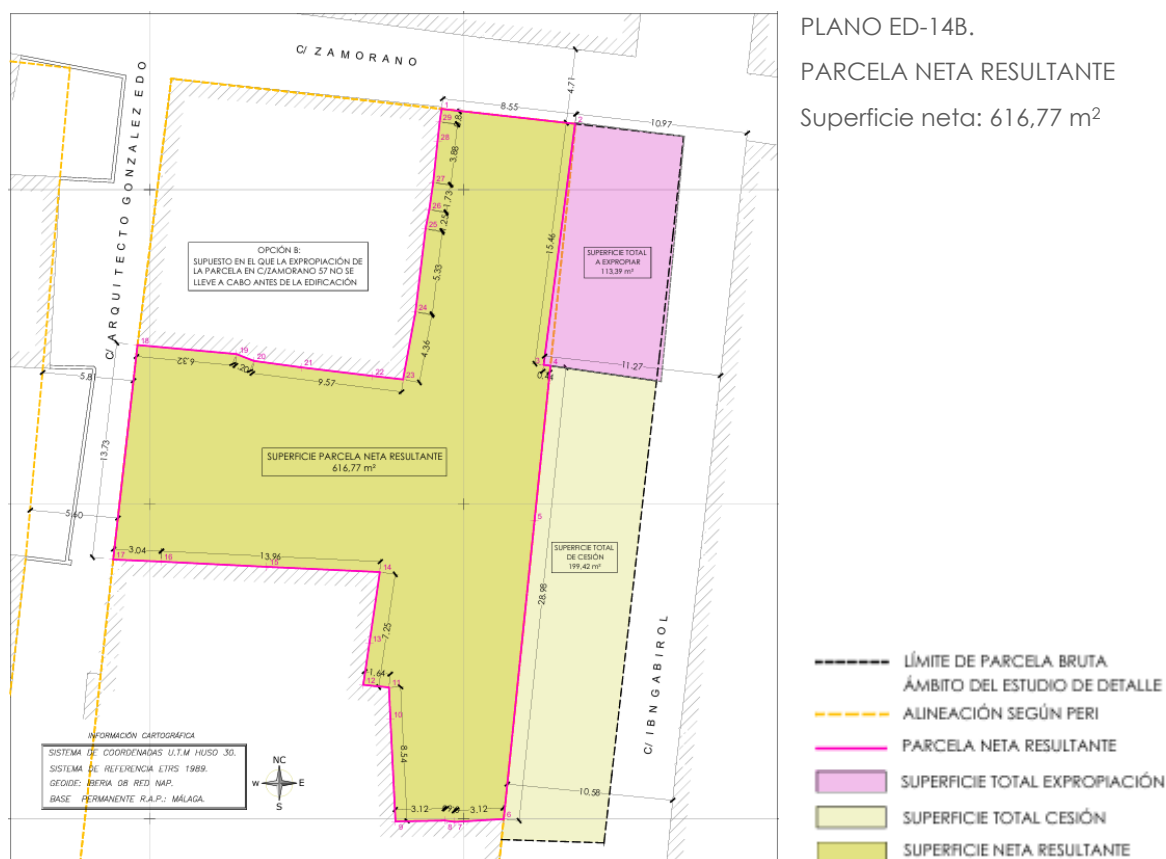
PARCELA NETA RESULTANTE

Superficie neta: 620,35 m²

CUADRO SUPERFICIES PARCELAS							
FINCA	Superficie Registral	Superficie Catastral	Superficie Topográfica Real				
			Bruta	Bruta	Cesión	Expropiación	Adquisición
C/ IBN GABIROL Nº 3	92,25 m²	125,42 m²	114,24 m²	55,48 m²	0,00 m²	0,00 m²	58,76 m²
C/ IBN GABIROL Nº 5	196,00 m²	196,26 m²	188,68 m²	77,67 m²	0,00 m²	0,00 m²	111,01 m²
C/ IBN GABIROL Nº 7	160,00 m²	150,80 m²	161,10 m²	66,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	94,83 m²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 8A	203,10 m²	116,32 m²	122,33 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	122,33 m²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 10	118,78 m²	106,66 m²	99,74 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	99,74 m²
C/ ZAMORANO Nº 57	121,08 m²	113,39 m²	113,39 m²	0,00 m²	113,39 m²	0,00 m²	0,00 m²
C/ ZAMORANO Nº 59	128,73 m²	150,91 m²	130,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,58 m²	133,68 m²
TOTAL	1.019,94 m²	959,76 m²	929,58 m²	199,42 m²	113,39 m²	3,58 m²	620,35 m²

Agrupación de 7 solares: Ibn Gabirol nº 3, Ibn Gabirol nº 5, Ibn Gabirol nº 7, Zamorano nº 57 (Expropiado previamente), Zamorano nº 59, Arq. Glez Edo nº 8A, Arq. Glez Edo nº 10.

Con la expropiación de la parcela en Zamorano 57 se adquiere la superficie de 3,58 m² (según parcelario real considerado), debido a alineación al vial de calle Ibn Gabirol marcado por el PERI TRINIDAD PERCHEL.



CUADRO SUPERFICIES PARCELAS						
FINCA	Superficie Registral	Superficie Catastral	Superficie Topográfica Real			
			Bruta	Cesión	Expropiación	Neta
C/ IBN GABIROL Nº 3	92,25 m ²	125,42 m ²	114,24 m ²	55,48 m ²	0,00 m ²	58,76 m ²
C/ IBN GABIROL Nº 5	196,00 m ²	196,26 m ²	188,68 m ²	77,67 m ²	0,00 m ²	111,01 m ²
C/ IBN GABIROL Nº 7	160,00 m ²	150,80 m ²	161,10 m ²	66,27 m ²	0,00 m ²	94,83 m ²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 8A	203,10 m ²	116,32 m ²	122,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	122,33 m ²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 10	118,78 m ²	106,66 m ²	99,74 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	99,74 m ²
C/ ZAMORANO Nº 57	121,08 m ²	113,39 m ²	113,39 m ²	0,00 m ²	113,39 m ²	0,00 m ²
C/ ZAMORANO Nº 59	128,73 m ²	150,91 m ²	130,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	130,10 m ²
TOTAL	1.019,94 m²	959,76 m²	929,58 m²	199,42 m²	113,39 m²	616,77 m²

Agrupación de 6 solares: Ibn Gabirol nº 3, Ibn Gabirol nº 5, Ibn Gabirol nº 7, Zamorano nº 59, Arq. Glez Edo nº 8A, Arq. Glez Edo nº 10.

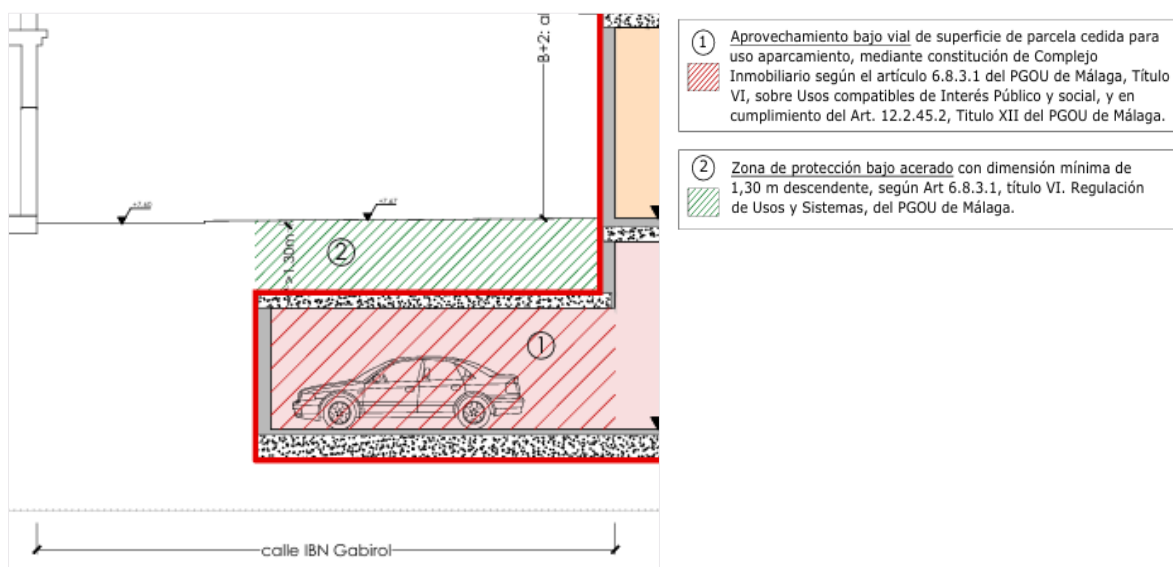
Tras la expropiación de la parcela en Zamorano 57 se realizará el remate de la edificación alineándose al vial de calle Ibn Gabirol marcado por el PERI TRINIDAD PERCHEL.

PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO BAJO VIARIO PARA USO DE APARCAMIENTO.

Se propone un uso de aparcamiento bajo el viario en la superficie de parcela cedida por la alineación a calle Ibn Gabirol, cumpliendo con el artículo 6.8.3 "Usos compatibles de interés público y social", el cual indica que "En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU."

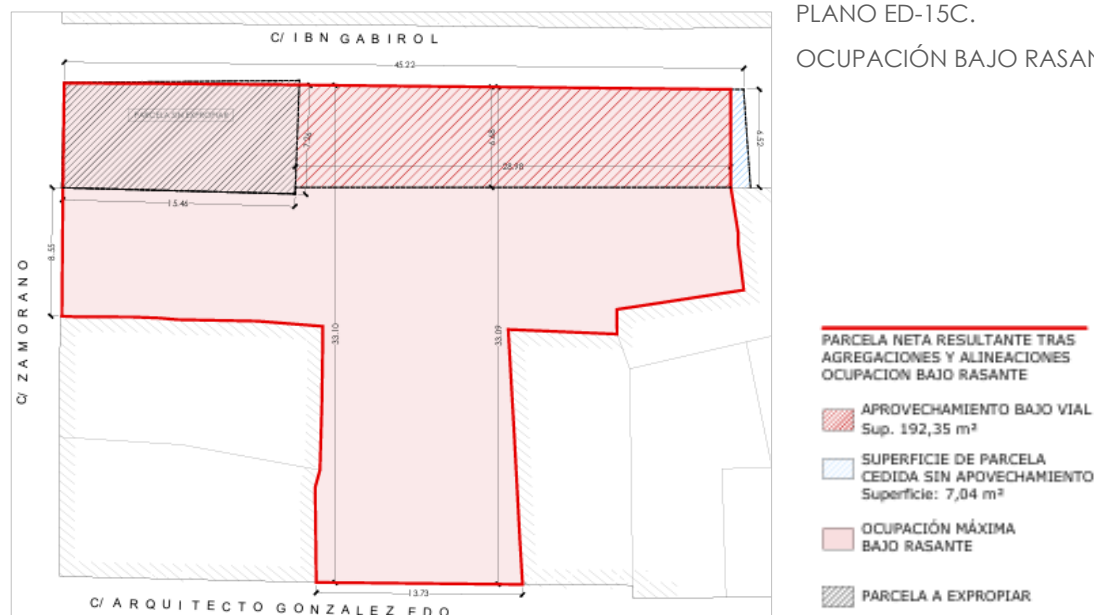
Se solicita la desafección del subsuelo a partir de la cota -1.30 m. descendente a partir del acerado, con destino a aparcamiento privado, coexistiendo en el plano vertical suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica. La actuación se formaliza mediante un complejo inmobiliario amparado en el artículo 6.8.3.1 del PGOU de Málaga, Título VI.

Esta composición vertical puede verse en el plano ED-16.



PLANO ED-15C.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

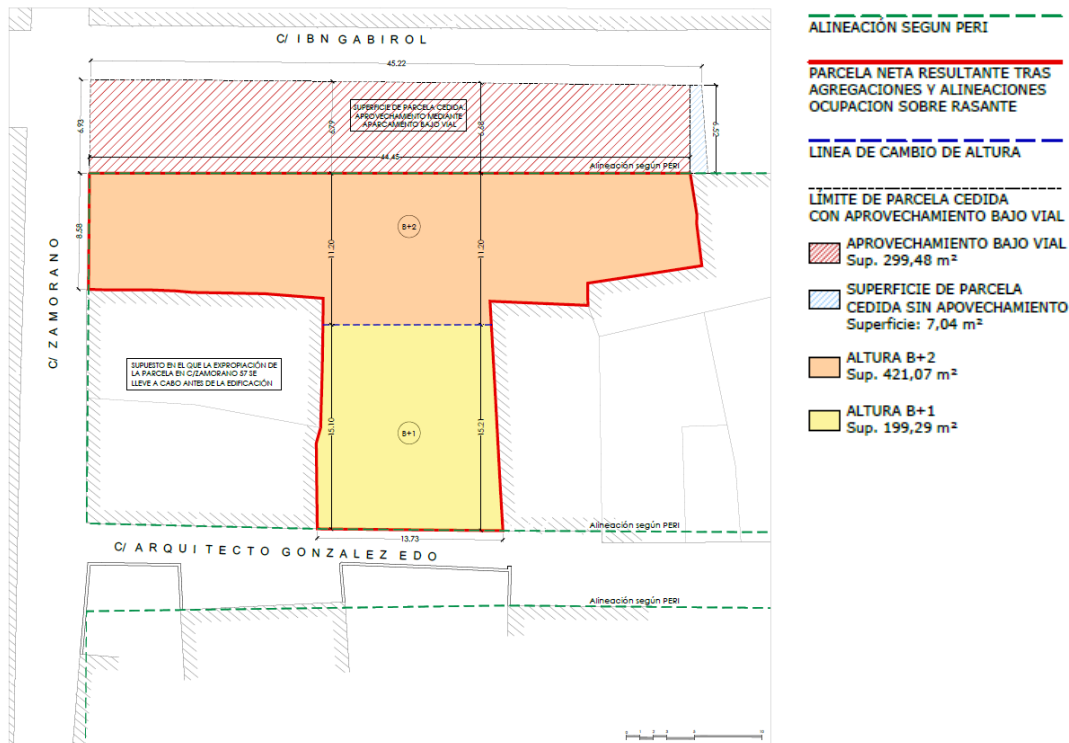


La superficie de Cesión para aprovechamiento de aparcamiento bajo el vial, tendría un máximo de 299,48 m² de superficie. En el caso de que la expropiación se llevara a cabo después de la construcción del edificio, la superficie pasaría a 192,35 m²

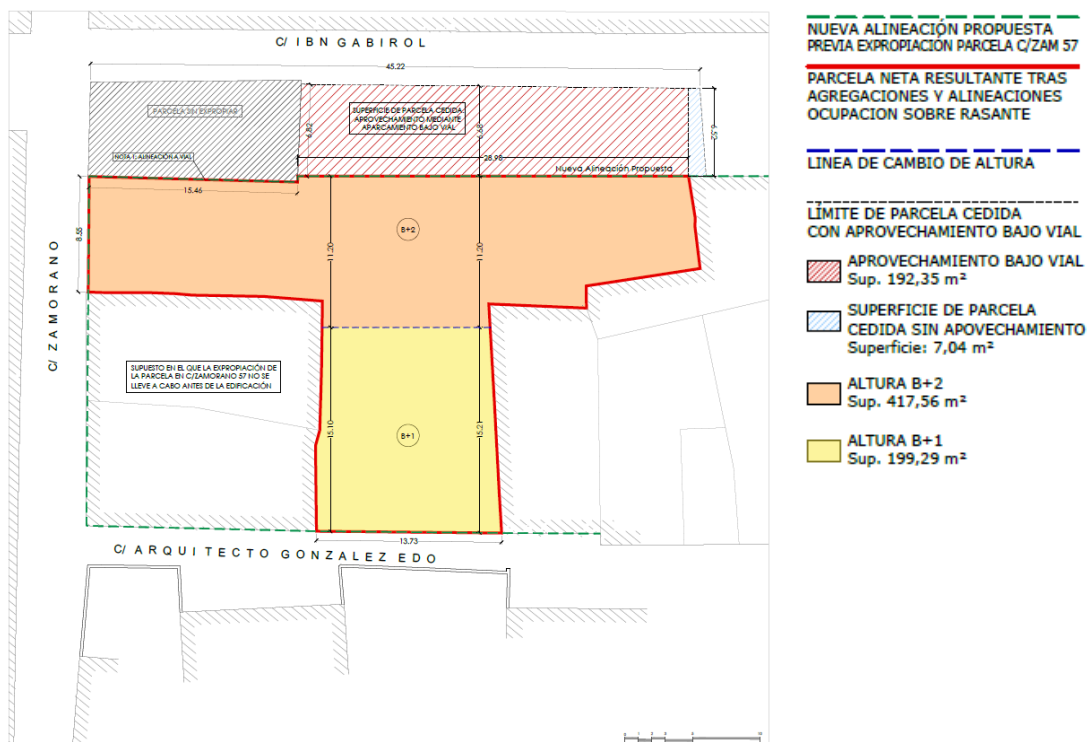
ORDENACIÓN DE ALTURAS.

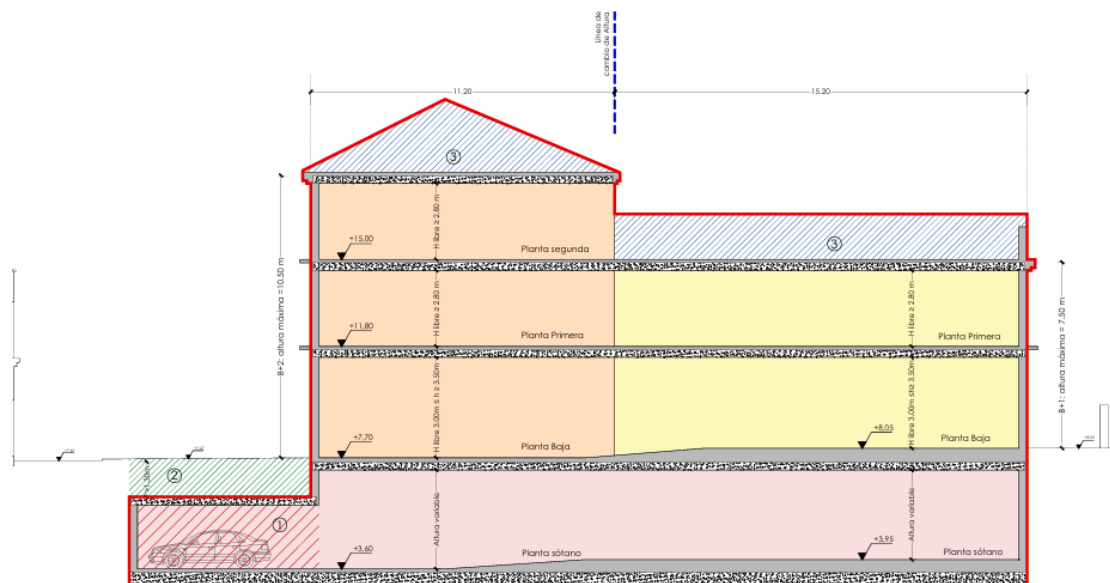
Se propone una diferencia de alturas: B+2 hacia calle Ibn Gabirol y B+1 hacia calle Arquitecto González Edo, tomando como base el Plano de Alturas y Protecciones (P.2) del P.E.R.I. Trinidad Perchel y en base a la normativa urbanística y ordenanzas municipales.

Extracto del plano ED 15A, en el caso de la expropiación de calle Zamorano 57 sea previa a la construcción del edificio.

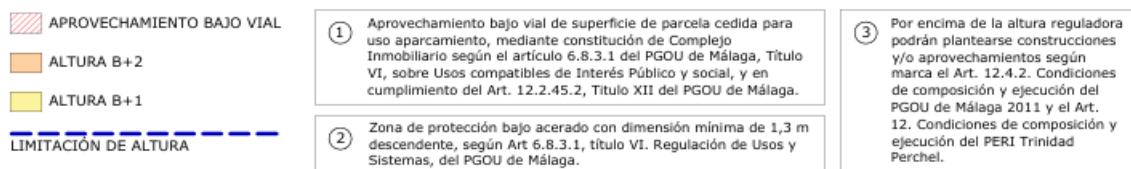


Extracto del plano ED 15B, en el caso de la expropiación de calle Zamorano 57 sea posterior a la construcción del edificio.





PLANO ED-16. CONDICIONES URBANÍSTICAS. COMPOSICIÓN VERTICAL. COMPLEJO INMOBILIARIO.



1.5.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

1.5.2.1. Usos

El uso previsto en el Estudio de Detalle será el definido en el artículo 13. Condiciones de uso. Se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: Residencial.
 - Usos compatibles: Industrial en la 1ª Categoría (solo en planta baja), Terciario, Equipamiento Comunitario, Aparcamiento, Parques y Jardines Públicos.
- Se introduce como uso complementario el uso de aparcamiento, cumpliendo con las condiciones de uso marcadas en el PERI TRINIDAD -PERCHEL.

1.5.2.2. Edificabilidad

La edificabilidad máxima es del 100% de la ocupación de la parcela en planta baja y plantas altas, además de un 70% en Bajo Cubierta, independientemente de la superficie de suelo edificable resultante de este Estudio de Detalle.

1.5.2.3. Altura

En base al Plano P.2 de Alturas y Protecciones del P.E.R.I. Trinidad Perchel, este Estudio de Detalle plantea una altura máxima de B+2 hacia calle Ibn Gabirol y una altura de B+1 hacia calle Arquitecto González Edo, con cotas máximas para toda la parcela según las ordenanzas municipales.

1.5.2.4. Alineaciones y Rasantes

Las rasantes se encuentran ya definidas en las calles Zamorano y Arquitecto González Edo, siendo prácticamente planas. La ordenación propuesta cumple con las nuevas alineaciones marcadas por el PERI TRINIDAD - PERCHEL, recogidas en el PGOU de Málaga, las cuales no se corresponden en el lindero Este con la realidad actual, haciéndose necesario para ello la cesión de la superficie para viario de los solares de calle Ibn Gabirol nº 3, 5 y 7, y la expropiación por parte del Ayuntamiento de Málaga del nº 57 de la calle Zamorano. Las alineaciones y rasantes están descritas en los planos del Estudio de Detalle.

1.5.3. PROPIEDADES Y SUPERFICIES RESULTANTES

Tras las cesiones y expropiaciones necesarias y la agrupación de las distintas unidades iniciales, nos encontramos con una parcela con una **superficie neta de 616,77 m²**. Esta superficie aumentará ligeramente tras completarse el procedimiento de expropiación de la parcela en calle Zamorano 57, por adquisición de 3,58 m² debido a la alineación a viaria marcada por el PERI TRINIDAD – PERCHEL, quedando una superficie final de **620,35 m²**.

En Málaga, a 15 de abril de 2026



Fdo.: **Fernando Rodríguez Caro**

Arquitecto

1.6. PLANOS

ED-01	Situación y Emplazamiento. PGOU, Google y PERI Málaga	E: S/E	☒
ED-02	Ámbito del Estudio de Detalle sobre Catastro	E: 1/200	☒
ED-03	Ámbito del Estudio de Detalle sobre PGOU Y PERI Málaga	E: S/E	☒
ED-06	Ámbito del Estudio de Detalle. Parcelario real considerado	E: 1/200	☒
ED-14A	Parcela Neta Resultante. Cesiones y expropiaciones. Superficies. Georreferencia. Alineación según PERI	E: 1/200	☒
ED-14B	Parcela Neta Resultante. Cesiones y expropiaciones. Superficies. Georreferencia. Nueva alineación propuesta	E: 1/200	☒
ED-15A	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Alineación según PERI	E: 1/200	☒
ED-15B	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Nueva alineación propuesta	E: 1/200	☒
ED-15C	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Ocupación bajo rasante	E: 1/200	☒
ED-16	Parcela Neta Resultante. Propuesta de las condiciones urbanísticas. Ocupación volumétrica	E: 1/125	☒



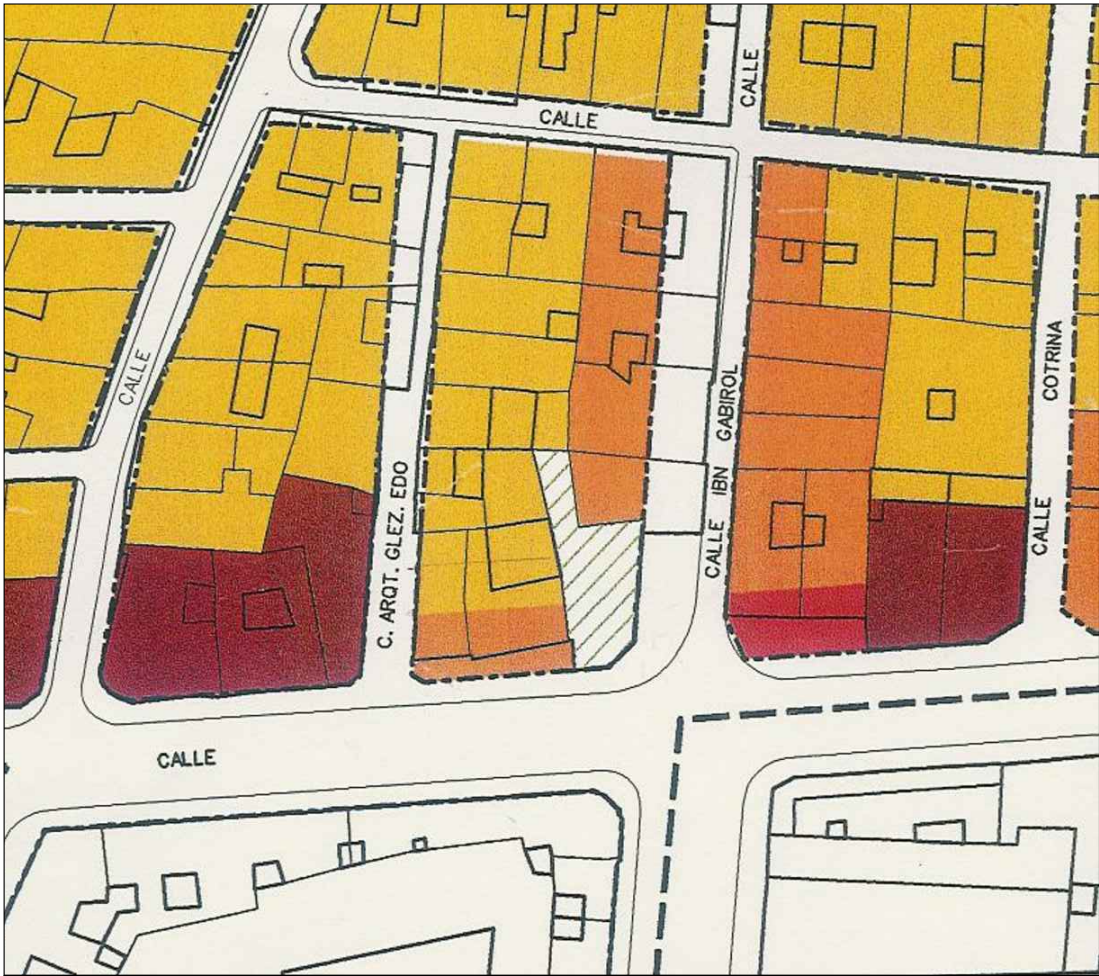
SITUACION - E: 1/2000



SITUACION GOOGLE



SITUACION - P.G.O.U. ACTUAL



SITUACION P.E.R.I. TRINIDAD-PERCHÉL (PLANO ALTURAS Y PROTECCIONES)

ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA

C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroearchitecturas.es
www.feroearchitecturas.es

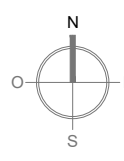
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, S.L.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3

ABRIL 2026

DIBUJADO SONORA SOLANO

SUSTITUYE

SUSTITUIDO

Esc. A1: S/E

Esc. A3: S/E

01_1274-01.3 ED Situación.dwg

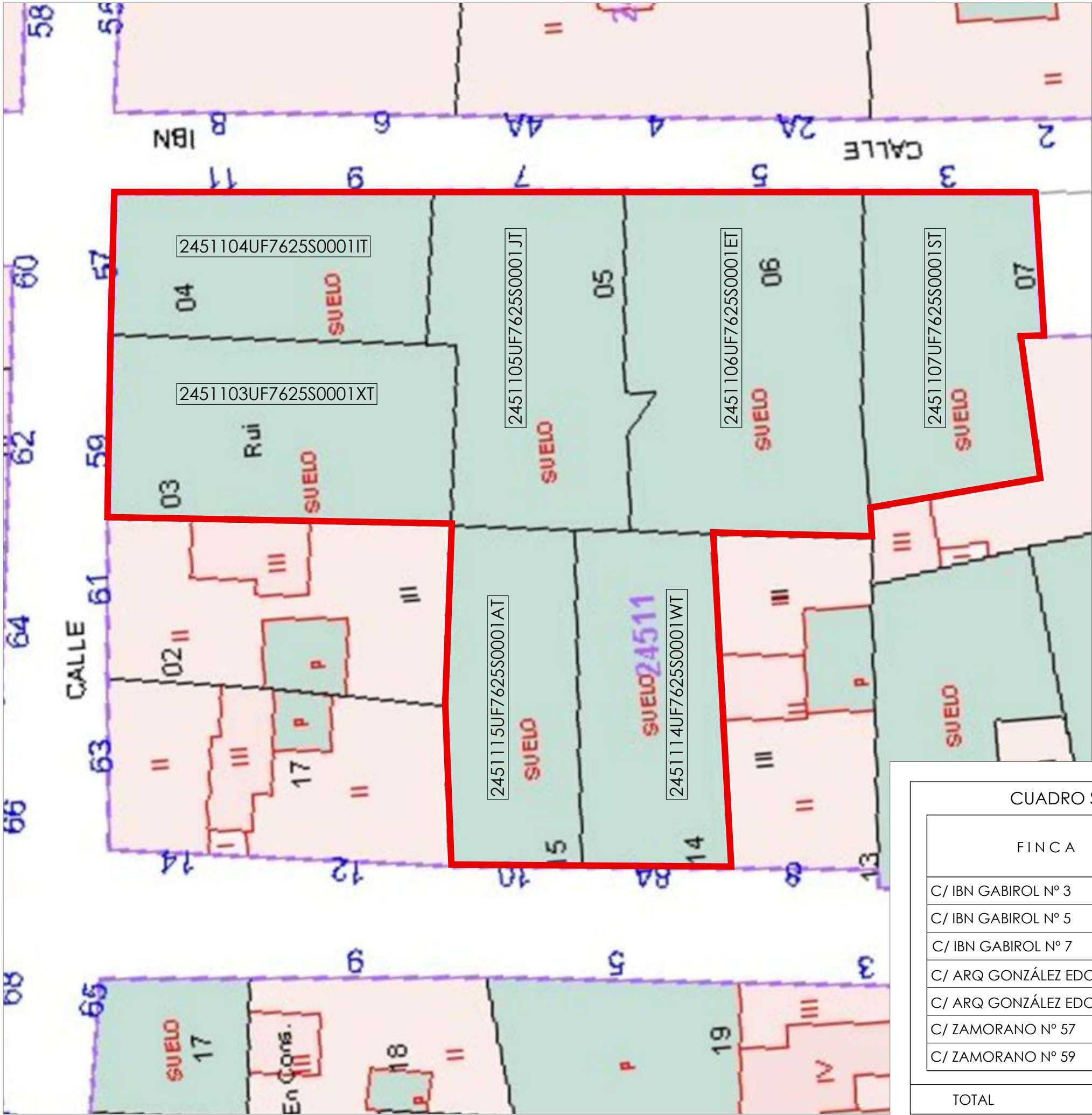
ED

01

SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO
PGOU, GOOGLE
Y PERI MÁLAGA

PLANTA

ESTUDIO de DETALLE



ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE SOBRE CATASTRO

ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroarquitecturas.es
www.feroarquitecturas.es

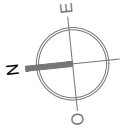
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO
SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A1: 1/100
Esc. A3: 1/200

ED

02

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE CATASTRO

PLANTA

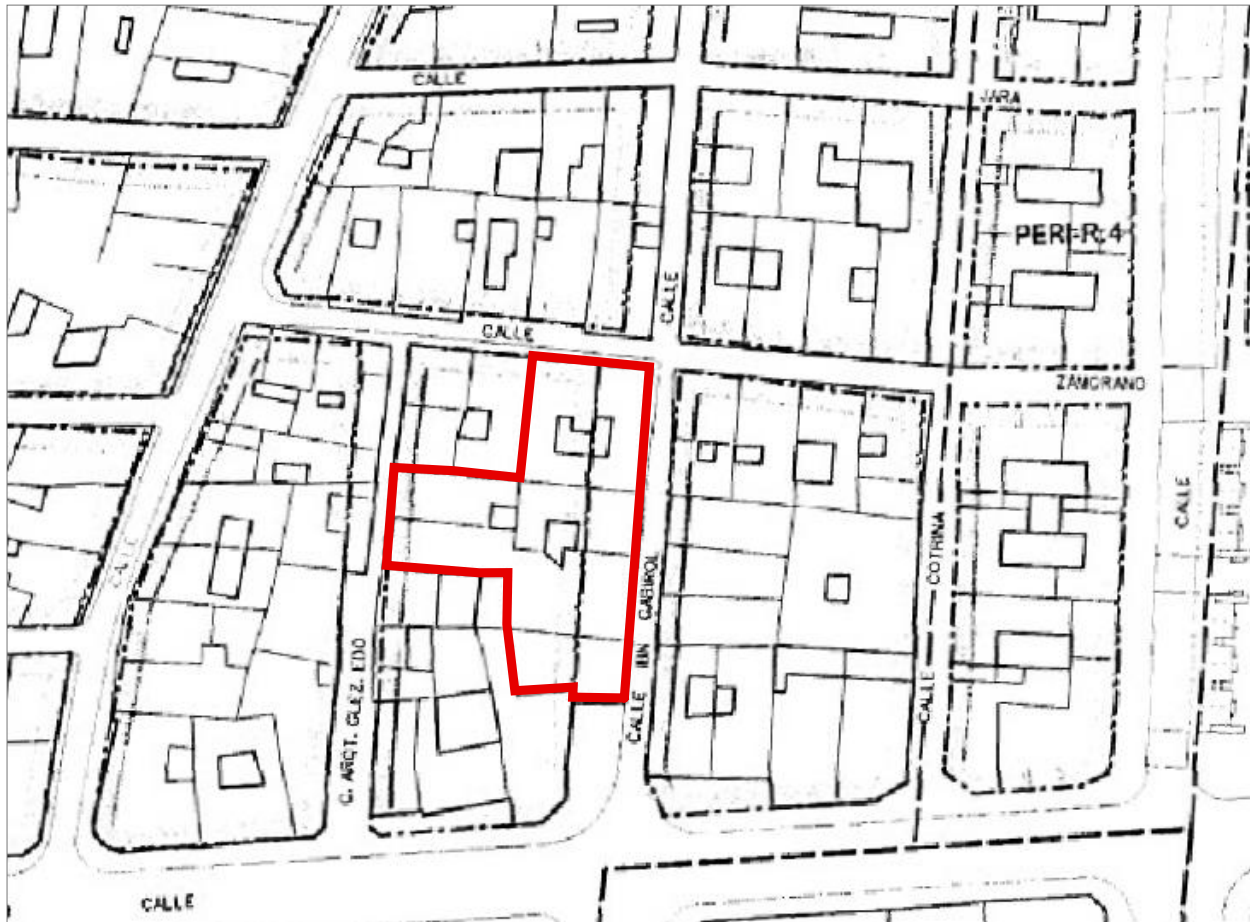
ESTUDIO de DETALLE

CUADRO SUPERFICIES CATASTRALES

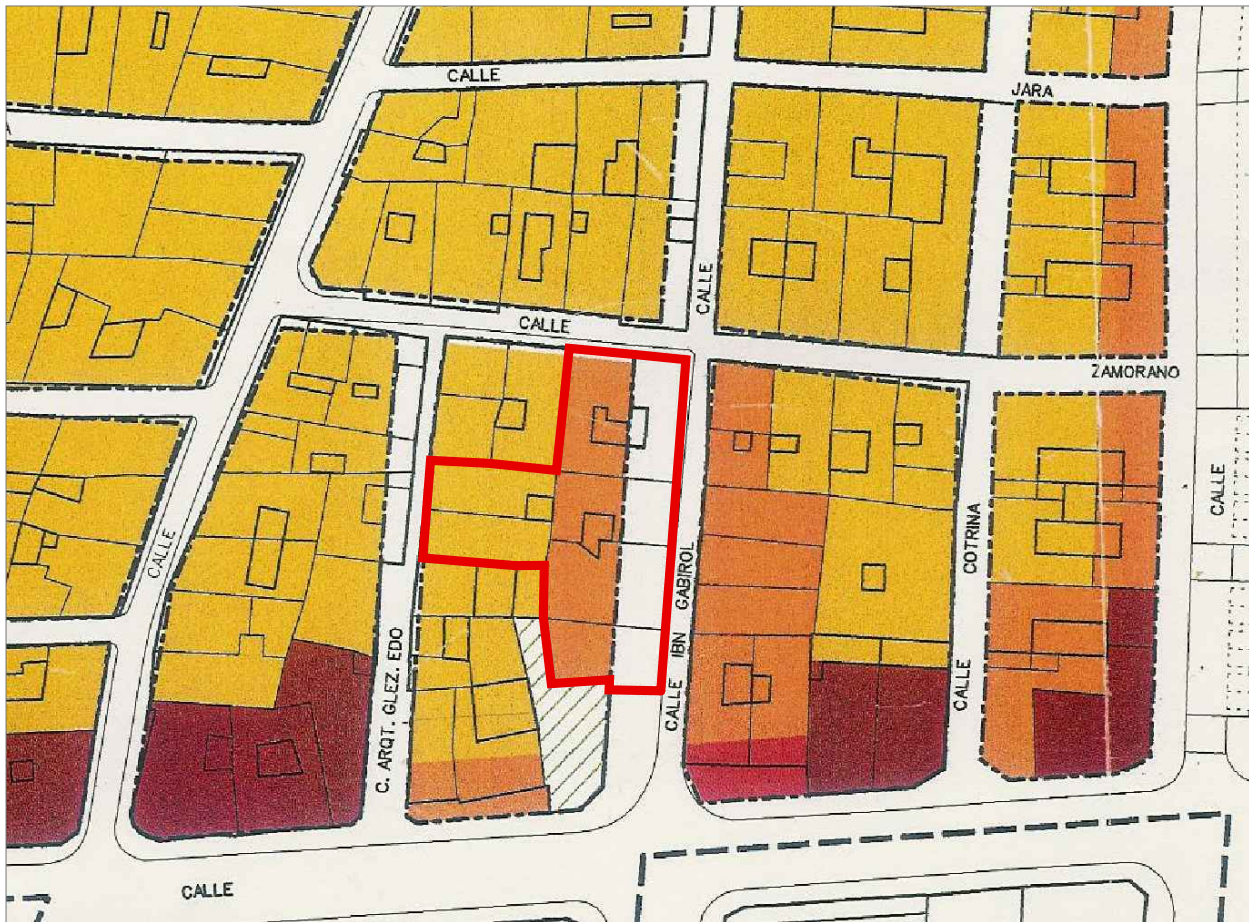
FINCA	Referencia Catastral	Superficie Catastral
C/ IBN GABIROL Nº 3	2451107UF7625S0001ST	125,42 m²
C/ IBN GABIROL Nº 5	2451106UF7625S0001ET	196,26 m²
C/ IBN GABIROL Nº 7	2451105UF7625S0001JT	150,80 m²
C/ ARQ GONZÁLEZ EDO Nº 8A	2451114UF7625S0001WT	116,32 m²
C/ ARQ GONZÁLEZ EDO Nº 10	2451115UF7625S0001AT	106,66 m²
C/ ZAMORANO Nº 57	2451104UF7625S0001IT	113,39 m²
C/ ZAMORANO Nº 59	2451103UF7625S0001XT	150,91 m²
TOTAL		959,76 m²



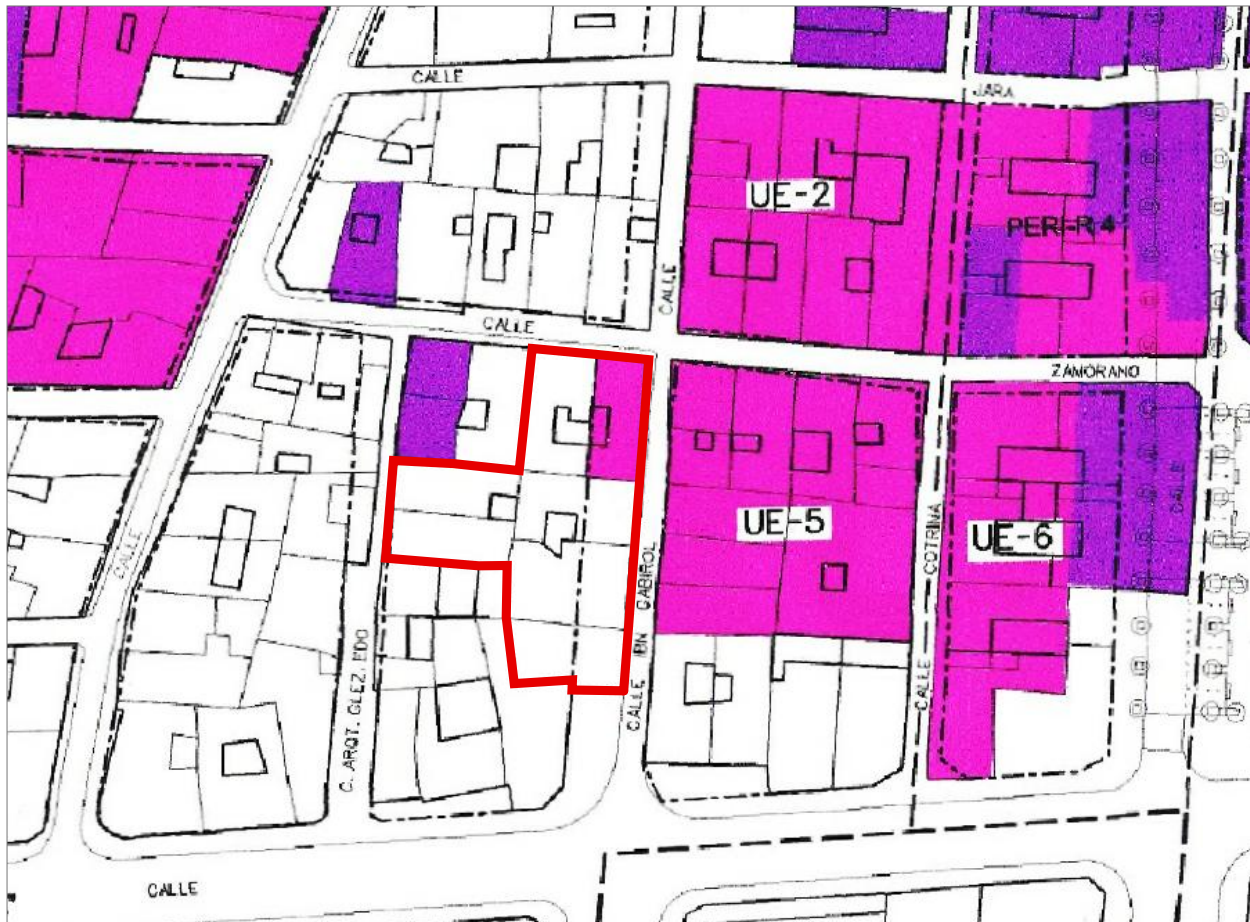
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PGOU 2011 - CALIFICACIÓN



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE P.E.R.I - ALINEACIONES



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE P.E.R.I - ALTURAS Y PROTECCIONES



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE P.E.R.I - UNIDADES DE EJECUCIÓN - Marzo 2010



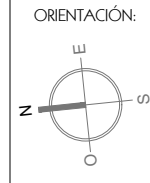
ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:
OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER



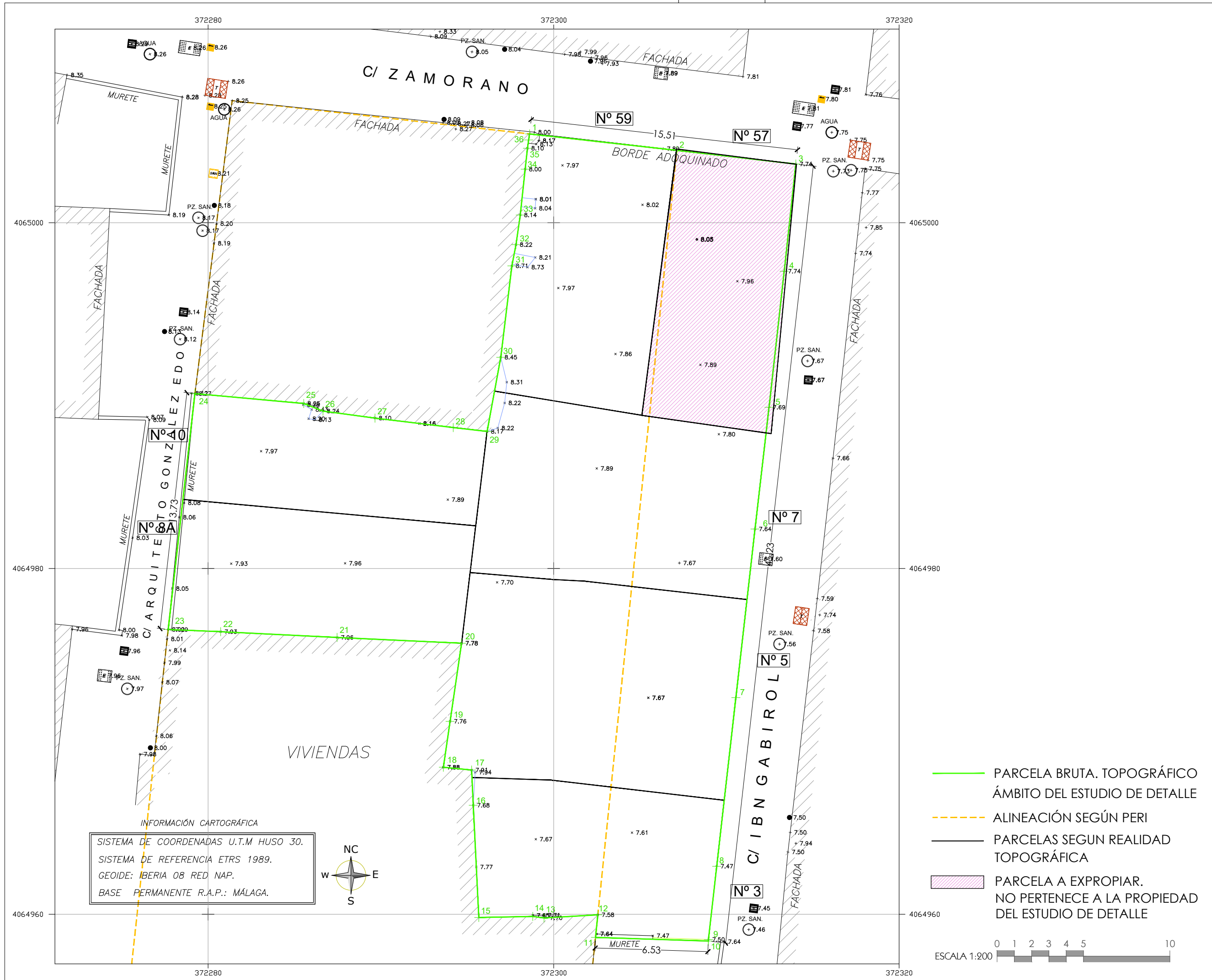
25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO
SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A1: S/E
Esc. A3: S/E

ED
03

ÁMBITO DEL
ESTUDIO DE
DETALLE SOBRE
PGOU Y PERI
MÁLAGA

PLANTA

ESTUDIO de DETALLE



ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA

C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroarquitecturas.es
www.feroarquitecturas.es

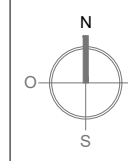
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle Bn Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo, 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, SL
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3

ABRIL 2026

DIBUJADO

SONORA SOLANO

SUSTITUYE

SUSTITUIDO

Esc. A1: 1/100

Esc. A3: 1/200

Dg. 1274-01.3 ED. Georef. P. Reales.dwg

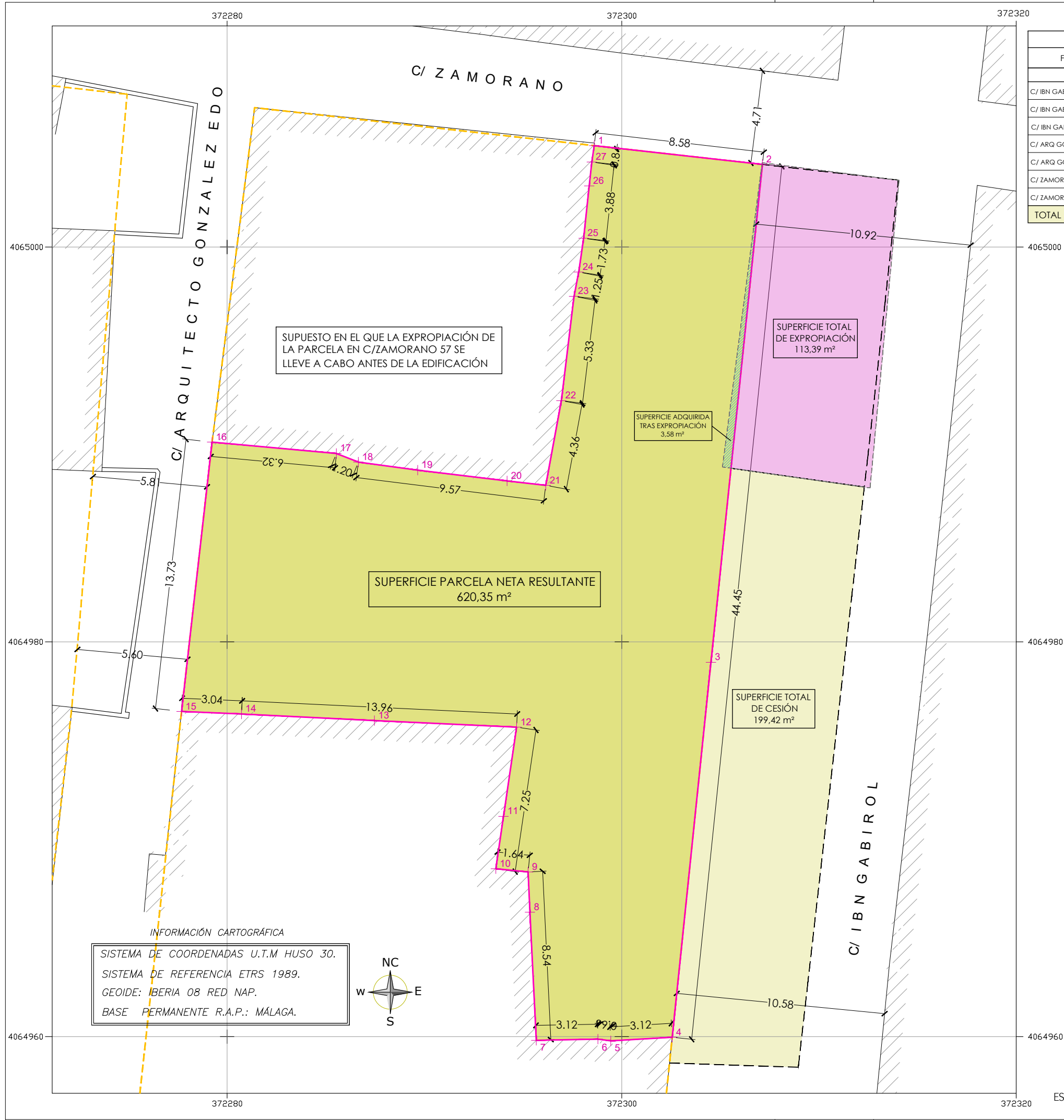
ED

06

ÁMBITO DEL
ESTUDIO DE
DETALLE.
PARCELARIO
REAL
CONSIDERADO

PLANO
TOPOGRÁFICO

ESTUDIO de DETALLE



CUADRO SUPERFICIES PARCELAS							
FINCA	Superficie Registral	Superficie Catastral	Superficie Topográfica Real				
			Bruta	Cesión	Expropiación	Adquisición	Neta
C/ IBN GABIROL Nº 3	92,25 m²	125,42 m²	114,24 m²	55,48 m²	0,00 m²	0,00 m²	58,76 m²
C/ IBN GABIROL Nº 5	196,00 m²	196,26 m²	188,68 m²	77,67 m²	0,00 m²	0,00 m²	111,01 m²
C/ IBN GABIROL Nº 7	160,00 m²	150,80 m²	161,10 m²	66,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	94,83 m²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 8A	203,10 m²	116,32 m²	122,33 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	122,33 m²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 10	118,78 m²	106,66 m²	99,74 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	99,74 m²
C/ ZAMORANO Nº 57	121,08 m²	113,39 m²	113,39 m²	0,00 m²	113,39 m²	0,00 m²	0,00 m²
C/ ZAMORANO Nº 59	128,73 m²	150,91 m²	130,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,58 m²	133,68 m²
TOTAL	1.019,94 m²	959,76 m²	929,58 m²	199,42 m²	113,39 m²	3,58 m²	620,35 m²

COORDENADAS ETRS-89
PARCELA NETA RESULTANTE
SEGÚN REALIDAD TOPOGRÁFICA
TRAS AGREGACIONES Y ALINEACIONES

1. X=372298.6032 Y=4065005.1372
2. X=372307.1261 Y=4065004.1851
3. X=372304.5192 Y=4064978.9620
4. X=372302.5556 Y=4064959.9679
5. X=372299.4428 Y=4064959.7890
6. X=372298.7901 Y=4064959.8739
7. X=372295.6668 Y=4064959.8153
8. X=372295.3462 Y=4064966.3031
9. X=372295.2531 Y=4064968.3421
10. X=372293.6169 Y=4064968.5051
11. X=372294.0058 Y=4064971.1599
12. X=372294.6701 Y=4064975.6778
13. X=372287.4638 Y=4064976.0108
14. X=372280.7294 Y=4064976.3444
15. X=372277.6908 Y=4064976.4749
16. X=372279.2383 Y=4064990.1181
17. X=372285.5360 Y=4064989.5433
18. X=372286.6487 Y=4064989.1061
19. X=372289.6581 Y=4064988.6978
20. X=372294.1863 Y=4064988.1525
21. X=372296.1473 Y=4064987.9278
22. X=372296.9388 Y=4064992.2176
23. X=372297.5815 Y=4064997.5048
24. X=372297.8189 Y=4064998.7329
25. X=372298.0665 Y=4065000.4461
26. X=372298.3493 Y=4065003.0963
27. X=372298.4828 Y=4065004.3079

- LÍMITE DE PARCELA BRUTA
- - - - - ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- - - - - ALINEACIÓN SEGÚN PERI
- PARCELA NETA RESULTANTE
- SUPERFICIE TOTAL EXPROPIACIÓN
- SUPERFICIE TOTAL CESIÓN
- SUPERFICIE NETA RESULTANTE
- SUPERFICIE ADQUIRIDA TRAS EXPROPIACIÓN

ESCALA 1:200

ESTUDIO
de
DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroarquitecturas.es
www.feroarquitecturas.es

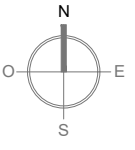
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, S.L.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



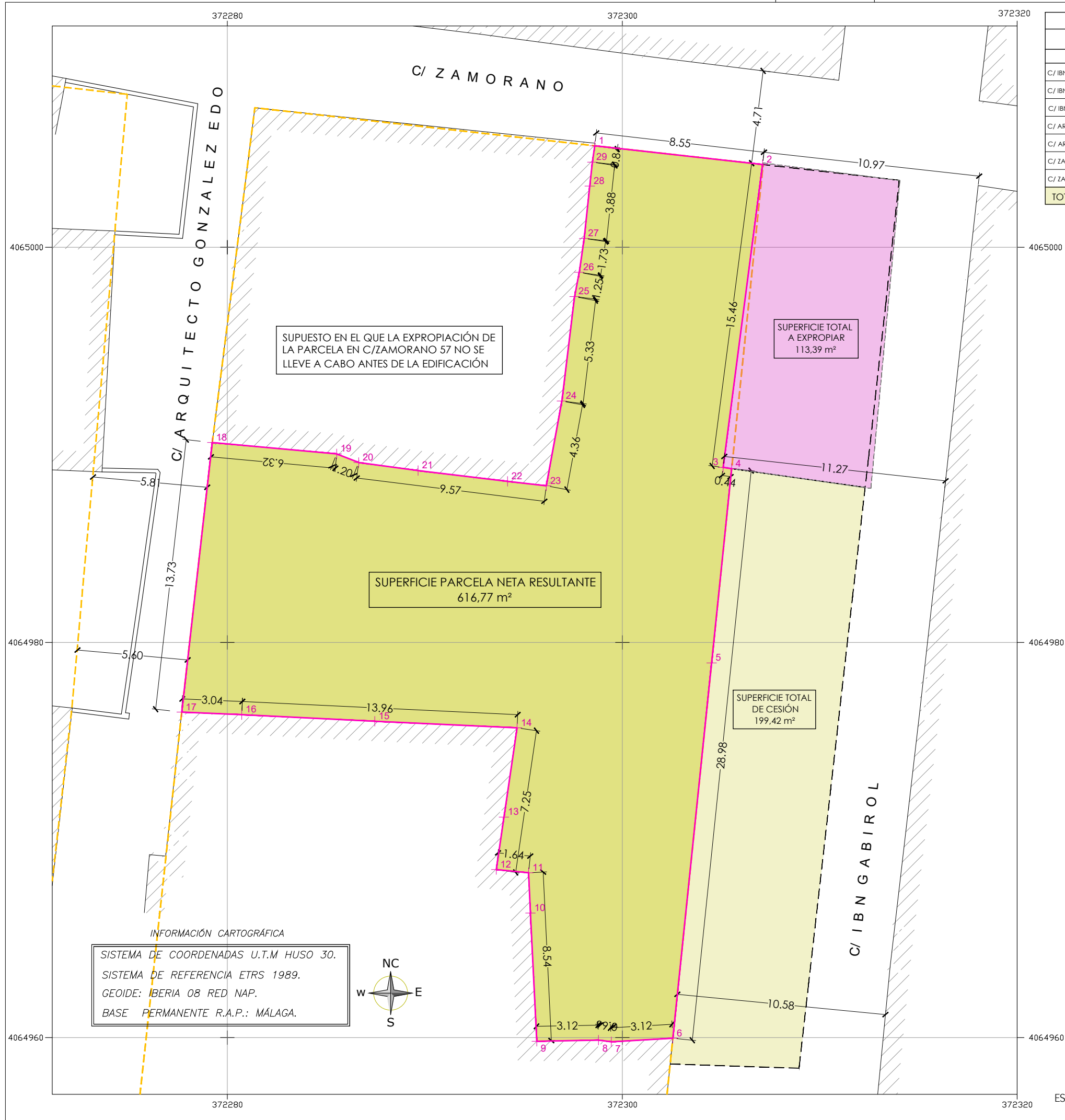
25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO
SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A1: 1/100
Esc. A3: 1/200

ED
14.A

PARCELA NETA
RESULTANTE.
CESIONES Y
EXPROPIACIONES.
SUPERFICIES.
GEORREFERENCIA
ALINEACIÓN
SEGÚN PERI

PLANO
GEORREFERENCIADO

ESTUDIO de DETALLE



FINCA	CUADRO SUPERFICIES PARCELAS					
	Superficie Registral	Superficie Topográfica Real				
		Bruta	Bruta	Cesión	Expropiación	Neta
C/ IBN GABIROL Nº 3	92,25 m²	125,42 m²	114,24 m²	55,48 m²	0,00 m²	58,76 m²
C/ IBN GABIROL Nº 5	196,00 m²	196,26 m²	188,68 m²	77,67 m²	0,00 m²	111,01 m²
C/ IBN GABIROL Nº 7	160,00 m²	150,80 m²	161,10 m²	66,27 m²	0,00 m²	94,83 m²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 8A	203,10 m²	116,32 m²	122,33 m²	0,00 m²	0,00 m²	122,33 m²
C/ ARQ GONZ EDO Nº 10	118,78 m²	106,66 m²	99,74 m²	0,00 m²	0,00 m²	99,74 m²
C/ ZAMORANO Nº 57	121,08 m²	113,39 m²	113,39 m²	0,00 m²	113,39 m²	0,00 m²
C/ ZAMORANO Nº 59	128,73 m²	150,91 m²	130,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	133,68 m²
TOTAL	1.019,94 m²	959,76 m²	929,58 m²	199,42 m²	113,39 m²	616,77 m²

COORDENADAS ETRS-89
PARCELA NETA RESULTANTE
SEGÚN REALIDAD TOPOGRÁFICA
TRAS AGREGACIONES Y ALINEACIONES

1. X=372298.6032 Y=4065005.1372
2. X=372307.1009 Y=4065004.1872
3. X=372305.1015 Y=4064988.8585
4. X=372305.5357 Y=4064988.7969
5. X=372304.5192 Y=4064978.9620
6. X=372302.5556 Y=4064959.9679
7. X=372299.4428 Y=4064959.7890
8. X=372298.7901 Y=4064959.8739
9. X=372295.6668 Y=4064959.8153
10. X=372295.3462 Y=4064966.3031
11. X=372295.2531 Y=4064968.3421
12. X=372293.6169 Y=4064968.5051
13. X=372294.0058 Y=4064971.1599
14. X=372294.6701 Y=4064975.6778
15. X=372287.4638 Y=4064976.0108
16. X=372280.7294 Y=4064976.3444
17. X=372277.6908 Y=4064976.4749
18. X=372279.2383 Y=4064990.1181
19. X=372285.5360 Y=4064989.5433
20. X=372286.6487 Y=4064989.1061
21. X=372289.6581 Y=4064988.6978
22. X=372294.1863 Y=4064988.1525
23. X=372296.1473 Y=4064987.9278
24. X=372296.9388 Y=4064992.2176
25. X=372297.5815 Y=4064997.5048
26. X=372297.8189 Y=4064998.7329
27. X=372298.0665 Y=4065000.4461
28. X=372298.3493 Y=4065003.0963
29. X=372298.4828 Y=4065004.3079

- LÍMITE DE PARCELA BRUTA
- - - - - ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- ALINEACIÓN SEGÚN PERI
- PARCELA NETA RESULTANTE
- SUPERFICIE TOTAL EXPROPIACIÓN
- SUPERFICIE TOTAL CESIÓN
- SUPERFICIE NETA RESULTANTE



ESTUDIO
de
DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroarquitectura.es
www.feroarquitectura.es

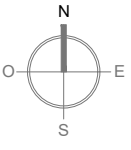
FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, S.L.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A1: 1/100 Esc. A3: 1/200

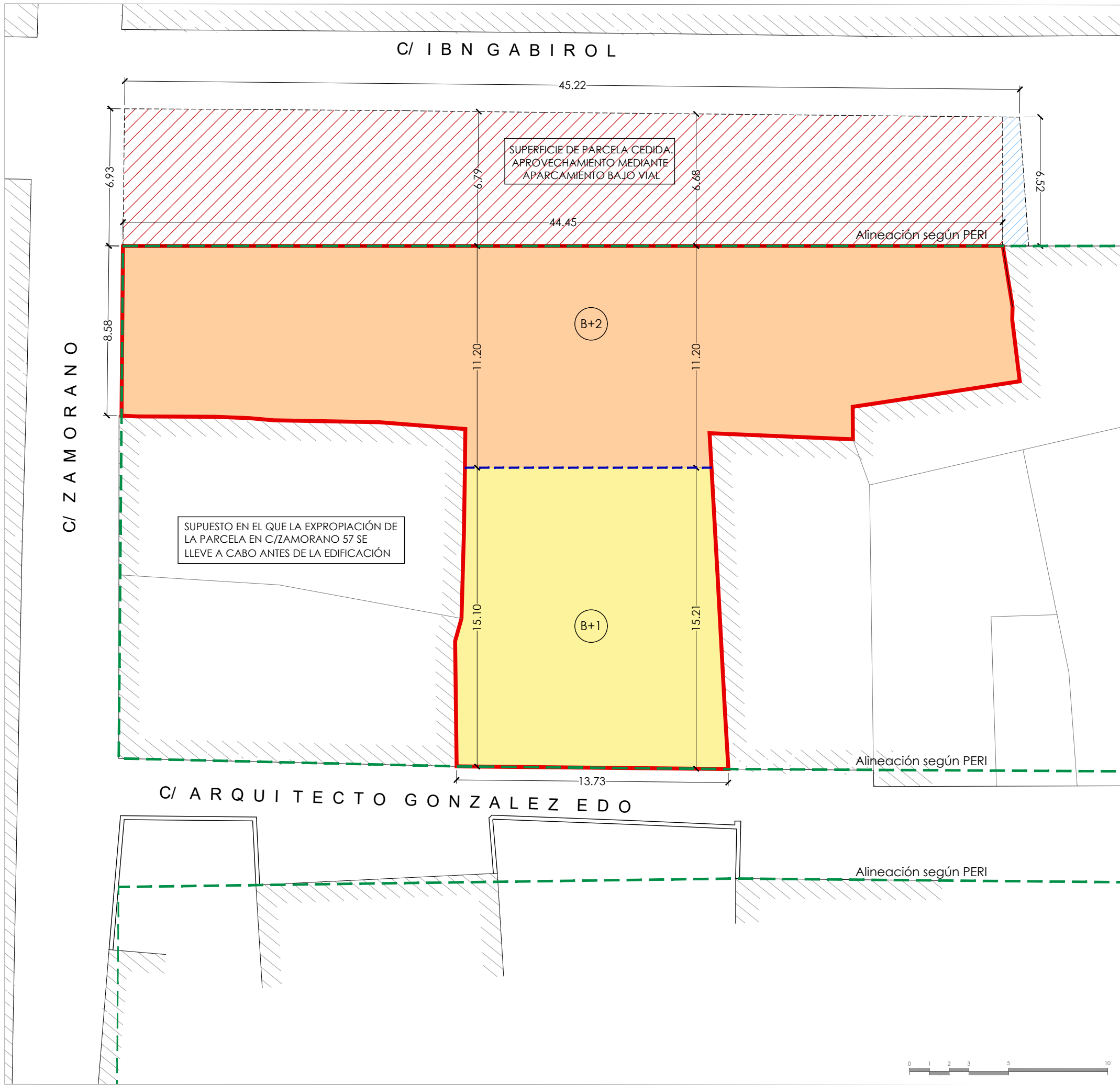
ED

14.B

PARCELA NETA
RESULTANTE.
CESIONES Y
EXPROPIACIONES.
SUPERFICIES.
GEORREFERENCIA.
NUEVA
ALINEACIÓN
PROPUESTA

PLANO
GEORREFERENCIADO

ESTUDIO de DETALLE



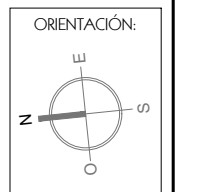
- ALINEACIÓN SEGUN PERI
- PARCELA NETA RESULTANTE TRAS AGREGACIONES Y ALINEACIONES OCUPACION SOBRE RASANTE
- LINEA DE CAMBIO DE ALTURA
- LÍMITE DE PARCELA CEDIDA CON APROVECHAMIENTO BAJO VIAL
- APROVECHAMIENTO BAJO VIAL
Sup. 299,48 m²
- SUPERFICIE DE PARCELA CEDIDA SIN APOVECHAMIENTO
Superficie: 7,04 m²
- ALTURA B+2
Sup. 421,07 m²
- ALTURA B+1
Sup. 199,29 m²

ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 2B
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

FERNANDO RODRIGUEZ CARO
Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:
OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER



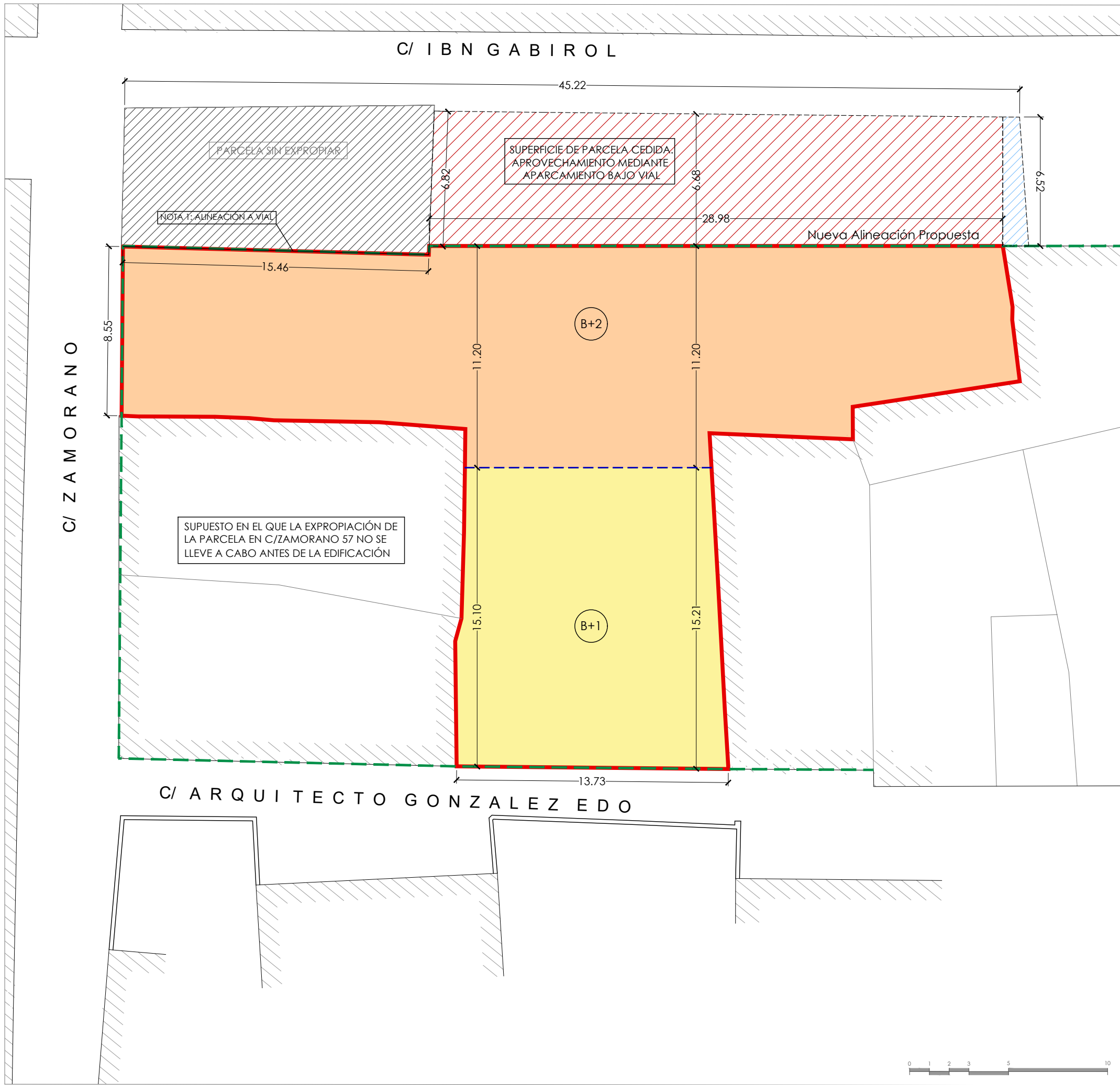
25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A1: 1/100 Esc. A3: 1/200

ED
15.A

PARCELA NETA RESULTANTE. PROPUESTA DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS. ALINEACIÓN SEGUN PERI TRINIDAD-PERCHER.

PLANTA

ESTUDIO de DETALLE



NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA
PREVIA EXPROPIACIÓN PARCELA C/ZAM 57

PARCELA NETA RESULTANTE TRAS
AGREGACIONES Y ALINEACIONES
OCUPACION SOBRE RASANTE

LINEA DE CAMBIO DE ALTURA

LÍMITE DE PARCELA CEDIDA
CON APROVECHAMIENTO BAJO VIAL

APROVECHAMIENTO BAJO VIAL
Sup. 192,35 m²

SUPERFICIE DE PARCELA
CEDIDA SIN APOVECHAMIENTO
Superficie: 7,04 m²

ALTURA B+2
Sup. 417,56 m²

ALTURA B+1
Sup. 199,29 m²

PARCELA A EXPROPIAR

NOTA 1: ALINEACIÓN A VIAL
EN EL MOMENTO DE LA EXPROPIACIÓN
DE LA PARCELA C/ZAMORANO 57, SE
REGULARIZARÁ LA FACHADA HACIA EL VIAL
SEGÚN LA ALINEACIÓN MARCADA POR EL PERI

SUPUESTO EN EL QUE LA EXPROPIACIÓN DE
LA PARCELA EN C/ZAMORANO 57 NO SE
LLEVE A CABO ANTES DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA

C/ CANALES 10, Local 28
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@feroearchitecturas.es
www.feroearchitecturas.es

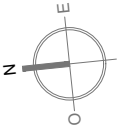
FERNANDO RODRIGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3

ABRIL 2026

DIBUJADO

SONORA SOLANO

SUSTITUYE

SUSTITUIDO

Esc. A1: 1/100

Esc. A3: 1/200

ED

15.B

PARCELA NETA
RESULTANTE.
PROPUESTA DE
LAS CONDICIONES
URBANÍSTICAS.
NUEVA
ALINEACIÓN
PROPUESTA

PLANTA

ESTUDIO de DETALLE



- PARCELA NETA RESULTANTE TRAS AGREGACIONES Y ALINEACIONES OCUPACION BAJO RASANTE
- APROVECHAMIENTO BAJO VIAL
Sup. 192,35 m²
 - SUPERFICIE DE PARCELA CEDIDA SIN APOVECHAMIENTO
Superficie: 7,04 m²
 - OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
 - PARCELA A EXPROPIAR

ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA
C/ CANALES 10, Local 28
29009 MÁLAGA
T. 952 91 97 97
feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

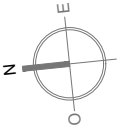
FERNANDO RODRIGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y
Calle Arquitecto González Edo. 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, SL.
D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3
ABRIL 2026
DIBUJADO
SONORA SOLANO
SUSTITUYE
SUSTITUIDO
Esc. A1: 1/100
Esc. A3: 1/200

ED

15.C

PARCELA NETA RESULTANTE.
PROPUESTA DE
LAS CONDICIONES
URBANÍSTICAS.
OCUPACIÓN
BAJO RASANTE

PLANTA

ESTUDIO de DETALLE

ESTUDIO de DETALLE

FEROCA ARQUITECTURA

C/ CANALES 10, Local 2B

29009 MÁLAGA

T. 952 91 97 97

feroca@feroarquitectura.es

www.feroarquitectura.es

FERNANDO RODRÍGUEZ CARO

Calle Zamorano, Calle IBN Gabirol y

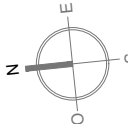
Calle Arquitecto González Edo, 29009 de Málaga

PROMOTOR:

OLIVER OLIVEIRA, SL.

D. MIGUEL OLIVER

ORIENTACIÓN:



25-1274-01.3

ABRIL 2026

DIBUJADO

SONORA SOLANO

SUSTITUYE

SUSTITUIDO

25-03-15-99 1274-01.3 ED. Planos.dwg

Esc. A3: 1/125

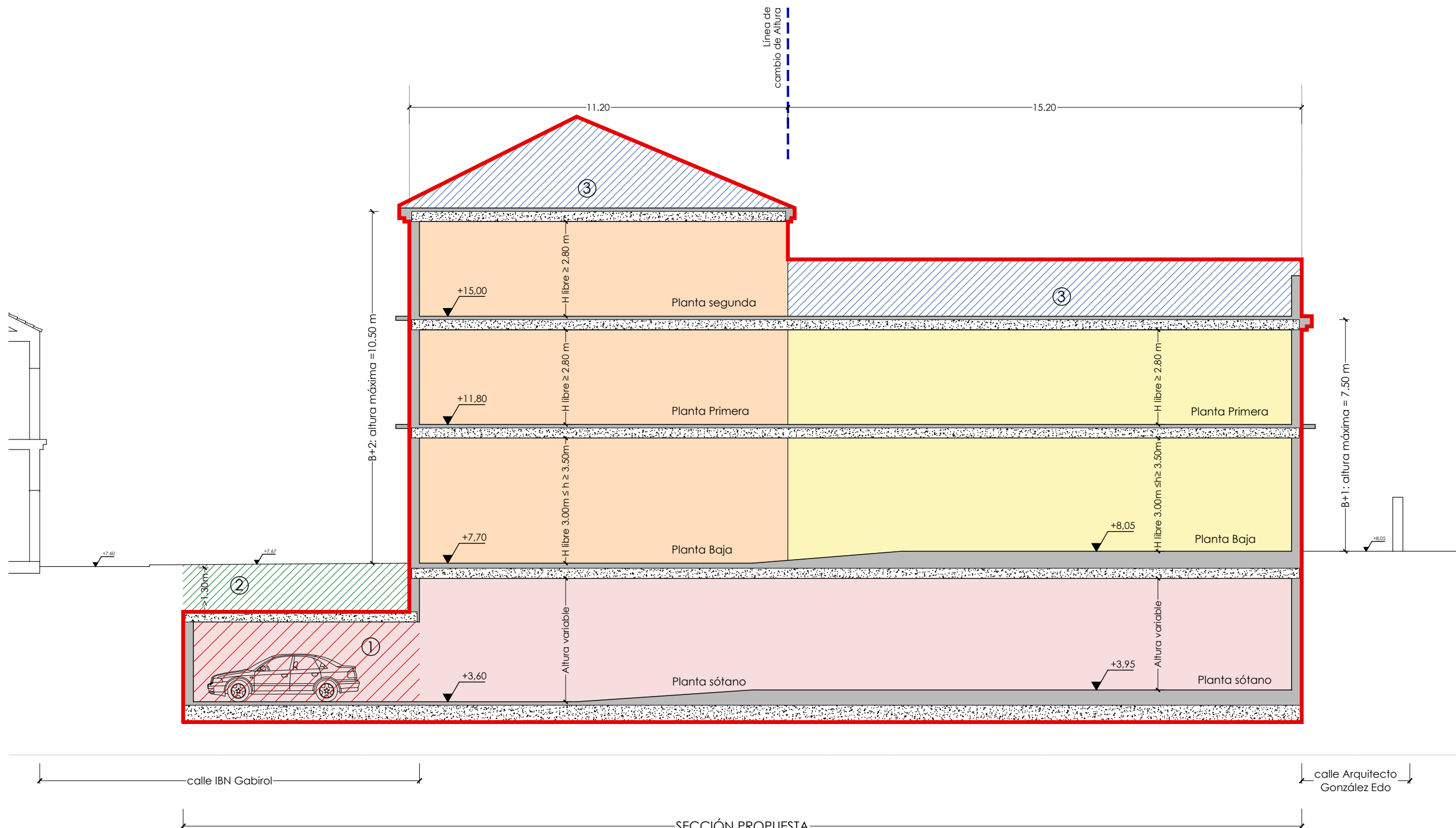
ED

16

PARCELA NETA
RESULTANTE.
PROPUESTA
DE LAS
CONDICIONES
URBANÍSTICAS
OCUPACIÓN
VOLUMÉTRICA

SECCIÓN

ESTUDIO de DETALLE



SECCIÓN TRANSVERSAL

OCUPACIÓN DEL VOLUMEN

APROVECHAMIENTO BAJO VIAL

ALTURA B+2

ALTURA B+1

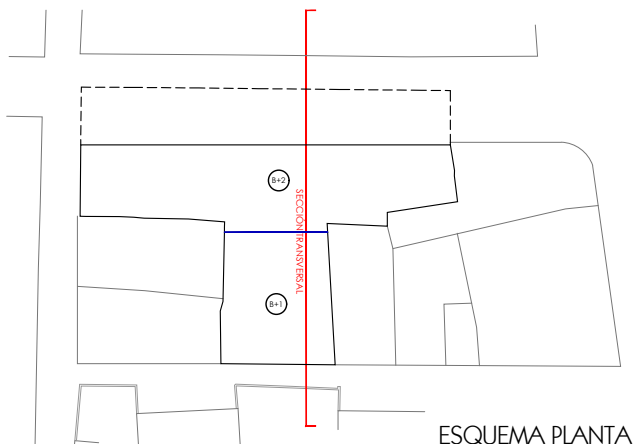
OCUPACION BAJO RASANTE

LÍNEA DE CAMBIO DE ALTURA

① Aprovechamiento bajo vial de superficie de parcela cedida para uso aparcamiento, mediante constitución de Complejo Inmobiliario según el artículo 6.8.3.1 del PGOU de Málaga, Título VI, sobre Usos compatibles de Interés Público y social, y en cumplimiento del Art. 12.2.45.2, Título XII del PGOU de Málaga.

② Zona de protección bajo acerado con dimensión mínima de 1,30 m descendente, según Art 6.8.3.1, título VI. Regulación de Usos y Sistemas, del PGOU de Málaga.

③ Por encima de la altura reguladora podrán plantearse construcciones y/o aprovechamientos según marca el Art. 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución del PGOU de Málaga 2011 y el Art. 12. Condiciones de composición y ejecución del PERI Trinidad Perchel.



ESQUEMA PLANTA