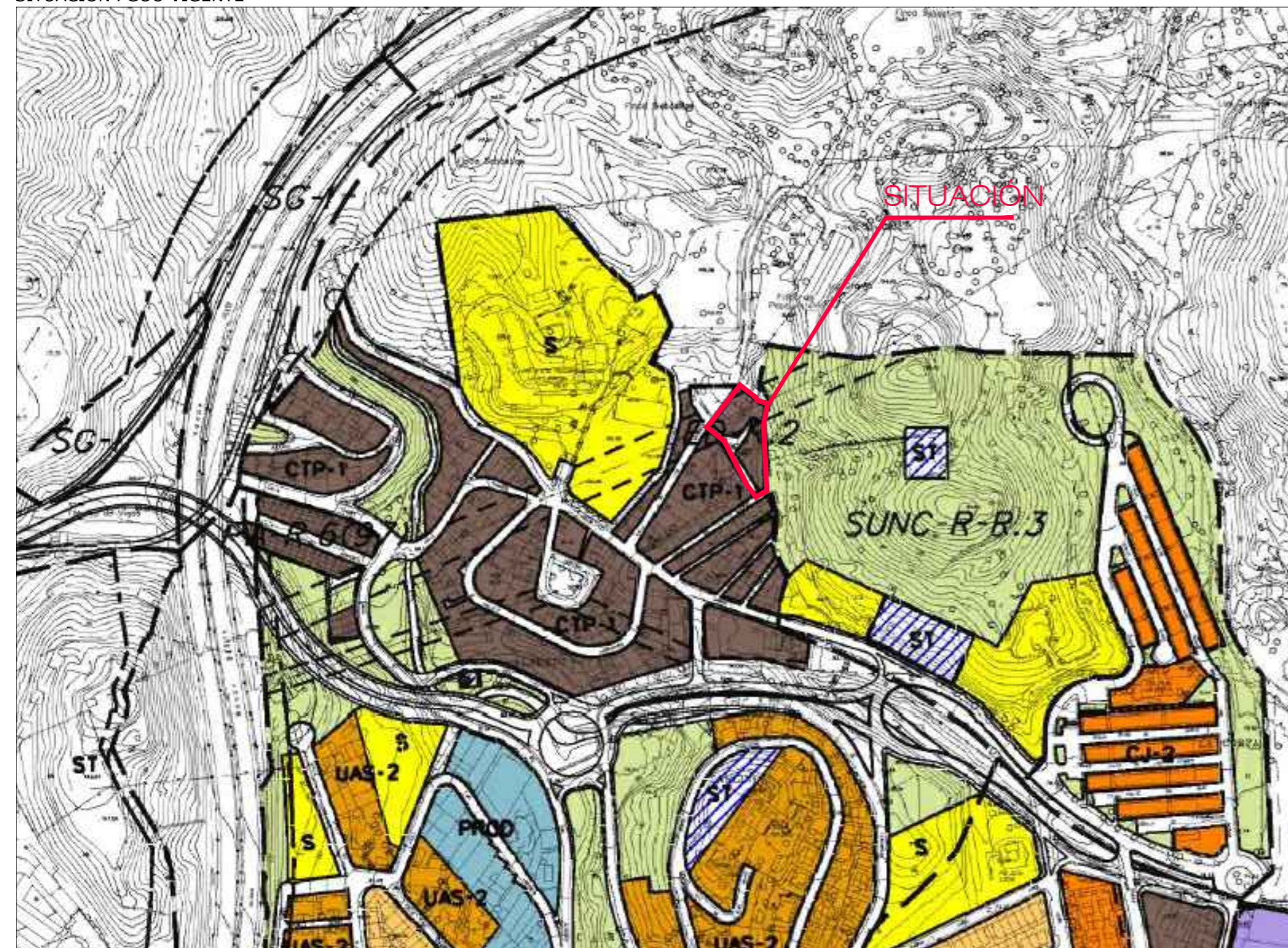
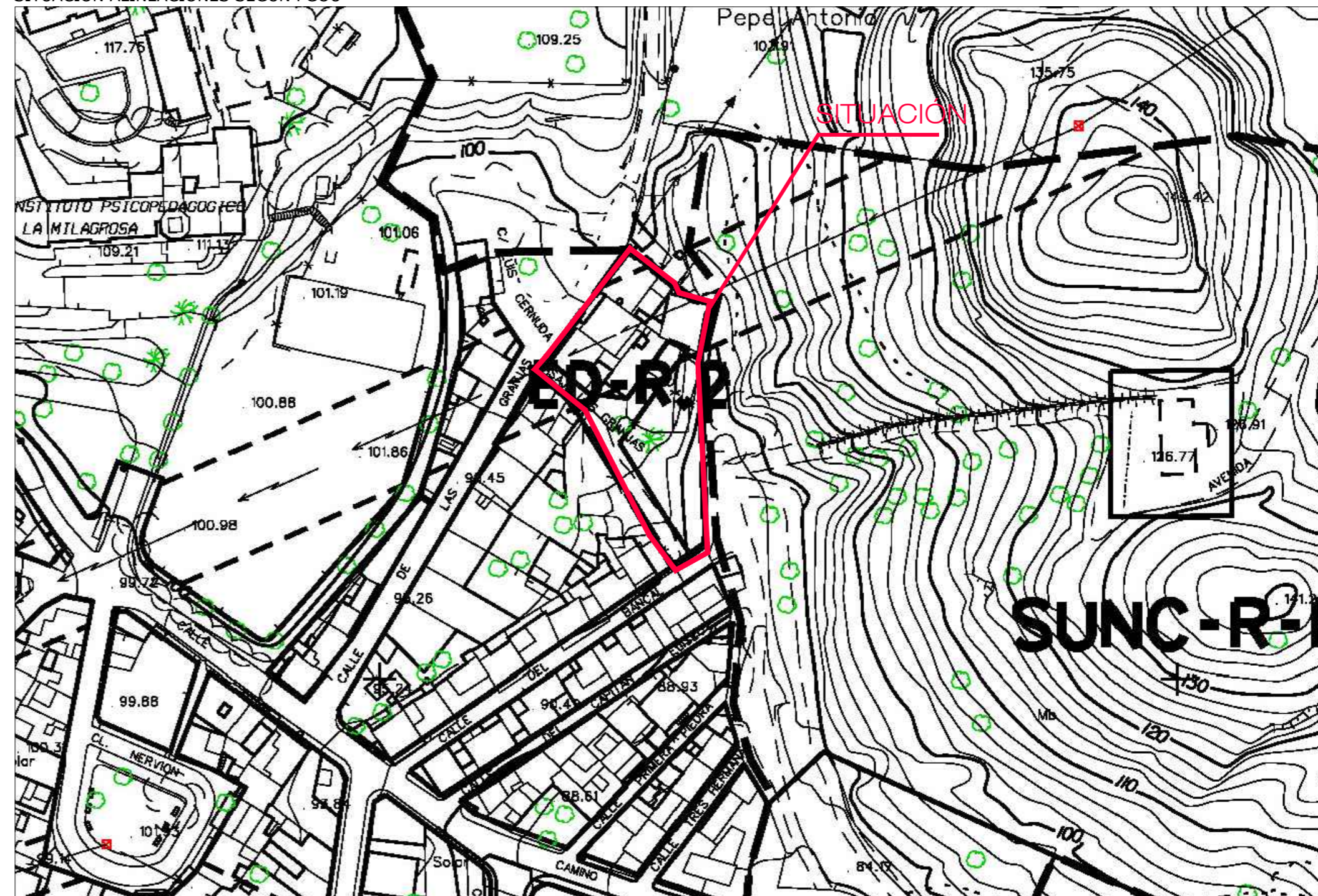


SITUACIÓN PGOU VIGENTE



SITUACIÓN ALINEACIONES SEGÚN PGOU



SITUACIÓN PLANO RED ELÉCTRICA ESPAÑOLA



Líneas - Linhas	Circuitos - Circuitos		Tensiones - Tensões
	Previstos	Instalados	
En servicio	1	1	400 kV
Em exploração	2	1	220 kV
	2	2	150+110 kV
			60+110 kV

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

EXP. 1185-12/P

localización
SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
PGOU de Málaga

Propiedad
Salvador Ramírez Rey

fecha
MARZO 2026

plano
SITUACIÓN PGOU VIGENTE Y RED ELÉCTRICA

escala

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

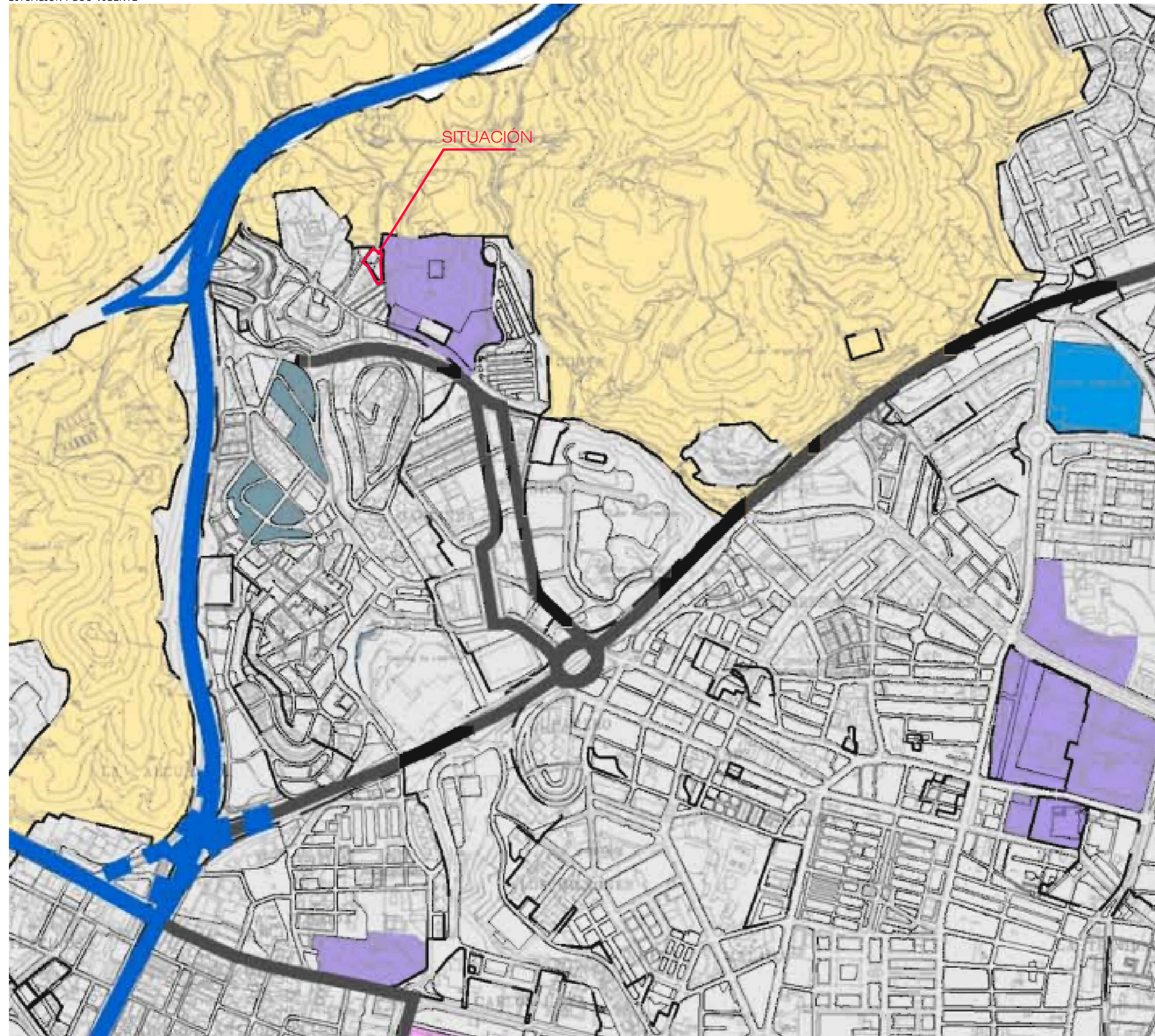
C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº

01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN INDEBIDA DEL MISMO.



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

- SNU
- o-RESIDENCIAL
- b-INDUSTRIAL
- c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
- d-TERCIARIO
- e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
- g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- h-TURÍSTICO

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

EXP. 1185-12/P

localización
SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
PGOU de Málaga

Propiedad
Salvador Ramírez Rey

fecha
MARZO 2026

plano
SITUACIÓN ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PGOU

escala
-

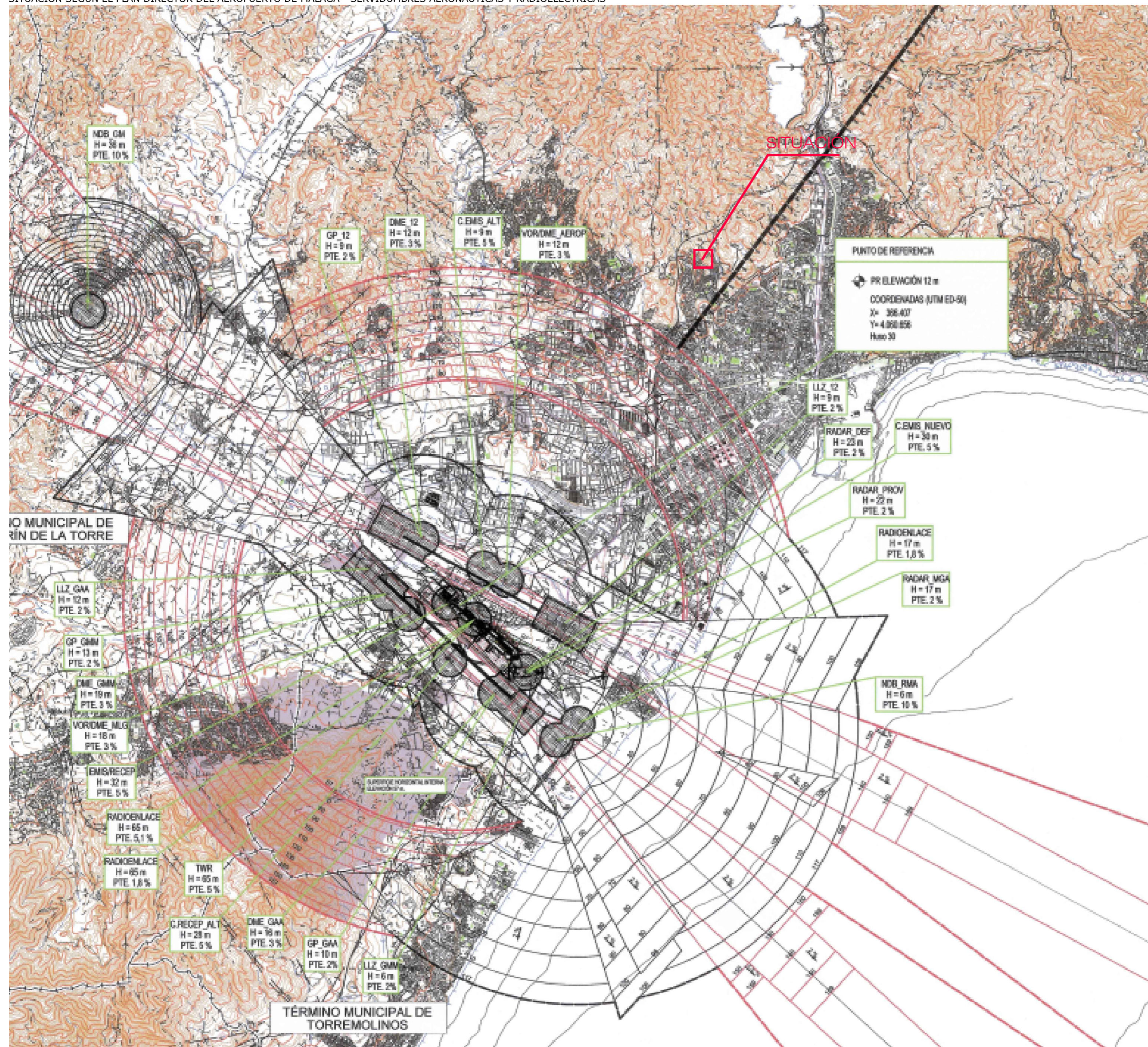
Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
02



TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026
 ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

Exp. 1185-12/P

localización
 SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
 PGOU de Málaga

Propiedad
 Salvador Ramirez Rey

fecha
 MARZO 2026

plano
 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y RADIOELÉCTRICAS
 PLAN DIRECTOR AEROPUERTO MÁLAGA

escala

Arquitectos
 Carlos Domingo Corpas
 Emilio Domingo Rivas

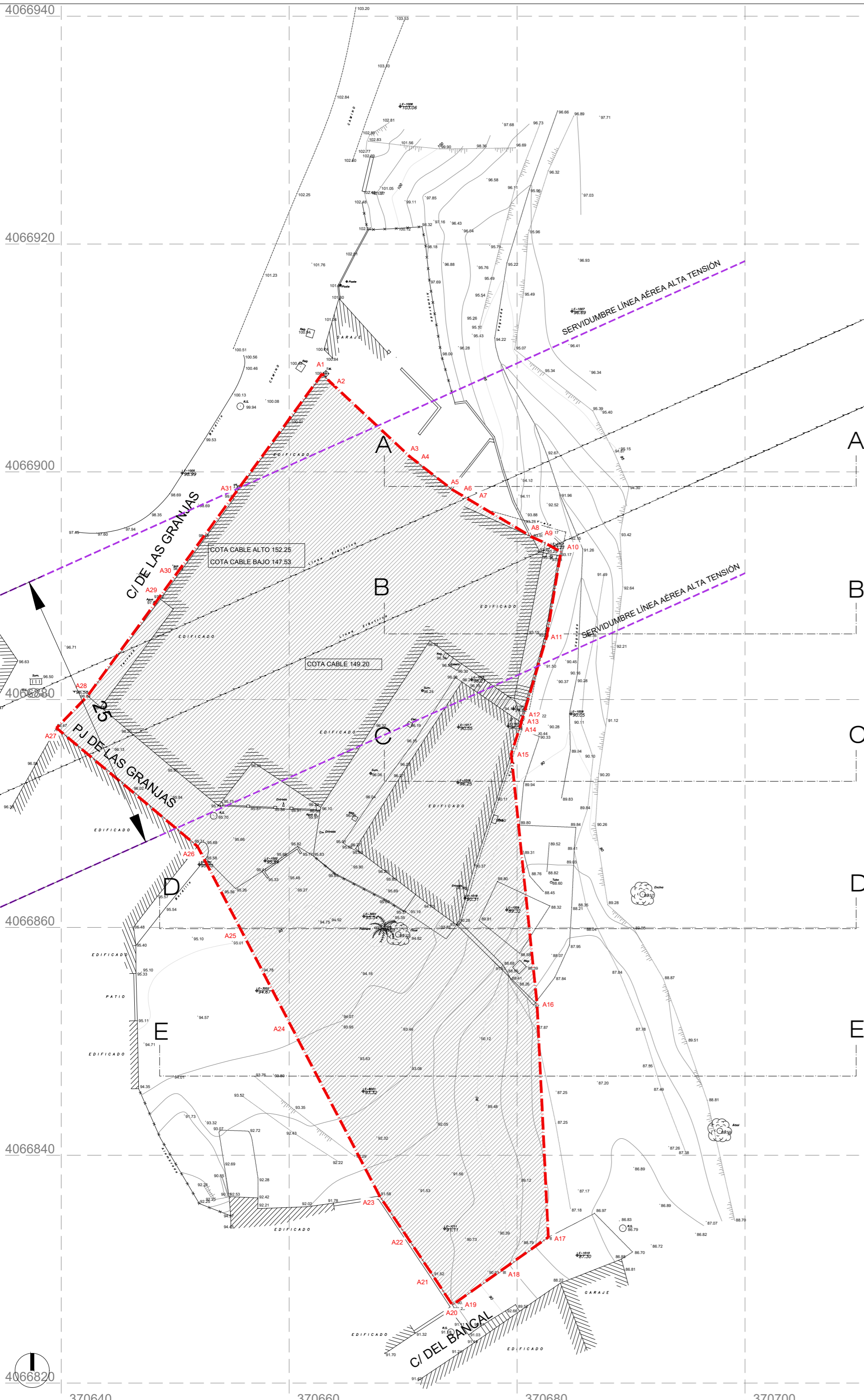
DOMINGO CORPAS
 domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
 29016 Málaga (España)

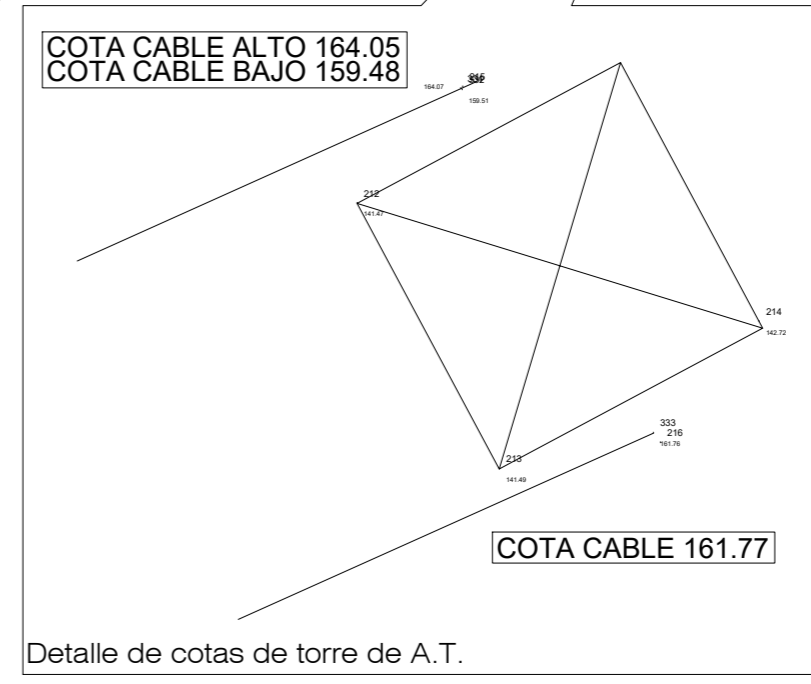
(+34) 952 293 011
 arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
03

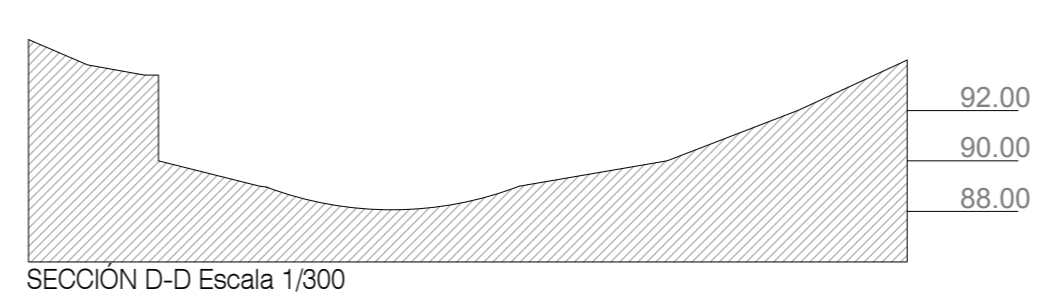
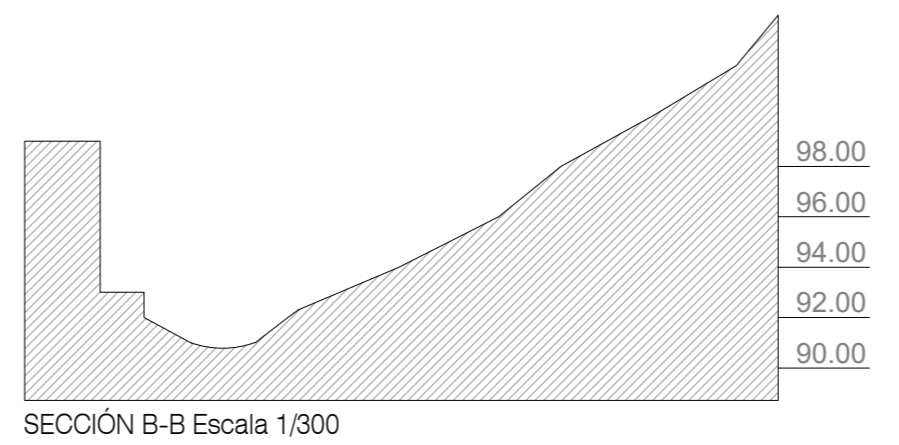
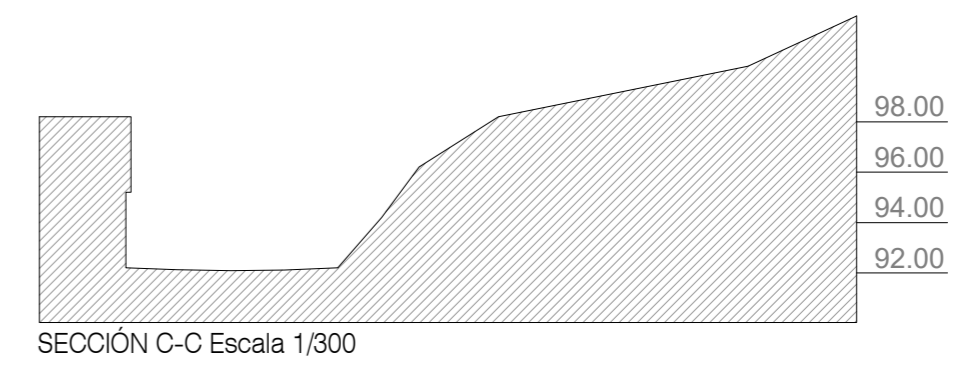
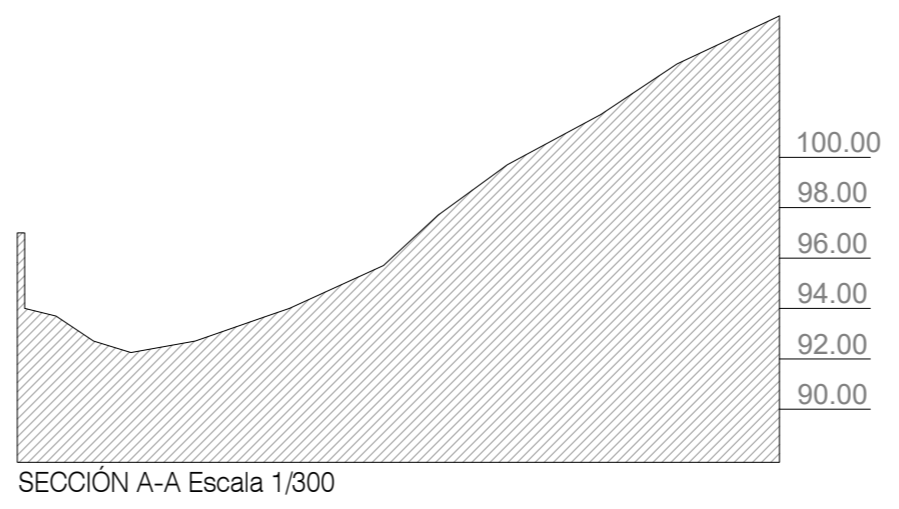
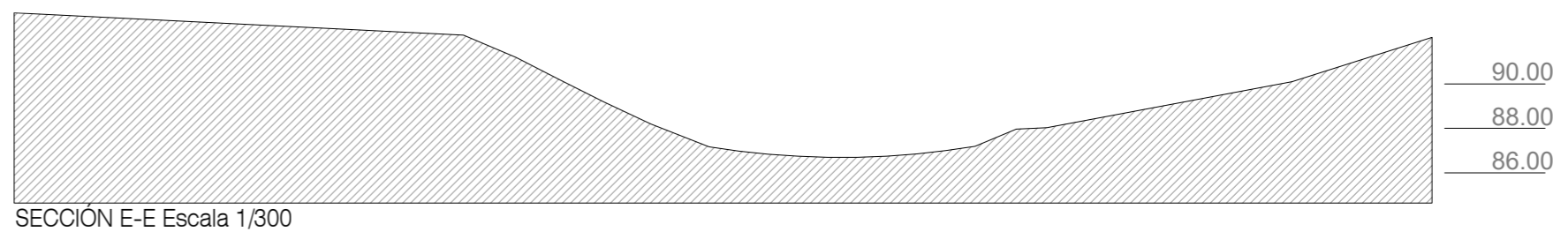
EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.



COORDENADAS UTM30 ETRS89 LÍMITE SECTOR		
	X	Y
A1	370.550,146	4.066.703,073
A2	370.551,005	4.066.702,234
A3	370.557,867	4.066.695,809
A4	370.558,325	4.066.695,452
A5	370.561,550	4.066.692,934
A6	370.562,546	4.066.692,343
A7	370.563,835	4.066.691,576
A8	370.568,604	4.066.688,742
A9	370.569,736	4.066.688,234
A10	370.571,106	4.066.687,453
A11	370.569,886	4.066.680,078
A12	370.567,784	4.066.672,992
A13	370.567,617	4.066.672,544
A14	370.567,642	4.066.672,458
A15	370.566,752	4.066.669,696
A16	370.569,020	4.066.647,731
A17	370.570,005	4.066.627,289
A18	370.565,790	4.066.624,317
A19	370.561,910	4.066.621,575
A20	370.561,575	4.066.621,345
A21	370.559,862	4.066.623,941
A22	370.557,531	4.066.627,423
A23	370.555,199	4.066.630,905
A24	370.547,261	4.066.646,150
A25	370.542,919	4.066.654,488
A26	370.539,220	4.066.661,594
A27	370.526,846	4.066.671,993
A28	370.529,578	4.066.674,810
A29	370.535,832	4.066.683,404
A30	370.537,118	4.066.685,170
A31	370.542,271	4.066.692,246



NOTA.-
EN LA FRANJA DE 25 METROS DE LA LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA, QUEDA LIMITADA LA PLANTACIÓN DE ÁRBOLES Y PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES INDUSTRIALES



LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2
SUPERFICIE 1.902,82 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramirez Rey	fecha MARZO 2026
plano TOPOGRAFÍA ACTUAL		escala 1:300

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

domingocorpas.com




EL PRESENTE DISEÑO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación inmaterial del mismo.

El ámbito de actuación que abarca el estudio de detalle está formada por seis fincas catastrales las cuales se describen a continuación con referencia a la topografía que se acompaña:

- A** Correspondiente al número 22 de Calle de las Granjas, Málaga. Ocupa una superficie en planta de 188,92 m² de suelo, sobre la que se han construido un total de 251,38 m² de techo. Se encuentra construida con un edificio plurifamiliar compuesto por 3 viviendas. Distribuido entre planta baja y planta Semisótano. Sus referencias catastrales son las siguientes:
- 0668114UF7606N0002IU
- 0668114UF7606N0003OI
- 0668114UF7606N0004PO
- B** Correspondiente al número 20 de Calle de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 155,90 m² de suelo, sobre la que se han construido un total de 291,94 m² de techo. Se encuentra construida con un edificio plurifamiliar compuesto por varias viviendas distribuidas entre planta baja y planta primera. Su referencia catastral es:
- 0668113UF7606N0001ZY
- C** Correspondiente al número 5 del Pasaje de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 406,66 m² de suelo, sobre la que se han construido un total de 423 m² de los que 153,27m² son de planta sótano en la zona sur de la parcela. Además tiene construido un edificio compuesto por una vivienda unifamiliar, distribuido entre planta baja de garaje y planta alta de vivienda. Su referencia catastral es:
- 0668115UF7606N0001HY
Catastralmente, la parcela cuenta con 316,00 m² de suelo, pero se debe incorporar en triángulo de suelo en la zona Este, marcada como patio en el plano, no contemplada en el catastro, con la que suman los 406,66 m² que se indican en la topografía actual.
- D** Correspondiente al número 3 del Pasaje de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 140,91 m² de suelo, sobre la que se han construido un total de 103,92 m² de techo. Se encuentra construida con una vivienda unifamiliar, la cual se desarrolla únicamente en planta baja. Su referencia catastral es:
- 0668111UF7606N0001EY
- E** Correspondiente al número 1 de la Calle de las Granjas. Ocupa una superficie en planta de 175,04 m² de suelo, sobre la que se han construido un total de 236 m² de techo. Se encuentra construida con un edificio plurifamiliar compuesto por 2 viviendas, las cuales se desarrollan en los niveles de planta baja y planta menos 1. Su referencia catastral es la siguiente:
- 0668112UF7606N0001SY
- F** La finca correspondiente al número 4 del Pasaje de las Granjas. En la actualidad no existe ninguna construcción en la misma, por lo que encontramos un suelo sin edificar, cuyo único uso es el de obras de urbanización y jardinería. Por otro lado remarcar que la Finca se extiende más allá de la zona de ED-R.2
Ocupa una superficie en planta de 653'28 m² de suelo. Su referencia catastral es:
- 0668110UF7606N0001JY
Catastralmente, la parcela forma parte de otra mayor que tiene parte fuera del ámbito del Estudio de Detalle. La superficie total de la parcela a la que pertenece esta parcela F es de 1.216,00 m² de suelo, de los que 653,28 m² están dentro del Estudio de Detalle y el resto (562,72 m²) quedan fuera del mismo.

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	ANTIGÜEDAD	PROPIETARIO	%
A	188,92	Calle Las Granjas 22	0668114UF7606N0002IU 0668114UF7606N0003OI 0668114UF7606N0004PO	Edificación	1976	Francisco Jurado Moreno	9,93%
B	155,90	Calle Las Granjas 20	0668113UF7606N0001ZY	Edificación	1982	Luis Reina Bernal	8,19%
C	406,78	Pasaje Las Granjas 5	0668115UF7606N0001HY	Edificación	1998	Salvador Ramírez Rey	21,38%
D	140,91	Pasaje Las Granjas 3	0668111UF7606N0001EY	Edificación	1968	Desconocido	7,41%
E	175,04	Pasaje Las Granjas 1 Cmno Las Granjas 18	0668112UF7606N0001SY	Edificación	1979	Desconocido	9,20%
F	653,28	Pasaje Las Granjas 4	0668110UF7606N0001JY	Solar	-	José Luis Pérez Martín	34,33%
	1.720,83						
VIAL	181,99	Pasaje Las Granjas				Ayto. Málaga	9,56%
TOTAL	1.902,82						
CE-1	62,08						

Nota.- Se incorpora al sector la parcela CE-1 como carga externa para poder dar continuidad a Calle El Bancal y unirla con la calle de nueva creación de este sector (que une con Pasaje de Las Granjas).

-  Cerramiento existente que debe ser demolido en el proyecto de obras de urbanización
-  LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2
SUPERFICIE 1.902,82 m²
-  CARGA EXTERNA CE-1
SUPERFICIE 62,08 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.	1185-12/P
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		FECHA	MARZO 2026
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	escala	1:300
plano ESTADO ACTUAL PARCELARIO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
04.2



A Se trata de una edificación que cuenta con una zona alineada a Camino de Las Granjas con una altura de una planta y una superficie de 126,46 m², y además una zona trasera de 62,46 m² que cuenta con esa planta baja más una planta semisótano, sumando 124,92 m² construidos, lo que hace un total para la parcela de 251,38 m² construidos. La parcela tiene una superficie de 188,92 m², por lo que según el vigente PGOU le corresponde una edificabilidad de 340,06 m² de techo

C Se trata de una edificación dividida en dos, una que cuenta con una altura de planta baja más primera, teniendo una superficie construida en planta baja de 137,85 m² y en planta primera de 131,88 m², sumando un total de 269,73 m² construidos, y otra que sólo cuenta con un sótano de 153,27 m². Esto da que a efectos de edificabilidad, la parcela cuenta con 269,73 m², ya que el resto es de planta sótano de aparcamiento. Está alineada a Pasaje de Las Granjas. La parcela tiene una superficie de 406,78 m², por lo que según el vigente PGOU le corresponde una edificabilidad de 732,20 m². Catastralmente, la parcela cuenta con 316,00 m² de suelo, pero se debe incorporar en triángulo de suelo en la zona Este, marcada como patio en el plano, no contemplada en el catastro, con la que suman los 406,78 m² que se indican en la topografía actual.




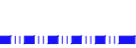


E Se trata de una edificación que cuenta con una altura de dos niveles (planta semisótano-baja más planta baja-primer, debido a la pendiente de las calles), teniendo una superficie construida en el nivel bajo de 118,00 m² y en el nivel alto de 118,00 m², sumando un total de 236,00 m² construidos. Da fachada haciendo esquina entre Camino de Las Granjas y Pasaje de las Granjas, estando alineada a Pasaje de las Granjas y contando con una terraza de entrada (a modo de doble alineación) en la fachada a Camino de Las Granjas. La parcela tiene una superficie de 175,04 m², por lo que según el vigente PGOU le corresponde una edificabilidad de 315,07 m² de techo. Se trata de una edificación con más de 4 años de antigüedad, por lo que el incumplimiento que tiene respecto a la normativa vigente de alineaciones puede quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación.

B Se trata de una edificación que cuenta con una altura de planta baja más primera, teniendo una superficie construida en planta baja de 155,90 m² y en planta primera de 136,04 m², sumando un total de 291,94 m² construidos. Está alineada a Camino de Las Granjas. La parcela tiene una superficie de 155,90 m², por lo que según el vigente PGOU le corresponde una edificabilidad de 280,62 m² de techo. Se trata de una edificación con más de 4 años de antigüedad, por lo que el incumplimiento que tiene respecto a la normativa vigente puede quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación.

D Se trata de una edificación que cuenta con una altura de sólo planta baja teniendo una superficie construida de 103,92 m². Está alineada a Pasaje de Las Granjas. La parcela tiene una superficie de 140,91 m², por lo que según el vigente PGOU le corresponde una edificabilidad de 253,64 m² de techo.

F Parcela libre de edificaciones que cuenta con una superficie de 653,28 m² y que según el PGOU le correspondería una edificabilidad de 1.175,90 m² de techo pero que está afectada por las alineaciones del PGOU de Málaga y sus condiciones definitivas se exponen en los planos siguientes y en la memoria. Catastralmente, la parcela forma parte de otra mayor que tiene parte fuera del ámbito del Estudio de Detalle. La superficie total de la parcela a la que pertenece esta parcela F es de 1.216,00 m² de suelo, de los que 653,28 m² están dentro del Estudio de Detalle y el resto (562,72 m²) quedan fuera del mismo.

PARCELA	PARÁMETROS URBANÍSTICOS EDIFICACIONES EXISTENTES					
	A	B	C	D	E	F
SUP. PARCELA (m ²)	188,92	155,90	406,78	140,91	175,04	653,28
EDIF. MATERIALIZADA (m ² t)	251,38	291,94	314,24	103,92	236,00	-
ÍNDICE EDIF.	1,33	1,87	0,77	0,74	1,35	-
ALINEACIONES	Existente / Según Plano					
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	Existente / Según Plano					
OCUPACIÓN PB	76%	100%	39%	74%	74%	0%
OCUPACIÓN P1	0%	89%	36%	0%	0%	0%
SEP. LINDEROS PRIVADO	Existente / Según Plano					
ALTURA	PB	PB+1	PB+1	PB	PB	-
VUELOS Y CUERPOS SALIENTES	Existente					

-  ALTURA: 1 PLANTA
-  ALTURA: 2 PLANTAS
-  ALTURA: PLANTA SÓTANO
-  Cerramiento existente que debe ser demolido en el proyecto de obras de urbanización
-  LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2 SUPERFICIE 1.902,82 m²
-  CARGA EXTERNA CE-1 SUPERFICIE 62,08 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026
 ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS" EXP. 1185-12/P

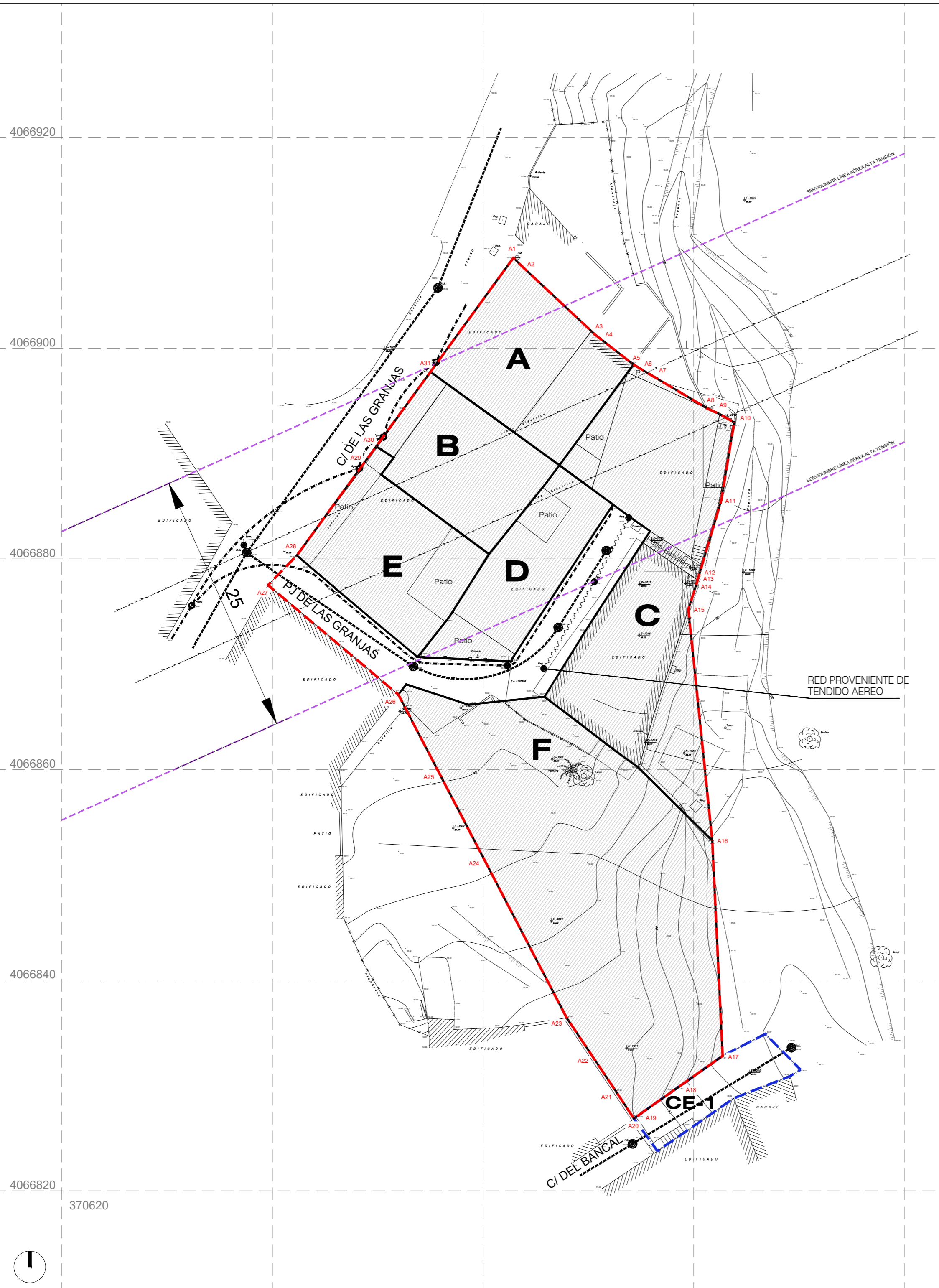
Localización: SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga Propiedad: Salvador Ramírez Rey fecha: MARZO 2026

plano: ESTADO ACTUAL EDIFICACIONES EXISTENTES escala: 1:300

Arquitectos: Carlos Domingo Corpas, Emilio Domingo Rivas **DOMINGO CORPAS** domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo 29016 Málaga (España) (+34) 952 293 011 arquitectura@domingocorpas.com plano nº **04.3**

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Como se puede ver en este plano, existen redes enterradas de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad en el Pasaje de Las Granjas.

La red de saneamiento se trata de una red integral existente que cuando se ejecuten las obras de finalización de urbanización de pasaje Las Granjas deberá convertirse en red separativa para dar servicio a las viviendas actuales y futuras a las que les de servicio.

El alumbrado del pasaje se trata de unos focos de carácter privado en las fachadas de las edificaciones existentes, por lo que se deberá incluir la nueva red de alumbrado público en el proyecto de obras de urbanización para la terminación del vial existente.

Existe red de telecomunicaciones de tipo aérea que da suministro a todas las viviendas del sector. Se deberá incluir rec enterrada en el proyecto de obras de urbanización de finalización del vial.

- REGISTRO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - ⊕ REGISTRO DE RED ELÉCTRICA
 - ⊙ ARQUETA DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES
 - ⊙ SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES
 - RED DE SANEAMIENTO INTEGRAL
 - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSIÓN
- Cerramiento existente que debe ser demolido en el proyecto de obras de urbanización
 - LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2 SUPERFICIE 1.902,82 m²
 - CARGA EXTERNA CE-1 SUPERFICIE 62,08 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.	1185-12/P
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		FECHA	MARZO 2026
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramirez Rey	escala	1:300
plano ESTADO ACTUAL INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES		plano nº	04.4
Arquitectos Carlos Domingo Corpas Emilio Domingo Rivas	DOMINGO CORPAS domingocorpas.com		
C/ San Nicolás 13, Bajo 29016 Málaga (España)	(+34) 952 293 011 arquitectura@domingocorpas.com		

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



VISTA DESDE EL ESTE



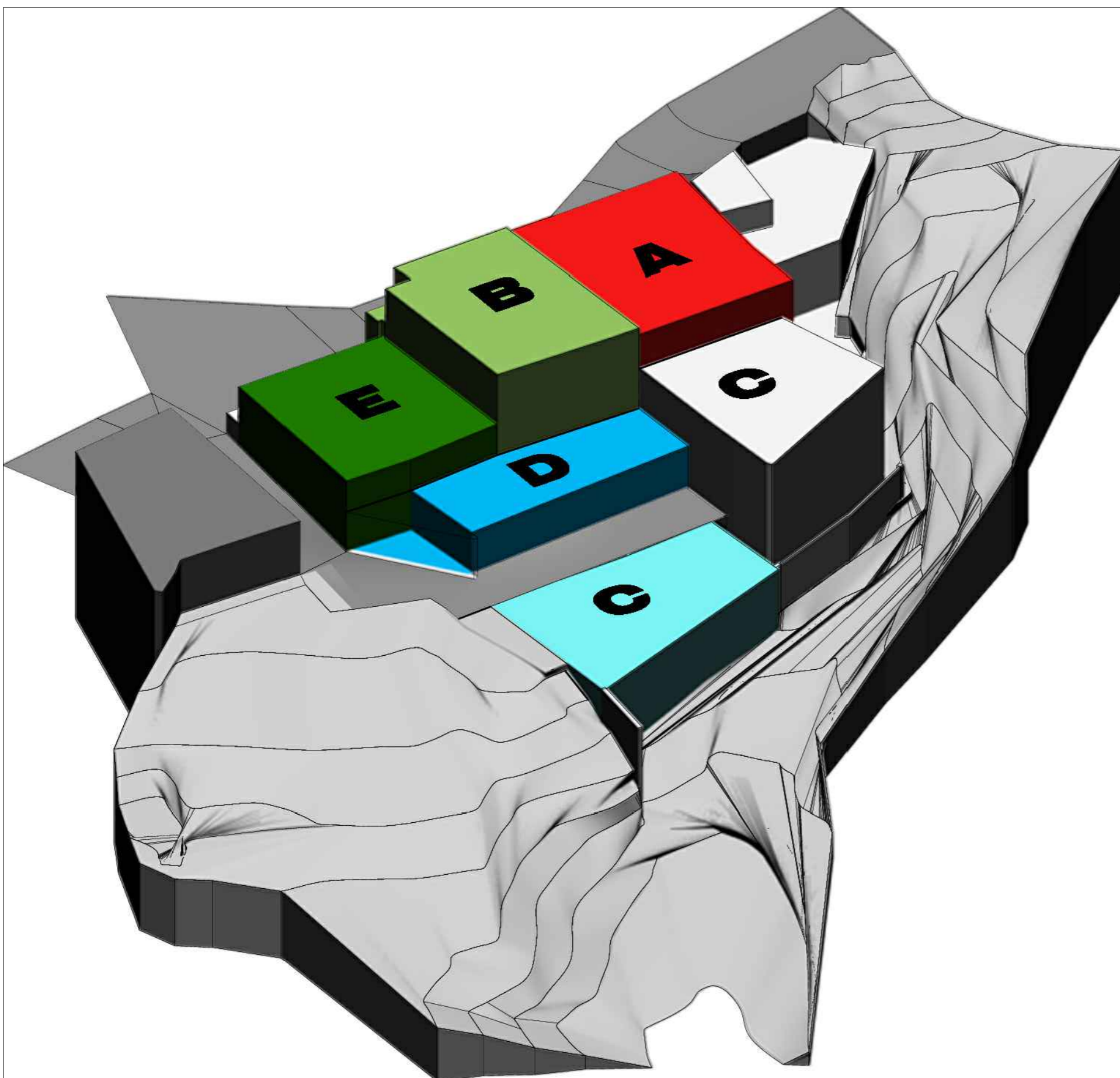
VISTA DESDE EL SUR



VISTA DESDE EL OESTE



VISTA DESDE EL NORTE



En esta imagen vemos una vista virtual aproximada de lo que nos encontramos en la actualidad en la parcela y que está descrito en los planos anteriores y en la memoria.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

EXP: 1185-12/P

localización
SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
PGOU de Málaga

Propiedad
Salvador Ramírez Rey

fecha
MARZO 2026

plano
ESTADO ACTUAL
VOLÚMENES EXISTENTES

escala
-

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

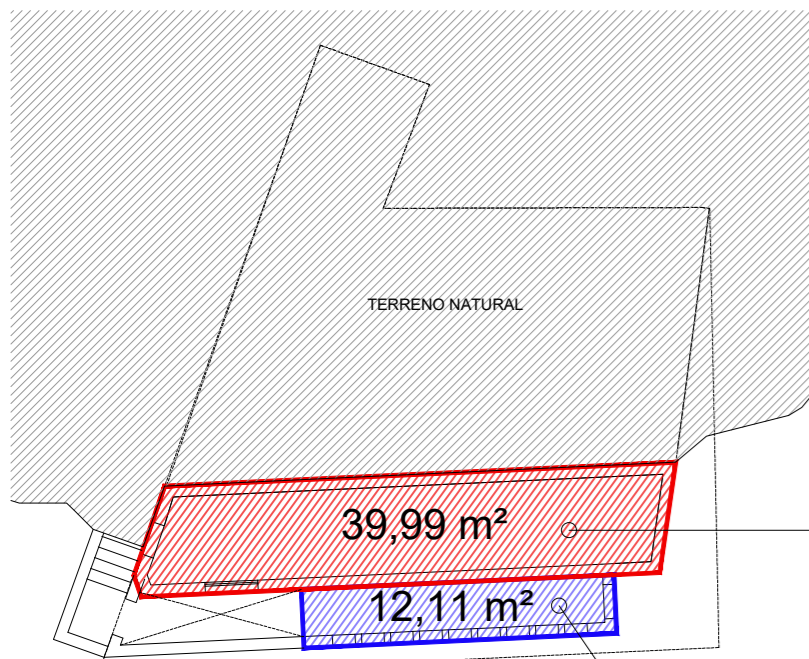
DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

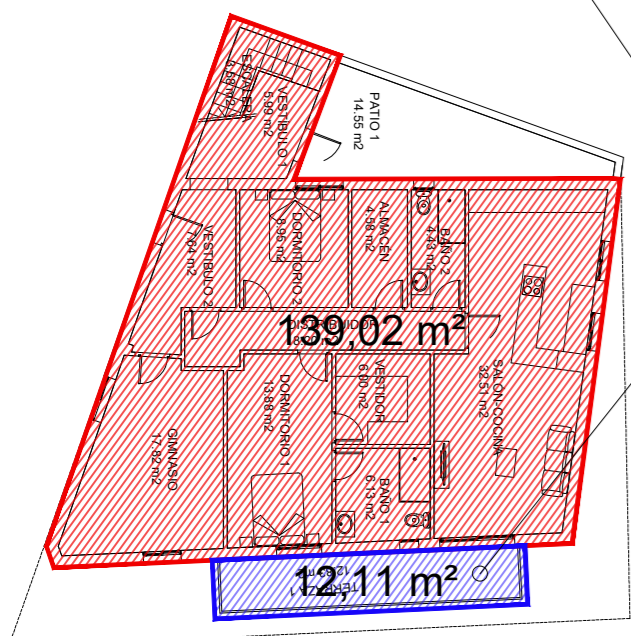
plano nº
04.5

PARCELA C - EDIFICACIÓN C1
ESTADO ACTUAL Y CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD EXISTENTE



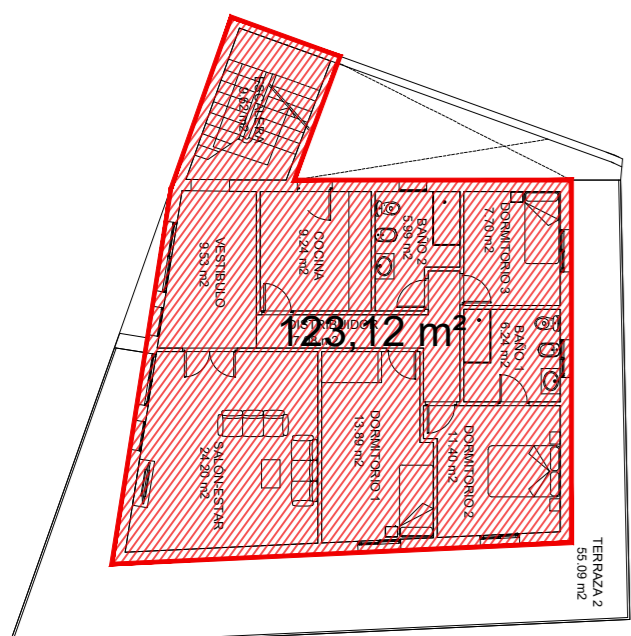
PLANTA SÓTANO

Art. 12.2.18.4.3 del PGOU 2011
Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a los edificios de viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%.



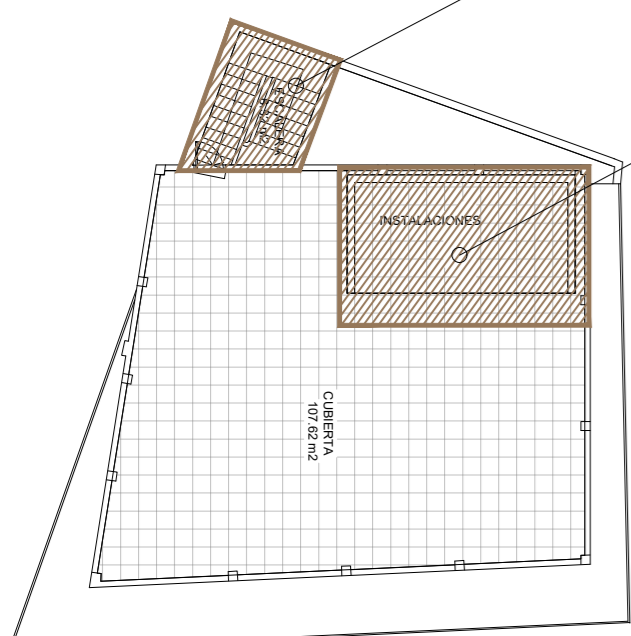
PLANTA BAJA

Art. 12.2.18.4.3 del PGOU 2011
En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.



PLANTA PRIMERA

Art. 12.2.22.1.5 del PGOU 2011
No serán computables los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.



PLANTA DE CUBIERTA

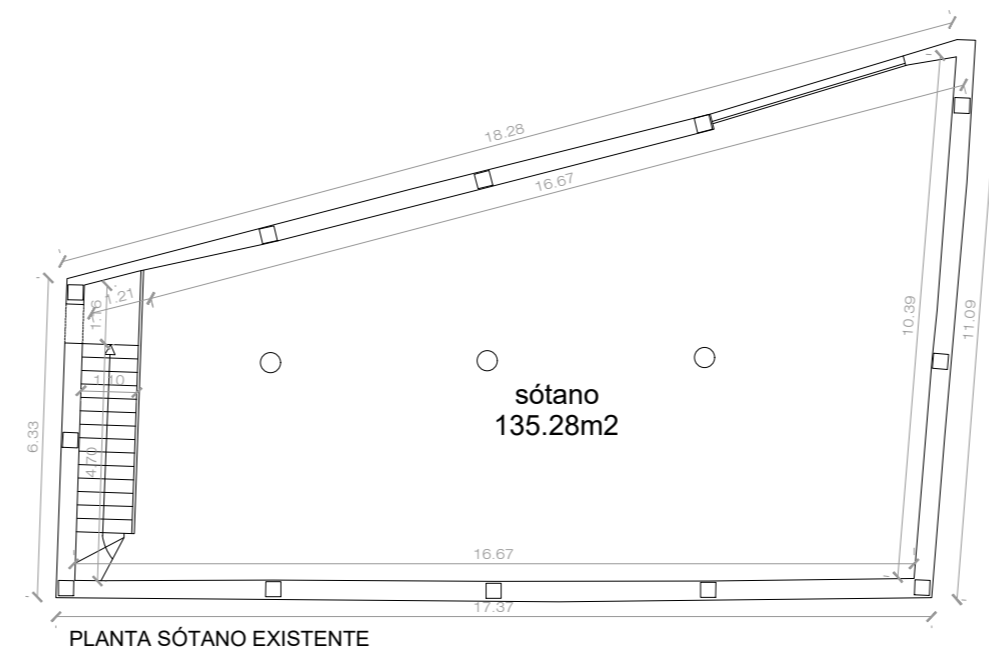
Art. 12.2.24.2.4. del PGOU 2011
Por encima de la altura máxima solo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones.

EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA: 314,24 m²

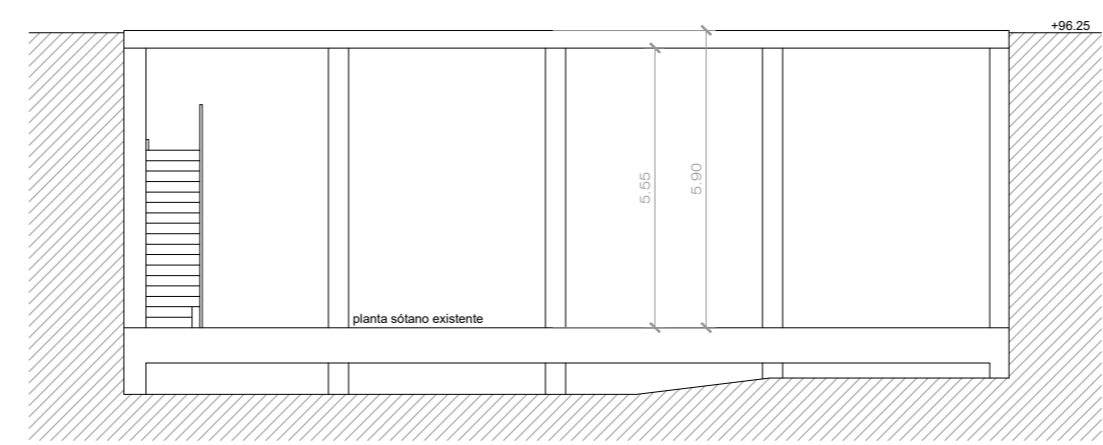
- COMPUTABLE 100%
- COMPUTABLE 50%
- COMPUTABLE 0%

PARCELA C - EDIFICACIÓN C2
ESTADO ACTUAL Y CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD EXISTENTE

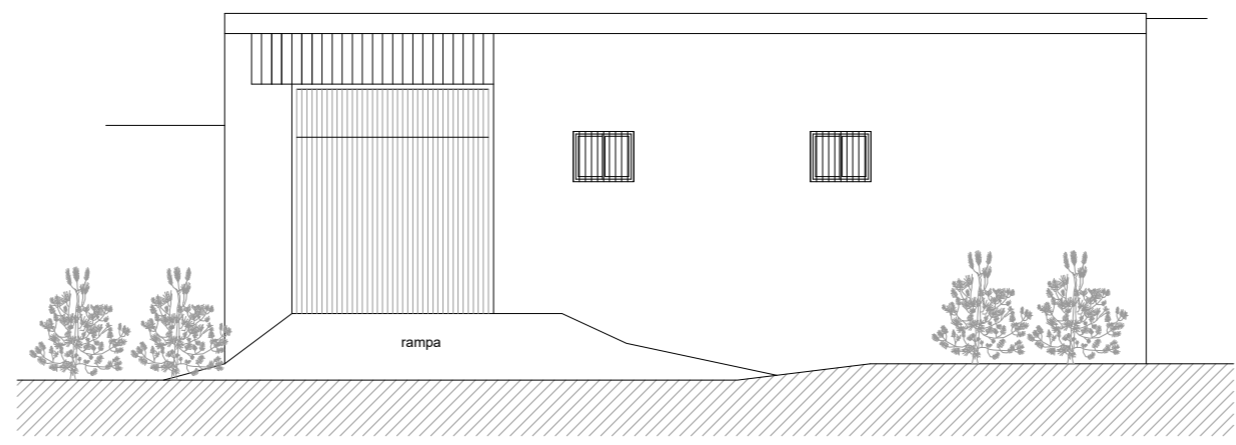
La edificación existente en la parcela C-2 se trata de un sótano con la fachada este descubierta, que por tanto es la única que cuenta con alzado en la actualidad. Sobre la zona libre de edificación al Este, se va a recuperar la topografía original de la parcela, de forma que esta edificación vuela a tener consideración de sótano en su totalidad, dejando libre sólo la puerta de garaje para el acceso. Esta edificación de sótano, se encuentra afectada por el expediente de infracciones IF-911/04 en el que se insta a la legalización de la misma, que se deberá hacer tras la aprobación inicial de este ED. El presente plano sirve de definición de la edificación a legalizar y de base para su incorporación en la definición de alineaciones y rasantes que sirven para el futuro desarrollo edificatorio en este ámbito.



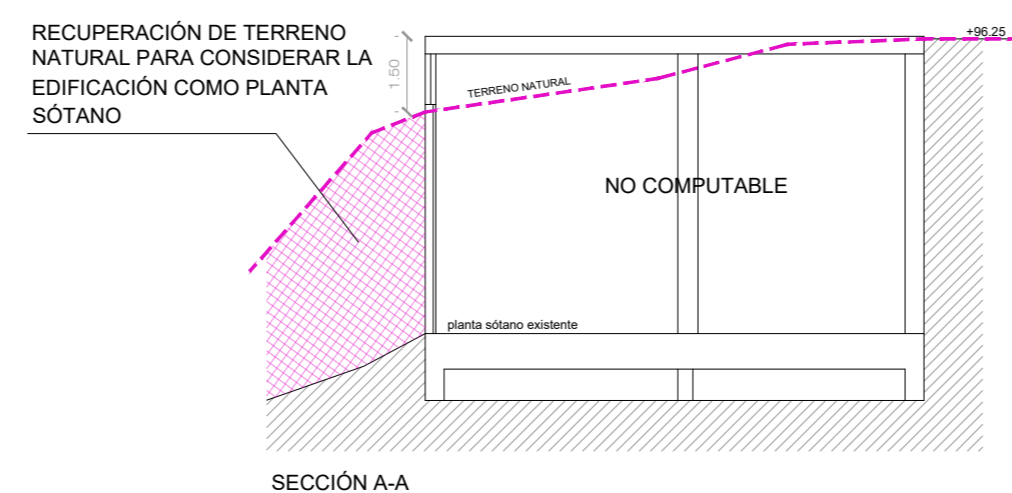
PLANTA SÓTANO EXISTENTE



SECCIÓN B-B



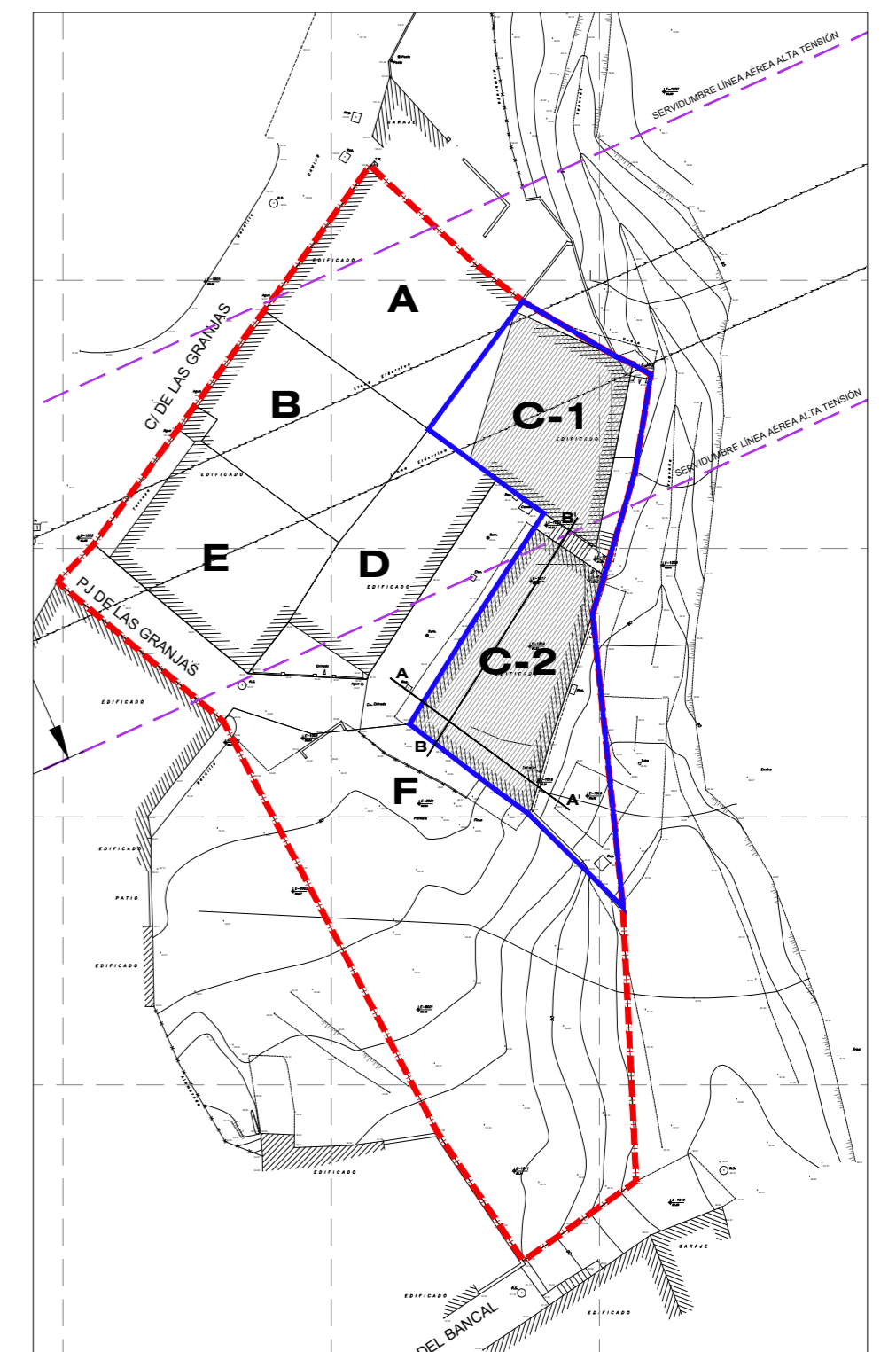
ALZADO ESTE (CALLE INFERIOR) - * El resto de los alzados se encuentran enterrados.



SECCIÓN A-A



IMAGEN INTERIOR DEL SÓTANO



La parcela C va a ser objeto de segregación en el presente estudio de detalle, esta parcela cuenta con dos edificaciones independientes.

La edificación C1 se trata de una vivienda unifamiliar con sótano, planta baja y planta primera, que cuenta con una edificabilidad materializada de 314,24 m² como se puede comprobar en los planos.

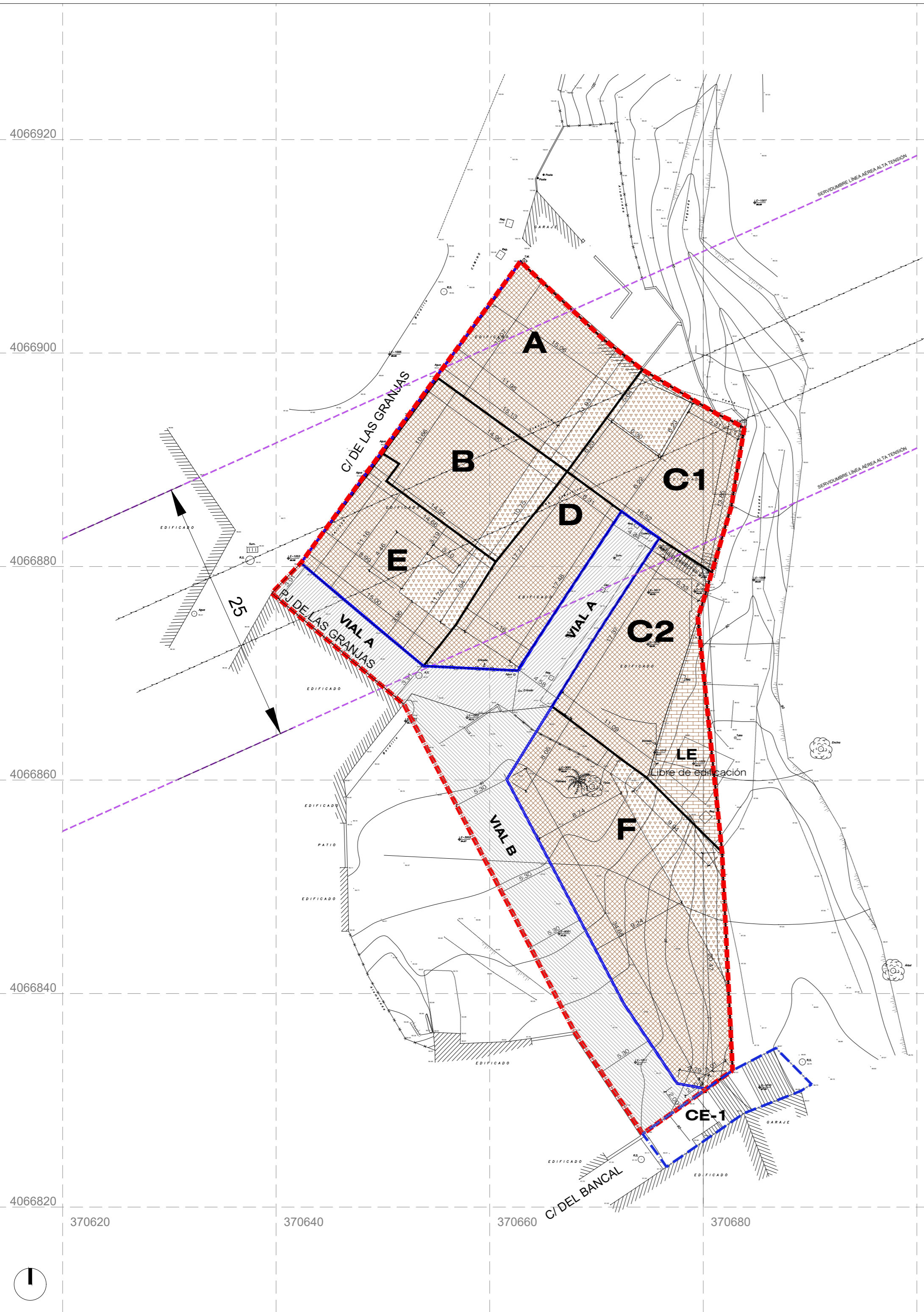
La edificación C2 se trata de un sótano con uno de aparcamientos. Según el expediente de infracciones sobre la misma, se insta a su legalización, que se deberá hacer tras la aprobación de este estudio de detalle recuperando la condición de sótano de la edificación.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO ACTUAL PARCELA C - JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD		escala -

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

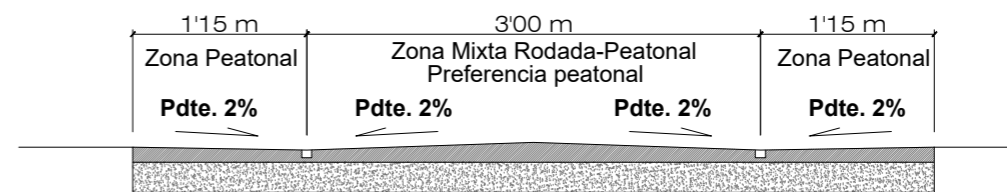
DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial del mismo.



La alineación marcada en el presente plano señala la huella máxima de la edificación, pudiéndose diseñar edificios de menor ocupación, dentro de esta huella máxima y cumpliendo las alineaciones obligatorias y máximas fijadas en este estudio de detalle.

El vial de nueva creación que une Pasaje Las Granjas con Calle El bancal será de sentido único con un uso mixto para vehículos y peatones con diferenciación de pavimento para ambas zonas. Se dejará una zona central de tres metros de anchura libre de elementos salientes para el paso de vehículos y una zona de 1,15 de ancho a ambos lados de la zona central con un tratamiento diferenciador y en el que se podrán situar elementos urbanos tales como farolas, balizas o bolidos para protección de los peatones y evitar la ocupación por aparcamiento de vehículos. Por otra parte, teniendo en cuenta la pendiente de este viario futuro, se dará un tratamiento antideslizante a todo el mismo para evitar accidentes. El uso de este viario será de preferencia peatonal.



Sección tipo viario Pje. Las Granjas - Calle El Bancal

En la zona de unión entre el nuevo vial y Calle El Bancal se ensancha el nuevo vial formando un chafalán en la parcela F (ver planta) para facilitar la incorporación de vehículos entre ambos viales.

La parcela C del estado actual se divide en dos parcelas diferenciadas denominadas C1 y C2 de forma que la parcela C1 quede como la que contiene a la vivienda existente de planta sótano, baja y primera, y la parcela C2 quede como la que en la actualidad cuenta con una planta sótano y sobre el que se va a construir un edificio de viviendas.

Por otra parte, en la parcela C2 se marcan otras dos zonas diferenciadas:

- Por una parte un pasaje peatonal privado conformado por unas escaleras existentes que permiten el paso al acceso peatonal al sótano existente que se incluye como parte integrante de la parcela resultante C2.
- Parcela LE: una zona no edificable o libre de edificación sobre la que se va a recuperar la topografía original del terreno para que el sótano existente vuelva a tener tal consideración según las normas del vigente PGOU.

De esta forma y con los datos que tenemos del resto de las parcelas, el cuadro parcelario del sector quedará como sigue:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	ÍNDICE EDIF. (m ² t/m ² s)	EDIF. (m ² t)	OCUPACIÓN MÁX. PB	OCUPACIÓN MÁX. P1	ALTURA MÁX.
A	CTP-1	188,92	1,8	340,06	100%	80%	PB+1 (7,50m)
B	CTP-1	155,90		280,62			
C1	CTP-1	175,22		315,40			
C2	CTP-1	231,56		416,81			
D	CTP-1	140,91		253,64			
E	CTP-1	175,04		315,07			
F	CTP-1	391,88	705,38				
		1.459,43		2.626,97			
VIAL A		181,99					
VIAL B		261,40					
		443,39					
TOTAL		1.902,82					
CE-1		62,08					

- ALTURA PLANTA BAJA
- ALTURA PLANTA BAJA +1
- ZONA DE LIBRE EDIFICACIÓN

- ALINEACIÓN SEGÚN PGOU VIGENTE
- LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2 SUPERFICIE 1.902,82 m²
- CARGA EXTERNA CE-1 SUPERFICIE 62,08 m²

Las alturas marcadas en el presente plano están únicamente a nivel orientativo y a efectos de marcar la altura máxima de las edificaciones a ejecutar o a reformar. Igualmente se ha respetado el porcentaje de ocupación en planta baja y primera según el vigente PGOU, pero su ordenación es no vinculante, sólo es a efectos de una posible ordenación respetando las normas de la ordenanza CTP-1 del PGOU.

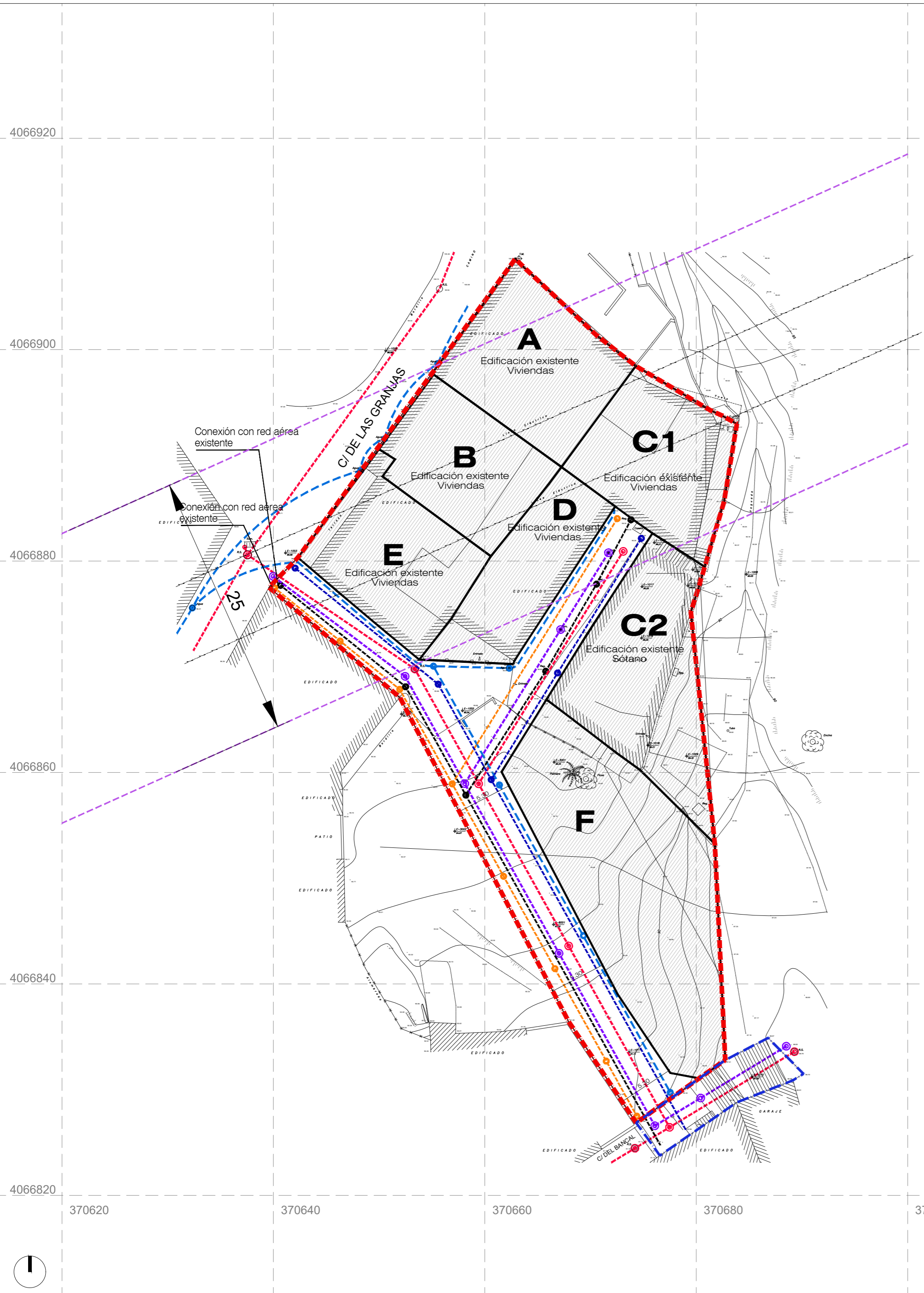
NOTA: Las obras a ejecutar en la CE-1 se trata de obras complementarias de urbanización, necesarias para la conexión del viario propuesto. Las obras tienen como objeto la conexión peatonal mediante una meseta horizontal con C/ Bancal y la conexión con el arroyo mediante una escalinata.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.	1185-12/P
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		FECHA	MARZO 2026
Localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramirez Rey	ESCALA	1:300
plano ESTADO MODIFICADO VOLÚMENES Y ALINEACIONES			

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

domingocorpas.com

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- ⊙ REGISTRO DE RED DE TELECOMUNICACIONES
- ⊙ REGISTRO DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- ⊙ REGISTRO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ⊙ REGISTRO DE RED ELÉCTRICA
- ⊙ ARQUETA DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- ⊙ ARQUETA DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES
- SUMIDERO DE AGUAS PLUVIALES
- RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES
- RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE ELECTRICIDAD DE BAJA TENSIÓN
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- RED DE TELECOMUNICACIONES

La red existente de saneamiento se completará tanto en el vial existente como en el proyectado y se modificará para hacer el sistema de recogida de aguas de modo separativo.

La red existente de recogida de aguas pluviales se completará tanto en el vial existente como en el proyectado y se modificará para hacer el sistema separativo del de saneamiento de aguas fecales.

La red existente de electricidad de baja tensión se completará junto con el del vial nuevo que se proyecta que conecta con Calle del Bancal.

Se realizará una nueva red de alumbrado público que se conectará con la existente de Camino de las Granjas. Debido a la poca anchura del vial existente y del proyectado se propone que las luminarias sean empotradas en las fachadas de los edificios existentes y de los futuros que se construyan.

La red de telecomunicaciones que en la actualidad es aérea se modificará para hacerla enterrada tanto en el vial existente como en el nuevo propuesto que conecta con Calle del Bancal.

La red existente de abastecimiento de agua se completará con la red que se proyecte en el nuevo vial que conecta con Calle del Bancal.

Nota.- En la Fase de Obra FO-A se abordará el soterramiento de las infraestructuras con tendidos aéreos que sea viable, así como la sustitución de las que estén técnicamente obsoletas y se incluirá el alumbrado público.

Nota.- Este plano trata únicamente de esquemas de instalaciones, las cuales serán desarrolladas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización que se harán tanto para completar la urbanización del vial existente (Pasaje de Las Granjas) como para la urbanización del nuevo vial propuesto que conecta con Calle del Bancal. Estos proyectos de obras de urbanización se incorporarán en los proyectos de edificación según la fase.

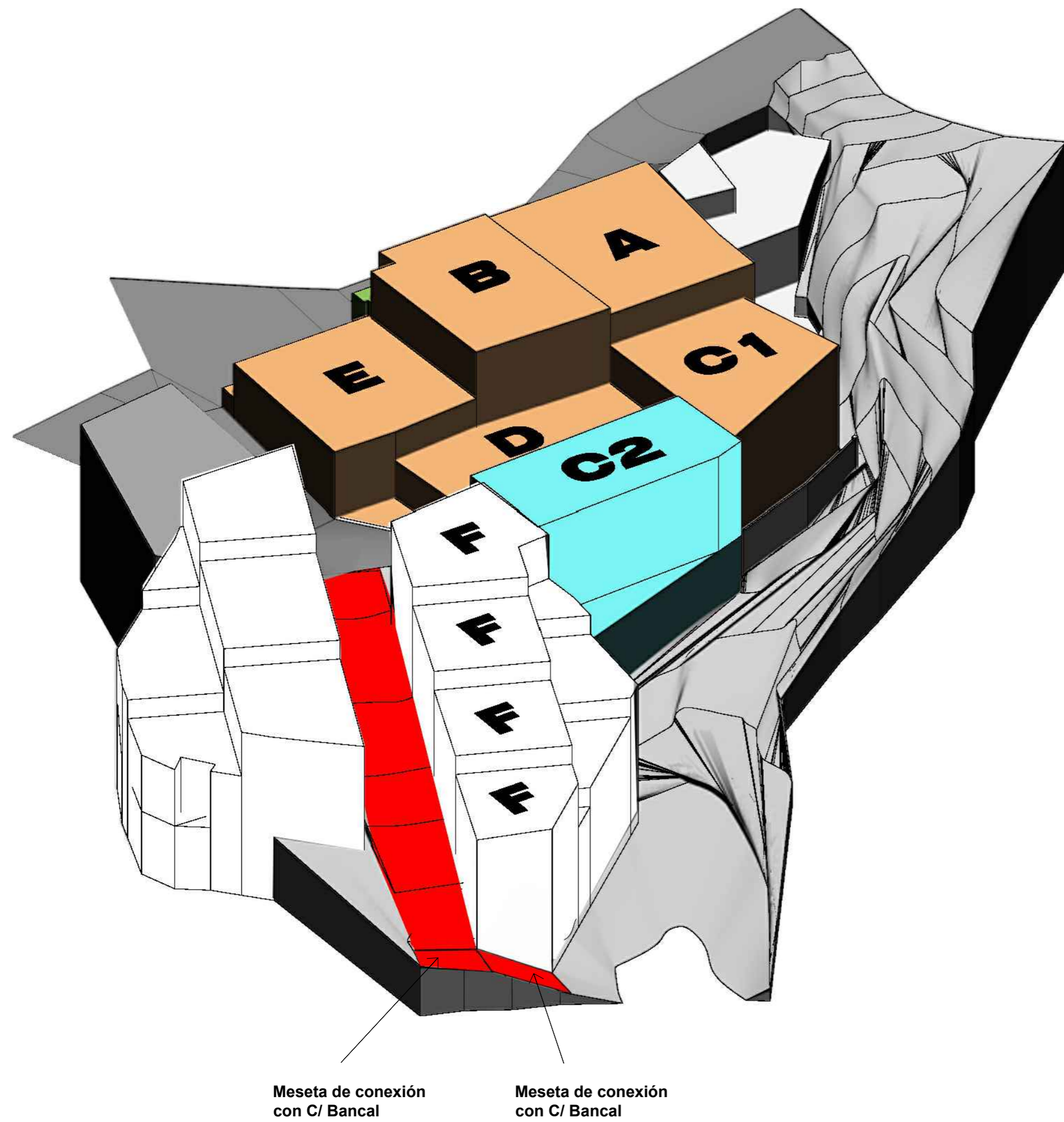
- LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2
SUPERFICIE 1.902,82 m²
- CARGA EXTERNA CE-1
SUPERFICIE 62,08 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO MODIFICADO INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS		escala 1:300

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

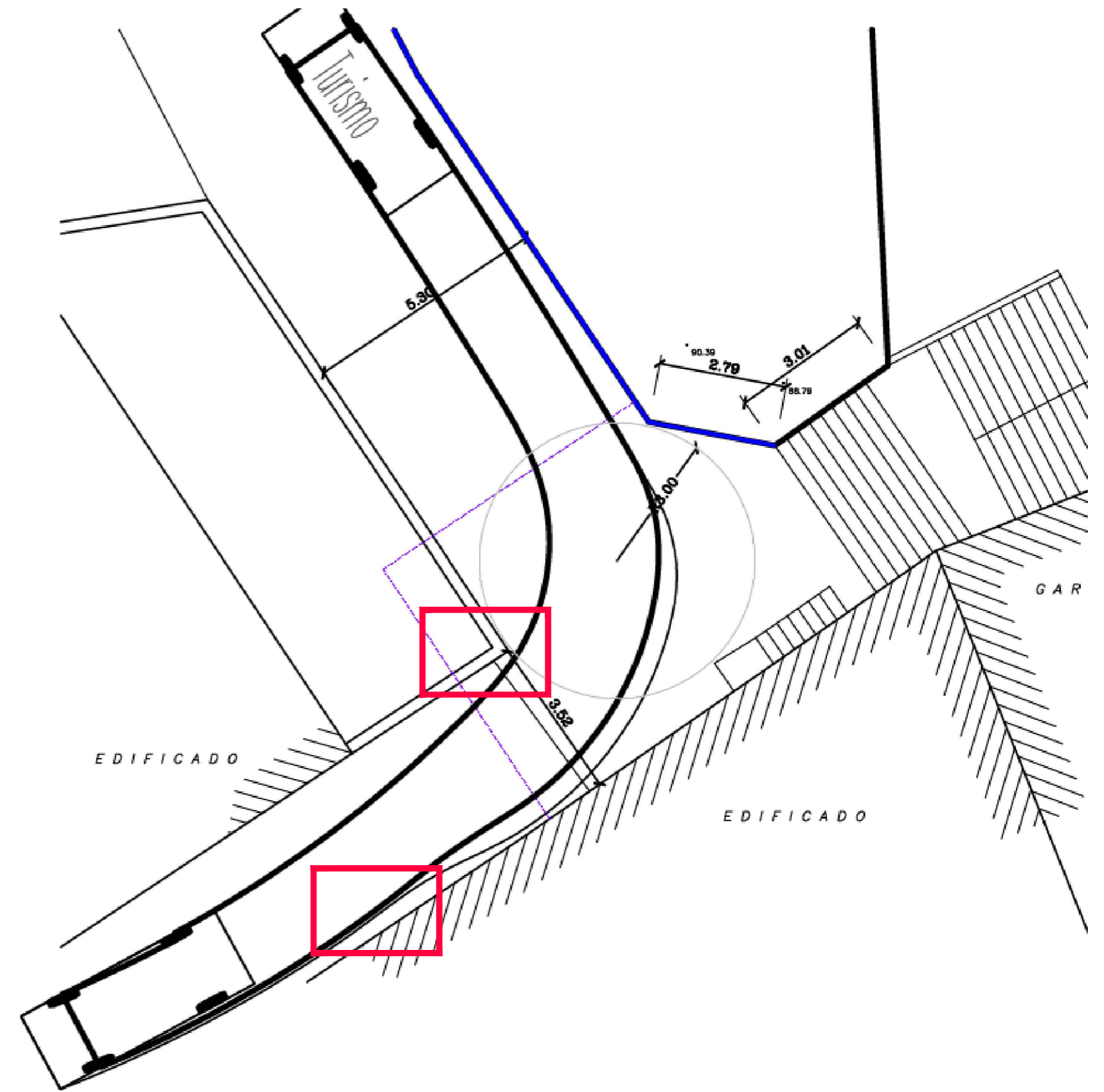
DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE SU AUTOR, QUITÁNDOSE EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.



En esta imagen vemos una vista virtual de cómo podría quedar el sector una vez que se construyeran las edificaciones en las parcelas que quedan por edificar tanto en el propio sector como en la parcela colindante que queda fuera del mismo.

Esta imagen no es vinculante y sólo se presenta a modo de idea de un posible estado futuro, el cual dependerá de los proyectos de edificación que se realicen y que obtengan las correspondientes licencias en función de la aplicación de la ordenanza de forma pormenorizada en cada una de las parcelas resultantes.



DETALLE DE GIRO DE VEHÍCULO ENTRE NUEVO VIAL Y CALLE DEL BANCAL

La imagen superior realizada mediante software específico de estudio de giro de vehículos (Vehicle Tracking de Autodesk), demuestra que el giro previsto es posible pero no cuenta con un margen de seguridad suficiente que garantice dicho giro sin incidencias. Debido a ello se propone que el vial nuevo, sea de carácter semirrodado, de uso rodado exclusivo para los aparcamientos de las edificaciones de la parcela F.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

EXP.
1185-12/P

localización
SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
PGOU de Málaga

Propiedad
Salvador Ramírez Rey

fecha
MARZO 2026

plano
ESTADO MODIFICADO
VOLUMETRÍA PROPUESTA Y GIRO DE VEHÍCULO C/ DEL BANCAL

escala
1:300

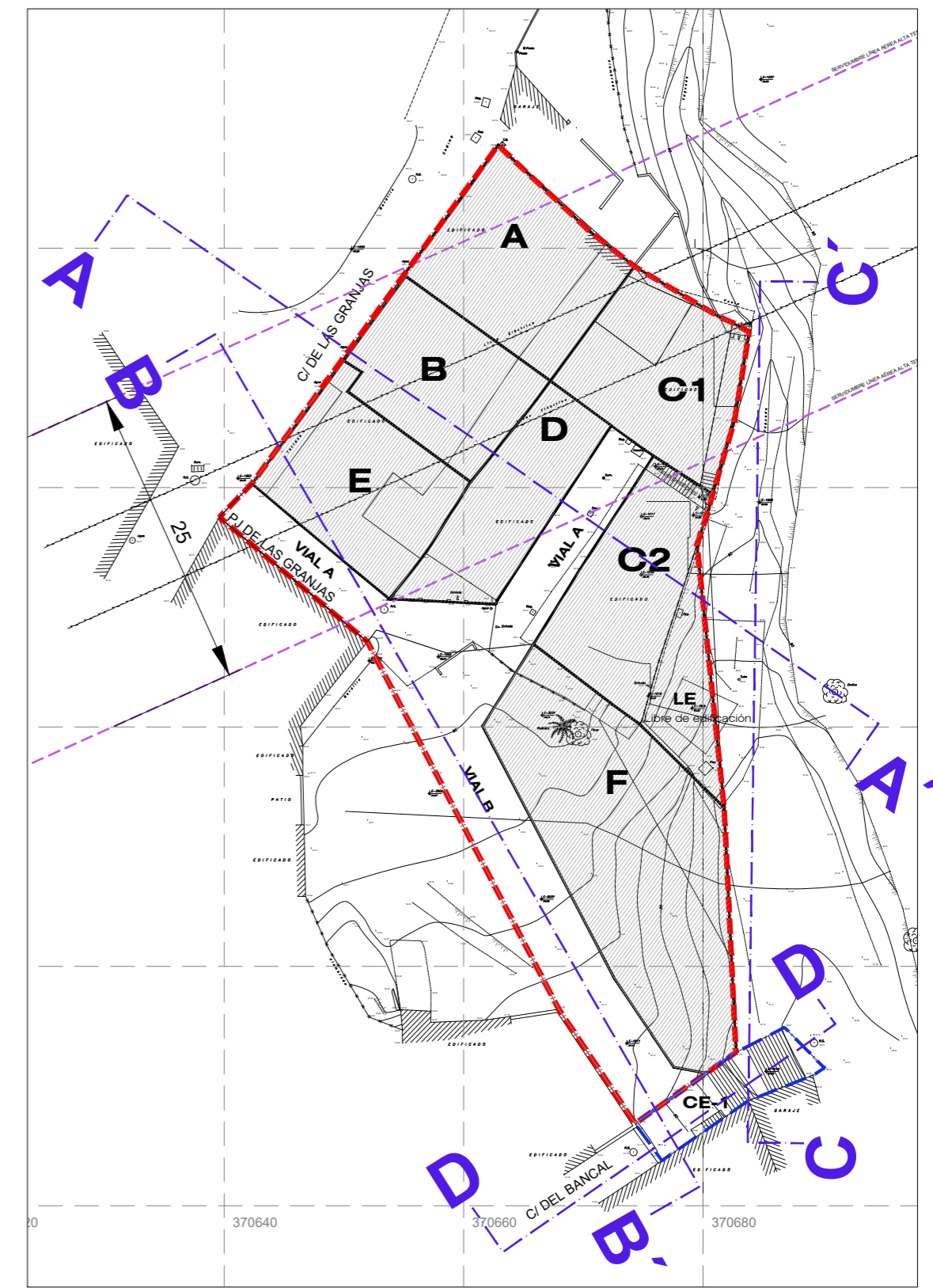
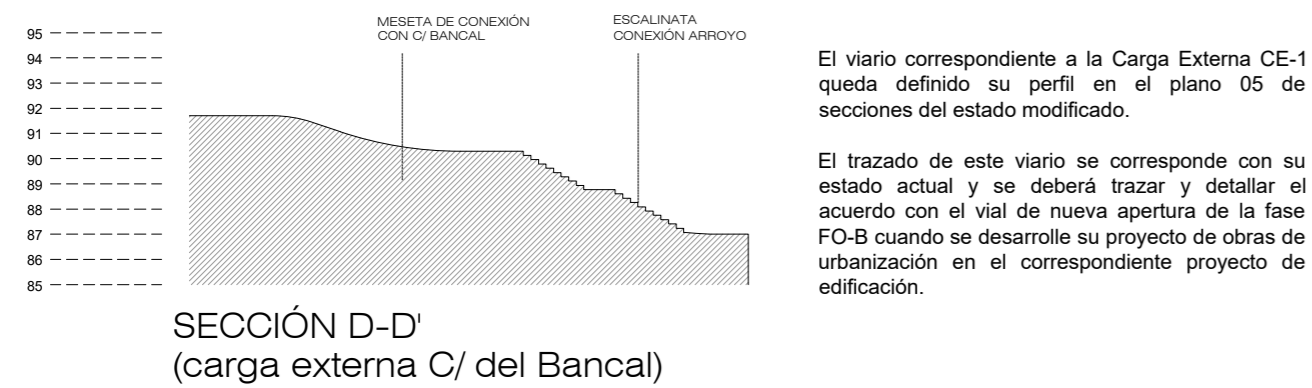
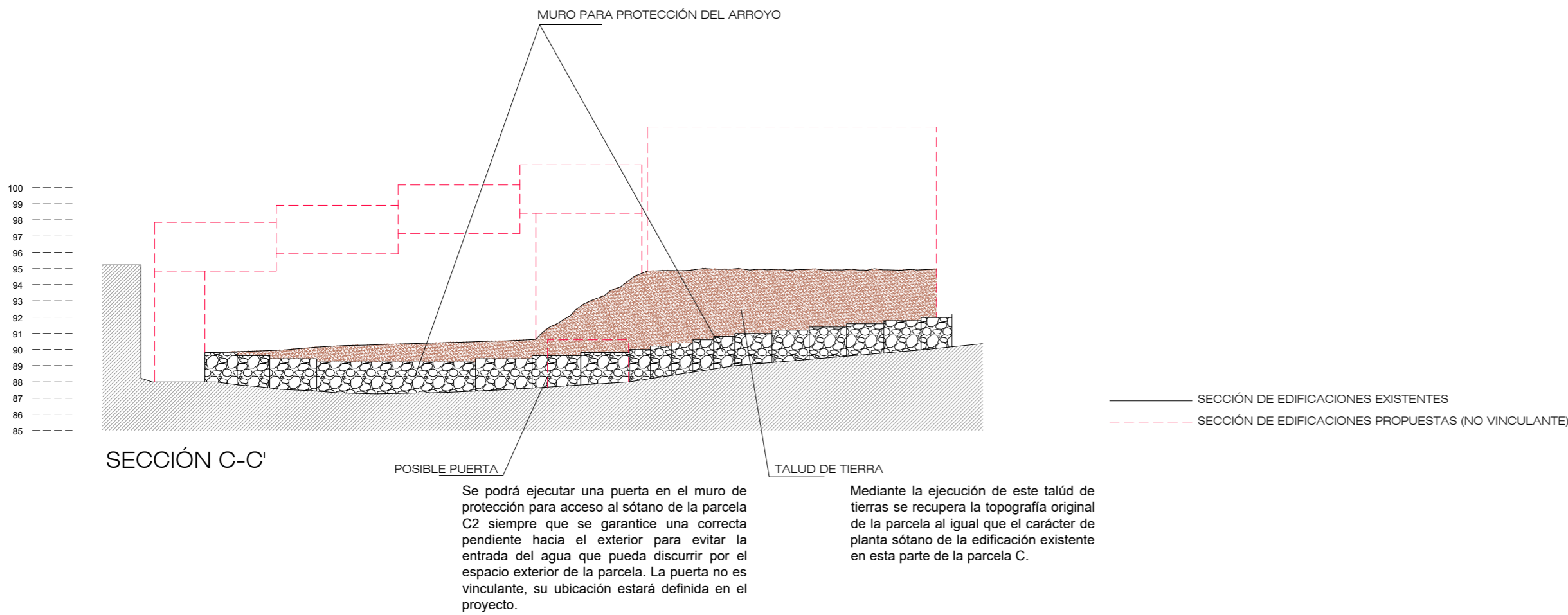
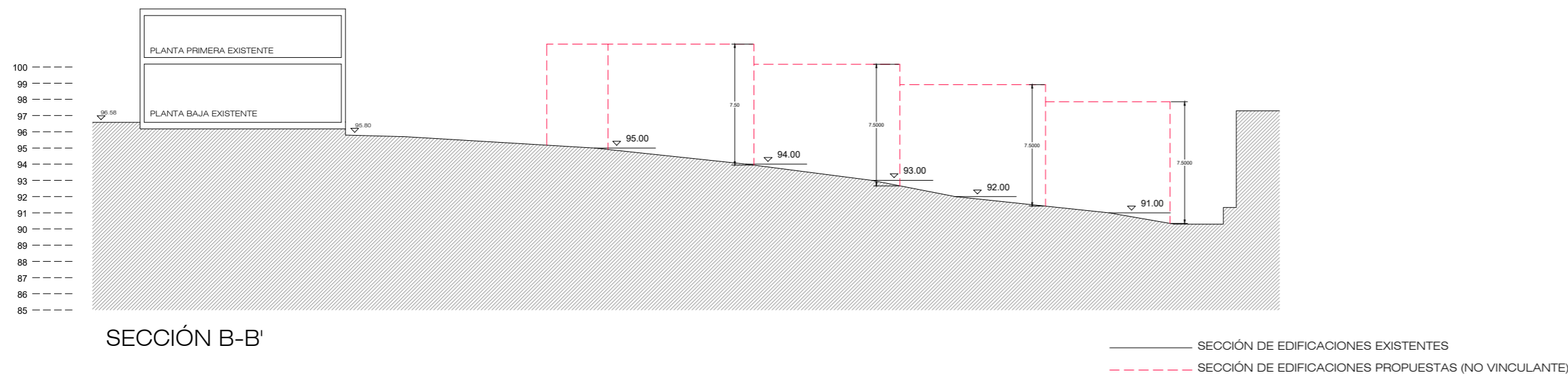
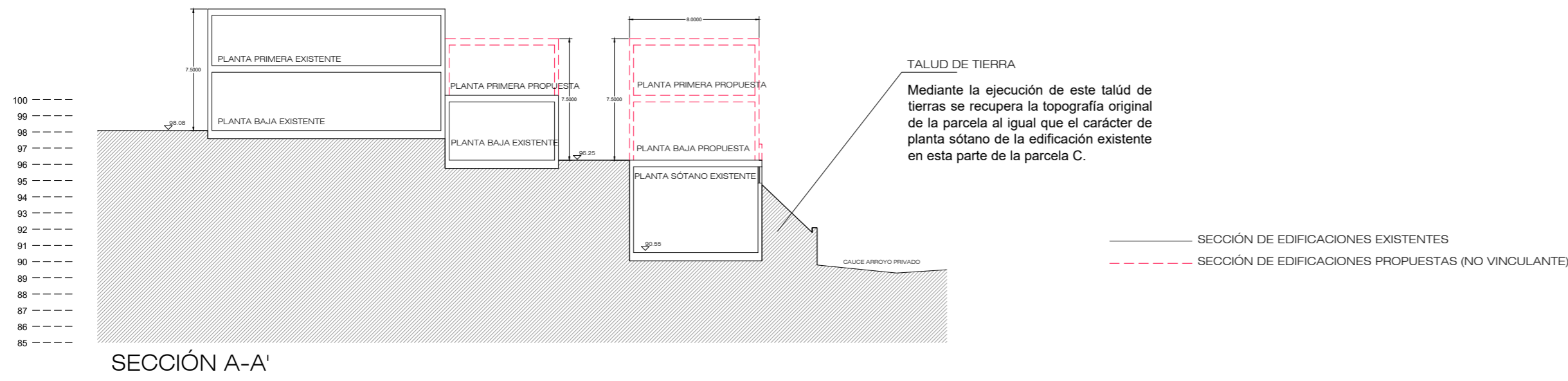
Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

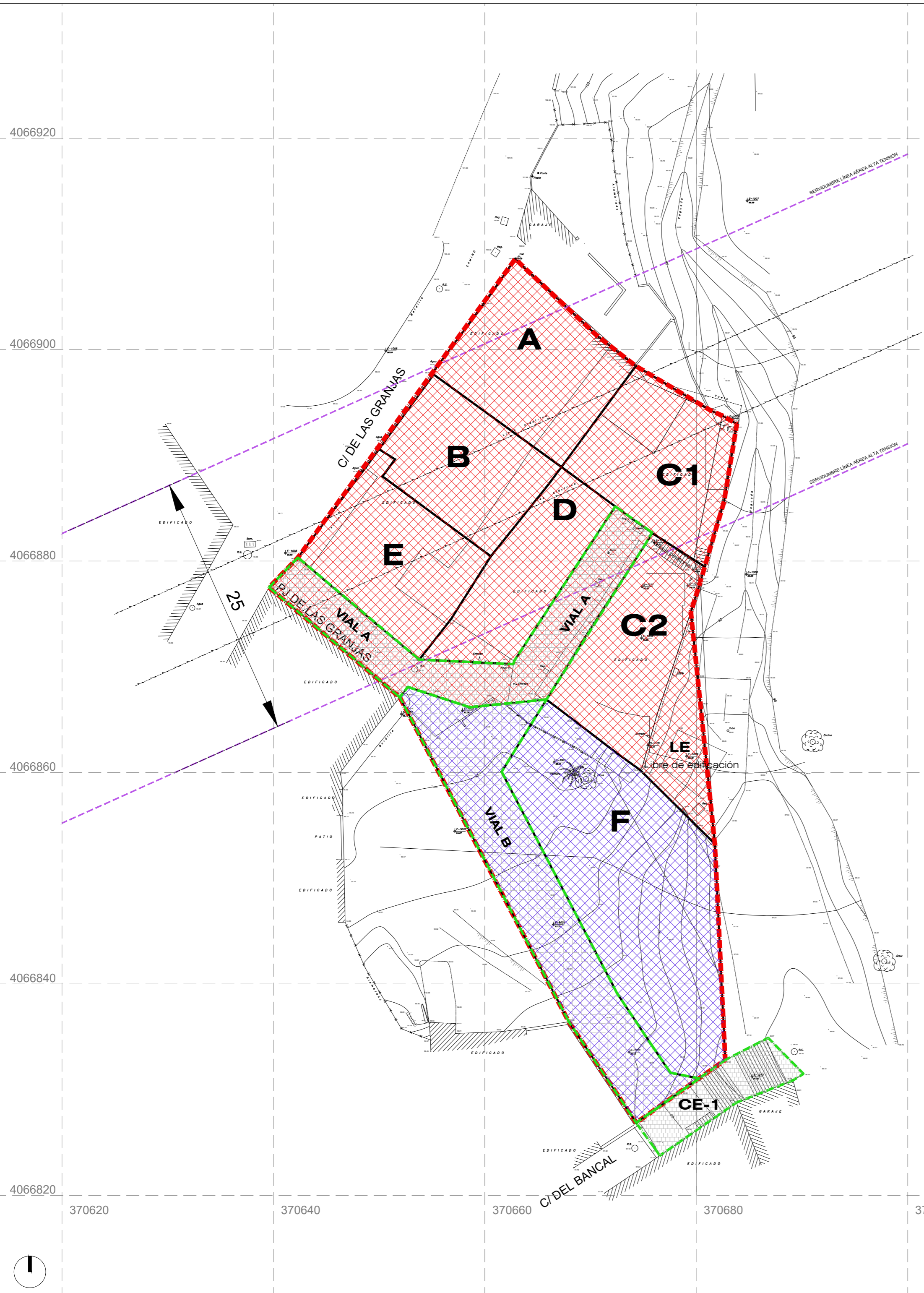
(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
05.3



TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO MODIFICADO SECCIONES		escala 1:300
Arquitectos Carlos Domingo Corpas Emilio Domingo Rivas		domingocorpas.com
C/ San Nicolás 13, Bajo 29016 Málaga (España)	(+34) 952 293 011 arquitectura@domingocorpas.com	plano nº 05.4

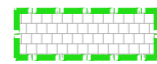



EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



DIVISIÓN EN FASES DE OBRA	
FASE DE OBRA	SUPERFICIE M ² SUELO
FO - A	1.249,54
FO - B	653,28
TOTAL	1.902,82

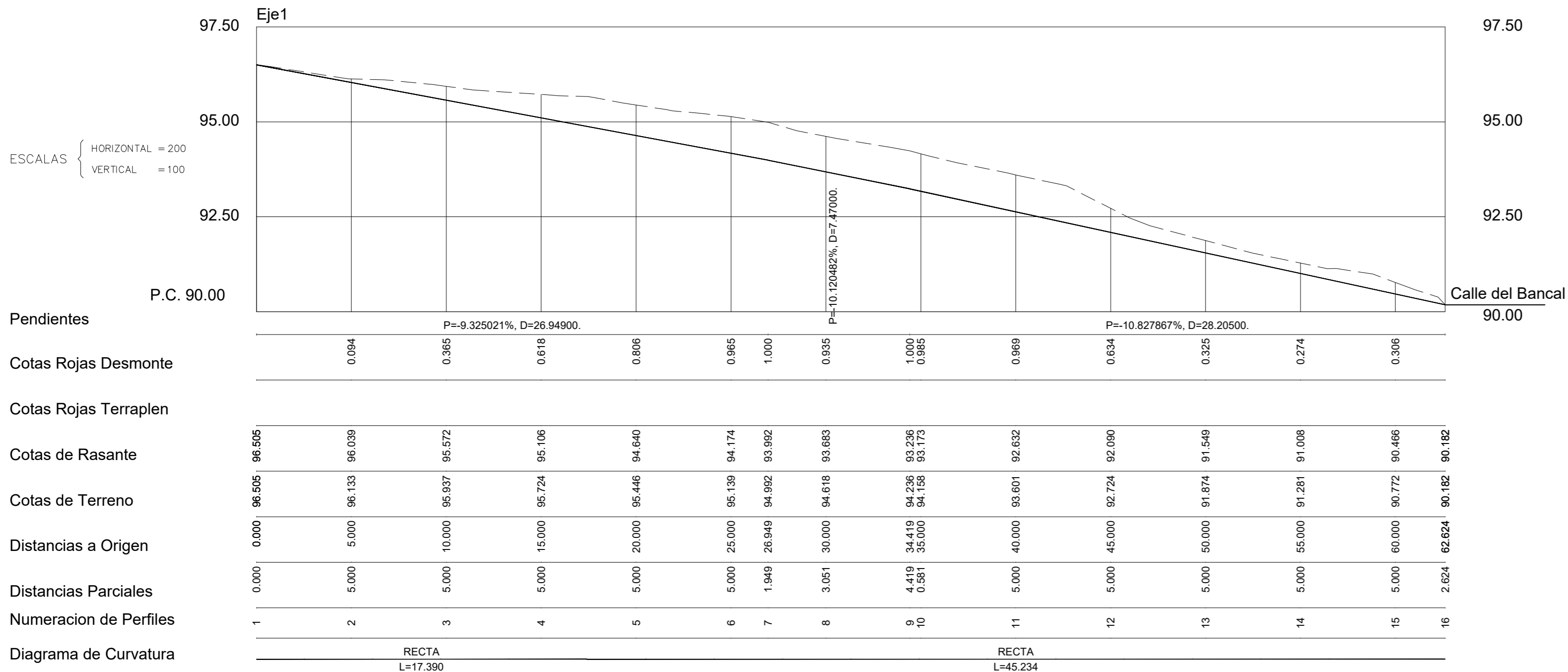
Nota.- Además, la Fase de Ejecución FO-A cuenta con la carga externa de la conexión con la Calle del Bancal que tiene una superficie de 62'09 m²

Nota.- En la actualidad, todas las viviendas que dan fachada y entran desde el vial existente, acceden sin ningún tipo de problemas por el mismo. La actuación a realizar en este vial es simplemente de adecuación de las instalaciones existentes e incorporación de las carentes, pero la configuración física del vial es correcta y sirve de forma adecuada a todos los vecinos que entran por él. Por ello, se entiende que la división en fases que se expone es perfectamente factible ya que permite que cada una de ellas pueda ejecutarse de forma independiente de la otra.

-  URBANIZACIÓN FASE FO-A
SUPERFICIE 181,99 m²
+ URBANIZACIÓN CE-1 (62,08 m²)
-  URBANIZACIÓN FASE FO-B
SUPERFICIE 261,40 m²
- TOTAL A URBANIZAR: 443,39 m² + 62,08 m² = 505,47 m²
-  LÍMITE DEL SECTOR ED-R.2
SUPERFICIE 1.902,82 m²
-  CARGA EXTERNA CE-1
SUPERFICIE 62,08 m²

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO MODIFICADO DIVISIÓN EN FASES DE OBRA		escala 1:300
Arquitectos Carlos Domingo Corpas Emilio Domingo Rivas		 domingocorpas.com
C/ San Nicolás 13, Bajo 29016 Málaga (España)		
(+34) 952 293 011 arquitectura@domingocorpas.com		plano nº 05.5

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



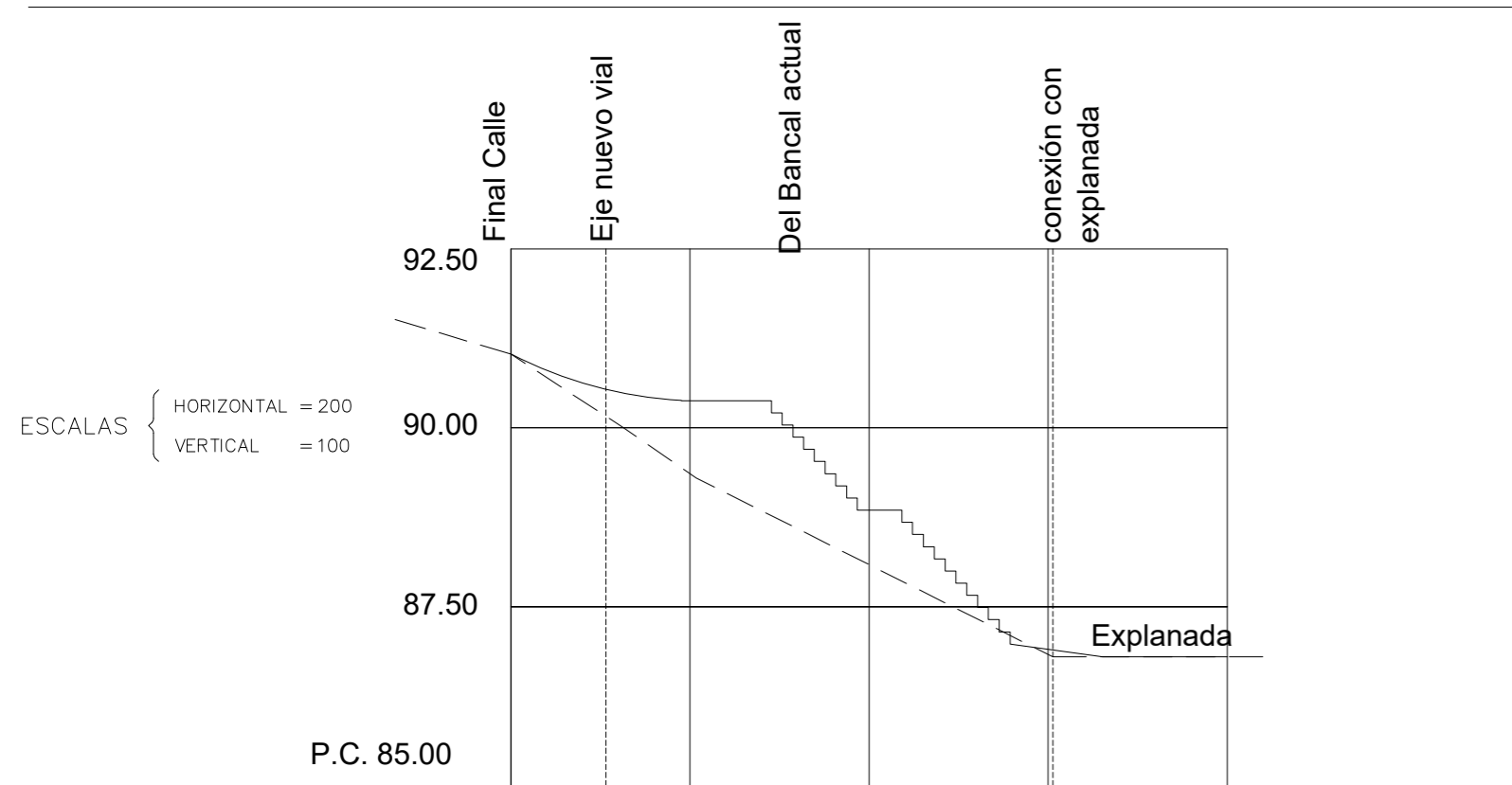
En el proyecto de obras de urbanización que desarrolle el presente planeamiento, quedarán definidos los correspondientes acuerdos verticales y horizontales que fuesen necesarios para la correcta ejecución de los viales del sector.

Los proyectos de obras de urbanización quedarán adjuntos a modo de anexo en los proyectos de edificación de cada una de las fases del ED.

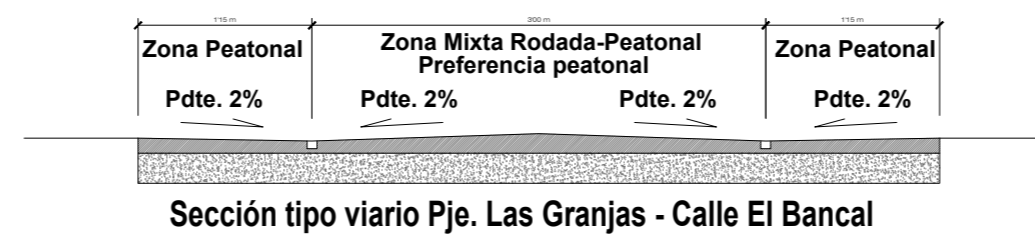
El viario correspondiente a la Carga Externa CE-1 queda definido su perfil en el plano 05 de secciones del estado modificado.

El trazado de este viario se corresponde con su estado actual y se deberá trazar y detallar el acuerdo con el vial de nueva apertura de la fase FO-B cuando se desarrolle su proyecto de obras de urbanización en el correspondiente proyecto de edificación.

VIARIO NUEVO (FASE OBRA B)



El vial de nueva creación que une Pasaje Las Granjas con Calle El bancal será una vía de sentido único de circulación con un uso mixto para vehículos y peatones con diferenciación de pavimento para ambas zonas. Se dejará una zona central de tres metros de anchura libre de elementos salientes para el paso de vehículos y una zona de 1'15 de ancho a ambos lados de la zona central con un tratamiento diferenciador y en el que se podrán situar elementos urbanos tales como farolas, balizas o bolardos para protección de los peatones y evitar la ocupación por aparcamiento de vehículos. Por otra parte, teniendo en cuenta la pendiente de este viario futuro, se dará un tratamiento antideslizante a todo el mismo para evitar accidentes.



Los viares a reurbanizar (Pasaje las Granjas y acceso a las parcelas C1 y C2) serán unas vías de sentido único de circulación con un uso mixto para vehículos y peatones. Por otra parte, teniendo en cuenta la pendiente de este viario futuro, se dará un tratamiento antideslizante a todo el mismo para evitar accidentes.

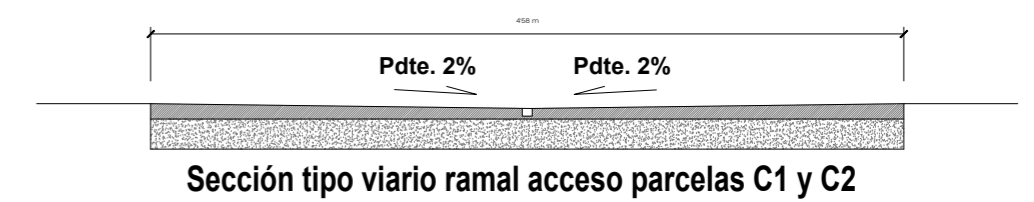
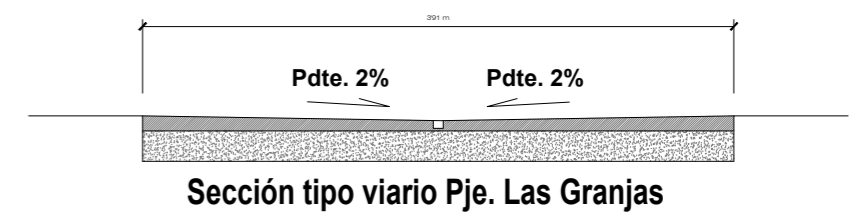


Imagen actual de la zona de unión entre el nuevo viario y Calle El Bancal

PROLONGACIÓN CALLE EL BANCAL (CARGA EXTERNA FASE A)

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026		EXP.
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"		1185-12/P
localización SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas" PGOU de Málaga	Propiedad Salvador Ramírez Rey	fecha MARZO 2026
plano ESTADO MODIFICADO SECCIÓN VIALES LONGITUDINALES		escala -

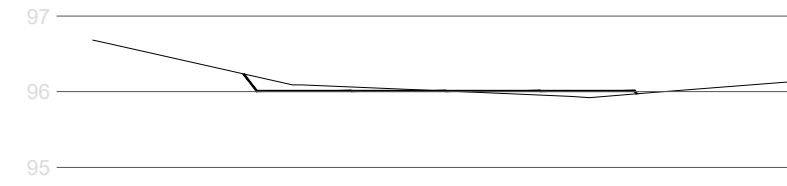
Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

domingocorpas.com

EL PRESENTE DOCUMENTO DE COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P., SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

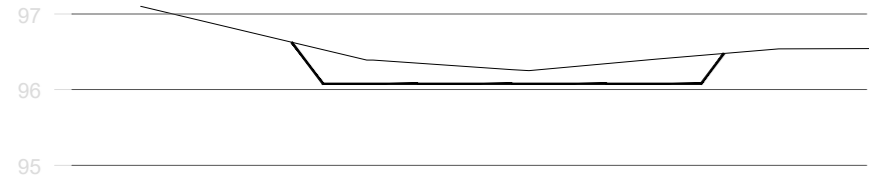
P.K.=0.000 - Perfil N. 1

ZI=96.505 Zr=96.505
St=0.060 Sd=0.082 Sv=0.000



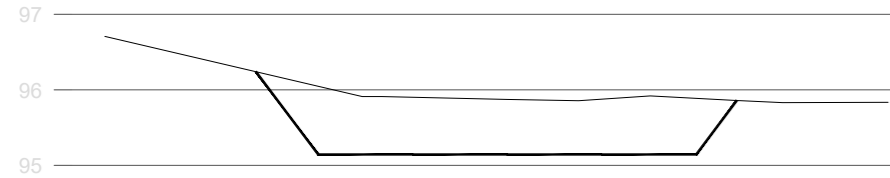
P.K.=5.000 - Perfil N. 2

ZI=96.133 Zr=96.039
St=0.000 Sd=0.764 Sv=0.000



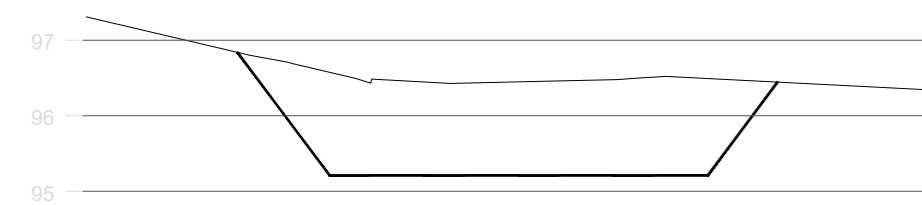
P.K.=10.000 - Perfil N. 3

ZI=95.937 Zr=95.572
St=0.000 Sd=2.170 Sv=0.000



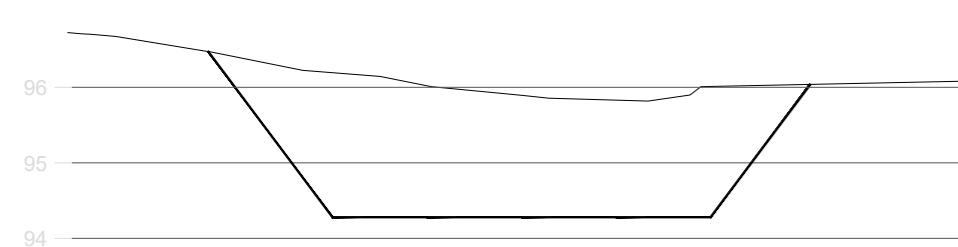
P.K.=15.000 - Perfil N. 4

ZI=95.724 Zr=95.106
St=0.000 Sd=3.863 Sv=0.000



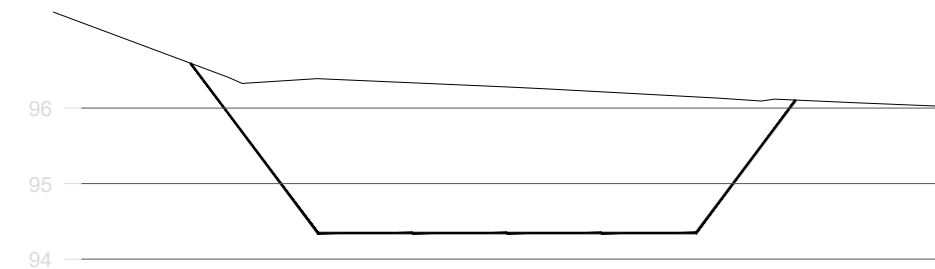
P.K.=20.000 - Perfil N. 5

ZI=95.446 Zr=94.640
St=0.000 Sd=5.517 Sv=0.000



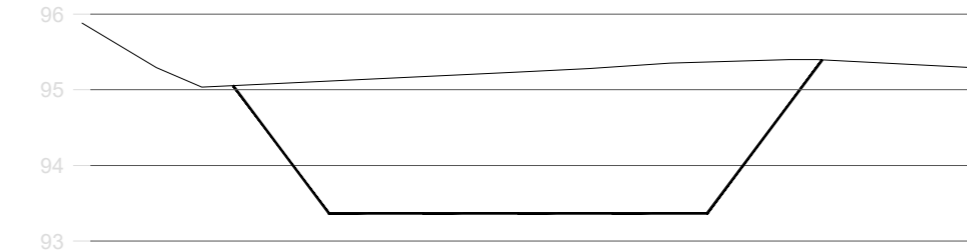
P.K.=25.000 - Perfil N. 6

ZI=95.139 Zr=94.174
St=0.000 Sd=6.188 Sv=0.000



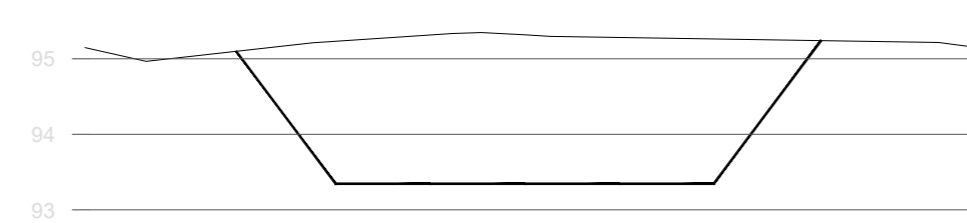
P.K.=30.000 - Perfil N. 7

ZI=94.618 Zr=93.683
St=0.000 Sd=6.002 Sv=0.000



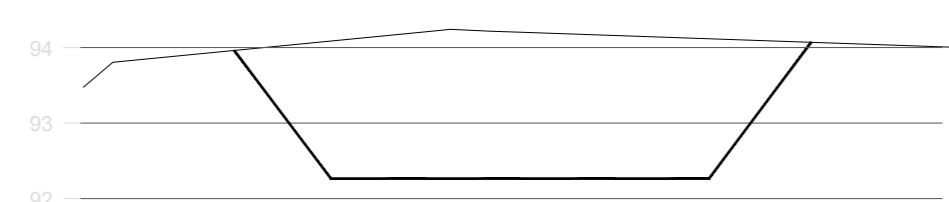
P.K.=35.000 - Perfil N. 8

ZI=94.158 Zr=93.173
St=0.000 Sd=6.173 Sv=0.000



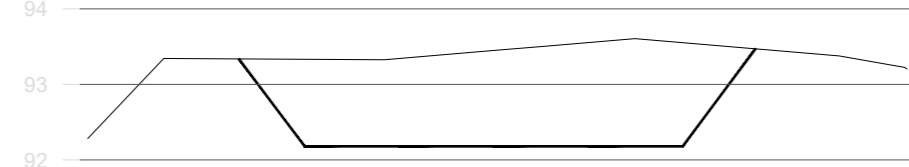
P.K.=40.000 - Perfil N. 9

ZI=93.601 Zr=92.632
St=0.000 Sd=5.973 Sv=0.000



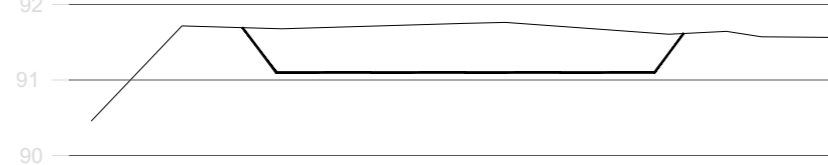
P.K.=45.000 - Perfil N. 10

ZI=92.724 Zr=92.090
St=0.000 Sd=3.757 Sv=0.000



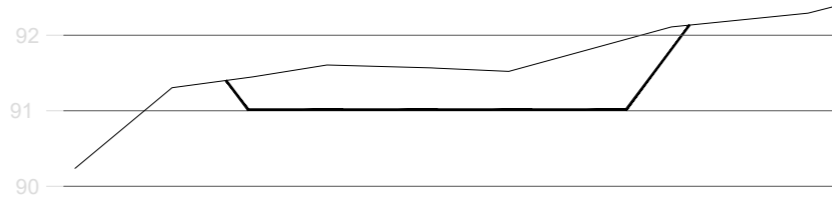
P.K.=50.000 - Perfil N. 11

ZI=91.874 Zr=91.549
St=0.000 Sd=1.640 Sv=0.000



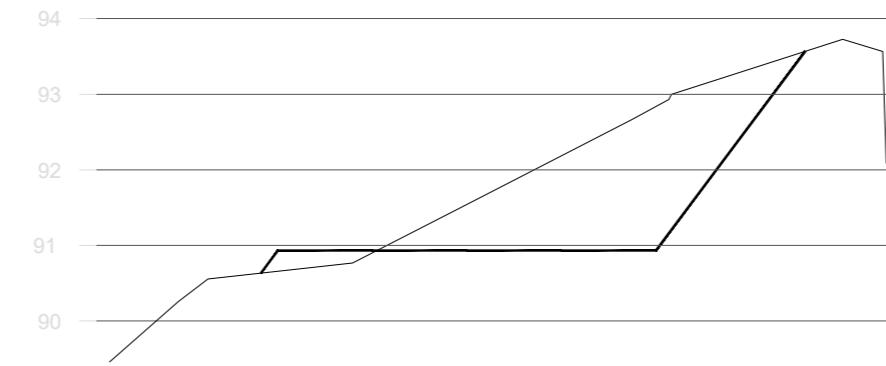
P.K.=55.000 - Perfil N. 12

ZI=91.281 Zr=91.008
St=0.000 Sd=1.715 Sv=0.000



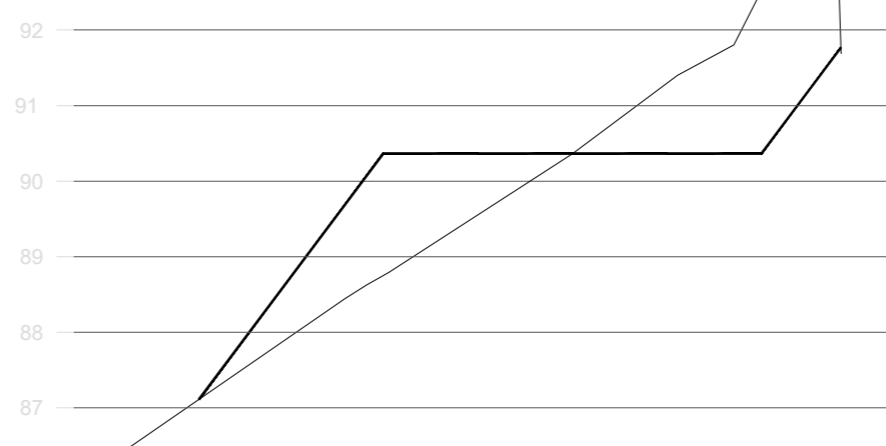
P.K.=60.000 - Perfil N. 13

ZI=90.772 Zr=90.466
St=0.137 Sd=2.732 Sv=0.000



P.K.=62.624 - Perfil N. 14

ZI=90.182 Zr=90.182
St=1.968 Sd=1.945 Sv=0.000



El viario correspondiente a la Carga Externa CE-1 queda definido su perfil en el plano 05 de secciones del estado modificado y en el plano 07 de perfiles longitudinales.

El trazado de este viario se corresponde con su estado actual y se deberá trazar y detallar el acuerdo con el vial de nueva apertura de la fase FO-B cuando se desarrolle su proyecto de obras de urbanización en el correspondiente proyecto de edificación.

TEXTO REFUNDIDO MARZO 2026

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR ED-R.2 "PASAJE LAS GRANJAS"

EXP. 1185-12/P

localización
SECTOR ED-R.2 "Pasaje Las Granjas"
PGOU de Málaga

Propiedad
Salvador Ramírez Rey

fecha
MARZO 2026

plano
ESTADO MODIFICADO
SECCIÓN VIALES

escala
-

Arquitectos
Carlos Domingo Corpas
Emilio Domingo Rivas

DOMINGO CORPAS
domingocorpas.com

C/ San Nicolás 13, Bajo
29016 Málaga (España)

(+34) 952 293 011
arquitectura@domingocorpas.com

plano nº
05.7