

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R-21.2 DEL SECTOR "SANCHEZ
BLANCA" EN MÁLAGA

Documento refundido de los
requerimientos realizados al
Expediente:

PL 34/2025 Estudio de Detalle

MEMORIA

ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- 1.1.- PLAN DE SECTORIZACIÓN.
- 1.2.- LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA
- 1.3.- REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA
- 1.4.- DECRETO LEY 1/2025 DE 24 DE FEBRERO DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

- 5.1.- DATOS CATASTRALES.
- 5.2.- DATOS REGISTRALES

6.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

7.- ANALISIS ECONOMICO DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ISE)

- - 7.1.- MEMORIA DE JUSTIFICACION ECONOMICA.
 - 7.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO II. PLANOS

ANEJO DE IMPACTO NORMATIVO

DOCUMENTO I. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1. PLAN DE SECTORIZACIÓN

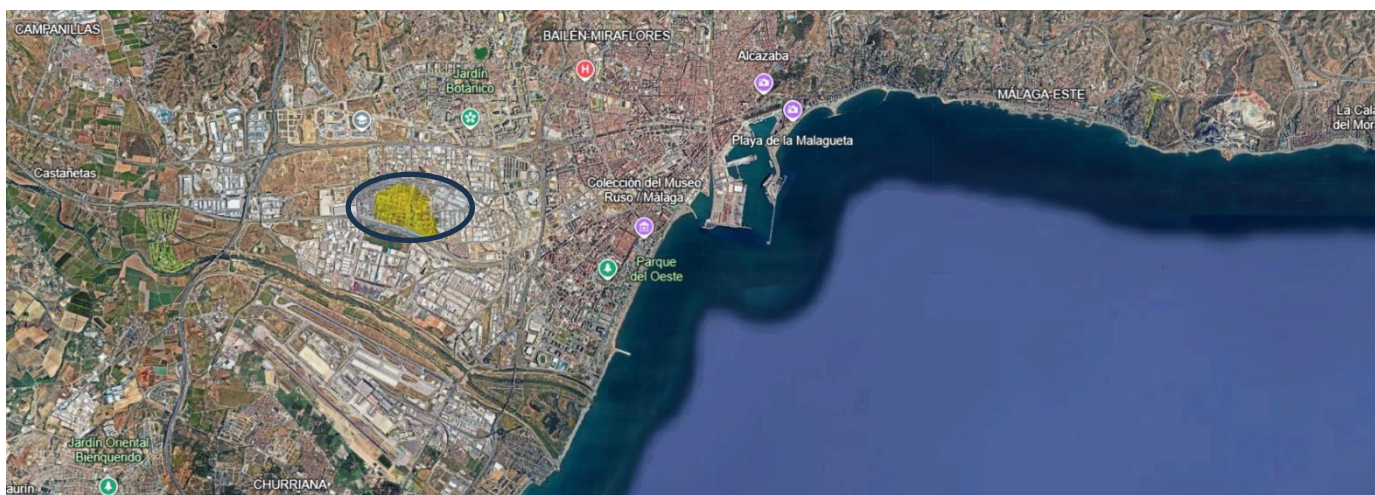
El Plan Sectorización del SUNP.G-2 "Sánchez Blanca" fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2008 y, en su virtud, cambia la categoría de los terrenos delimitados en el PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP.G-2 «Sánchez Blanca», pasándolos a Suelo Urbanizable Ordenado, y ordena pormenorizadamente el nuevo sector urbanizable.

El citado Plan de Sectorización del SUNP G 2 "Sánchez Blanca" delimita un sector con una extensión de 662.190 m² de superficie.

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, fue aprobada definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011, publicada el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 10 de febrero de 2011 (BOJA Nº 29) que contiene la ordenación de estos suelos en cuanto a Planeamiento Aprobado con la nomenclatura PA G 11.

Mediante Orden de 28 de julio de 2011, (publicada en el BOJA nº 170, el 30 de agosto 2011) se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga cuya página 594 tiene la concreta ficha de ordenación del sector.

ENCUADRE TERRITORIAL

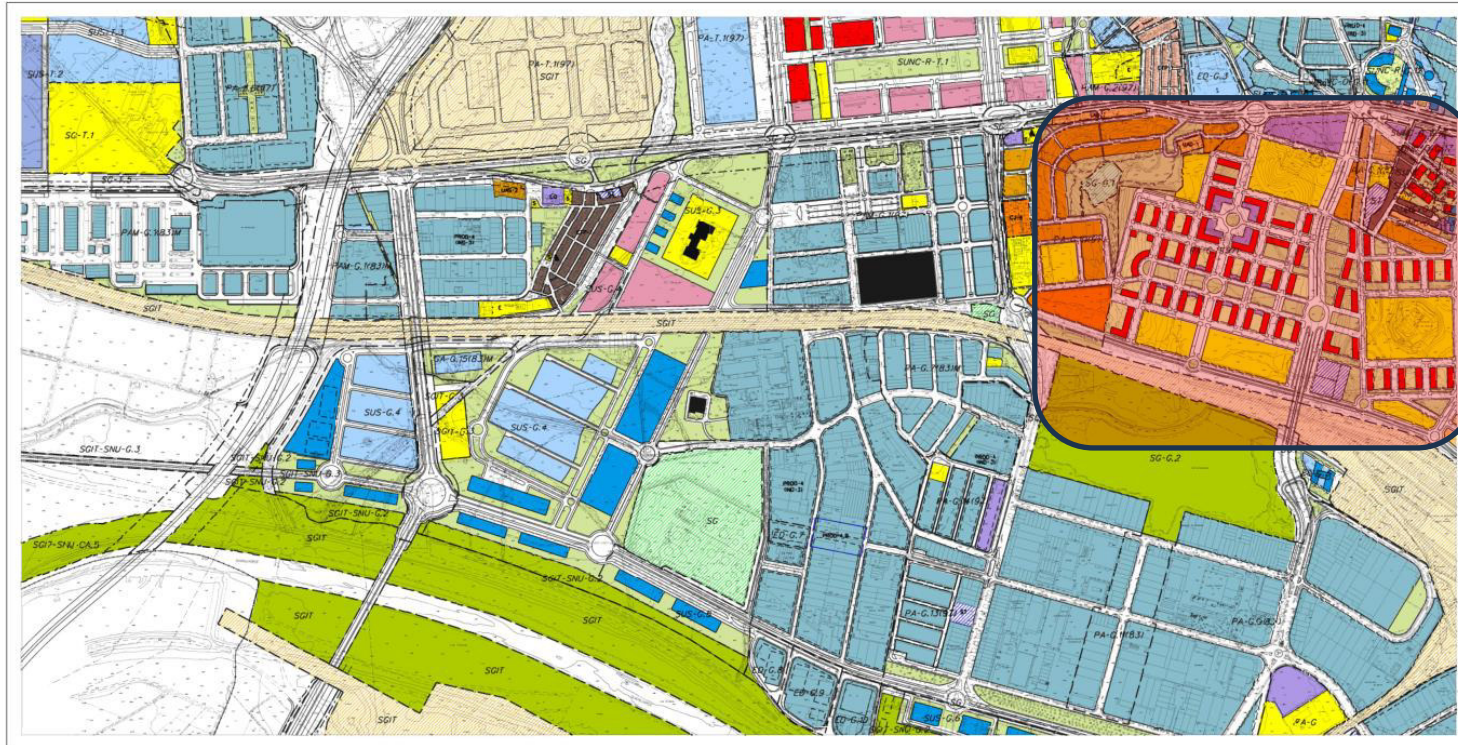
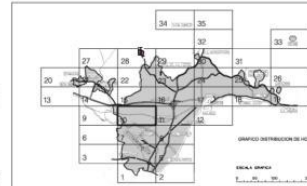


Situación Sector en Territorio

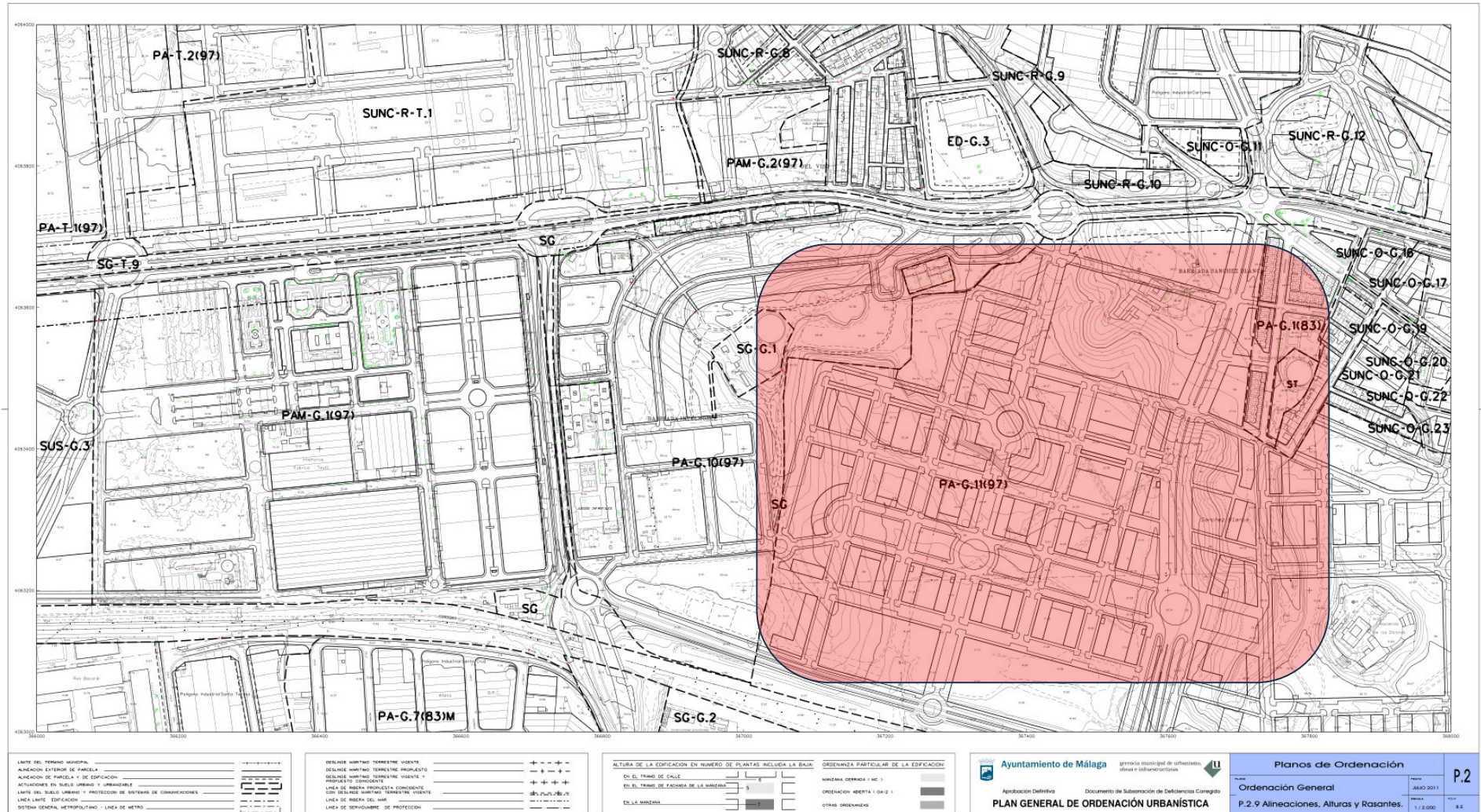
Estudio de detalle Parcela R.21.2 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"

Hoja P2 PLAN DE ORDENACION GENERAL URBANISTICA

P.2.1 CALIFICACION USOS Y SISTEMAS

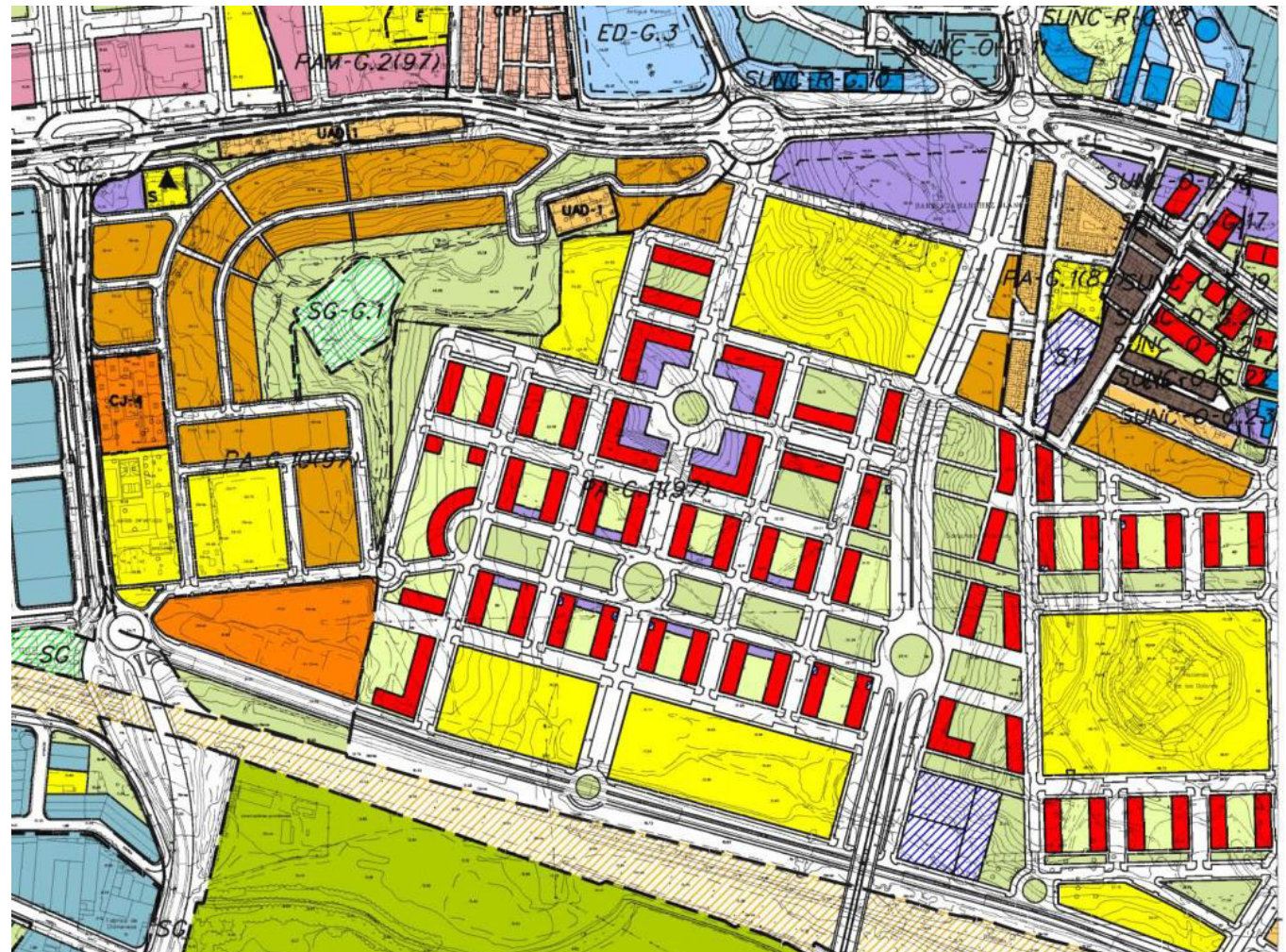
[illegible]

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80 / 614 16 89 00
E-mail: malaga@ciparquitectos.com Web: www.ciparquitectos.com

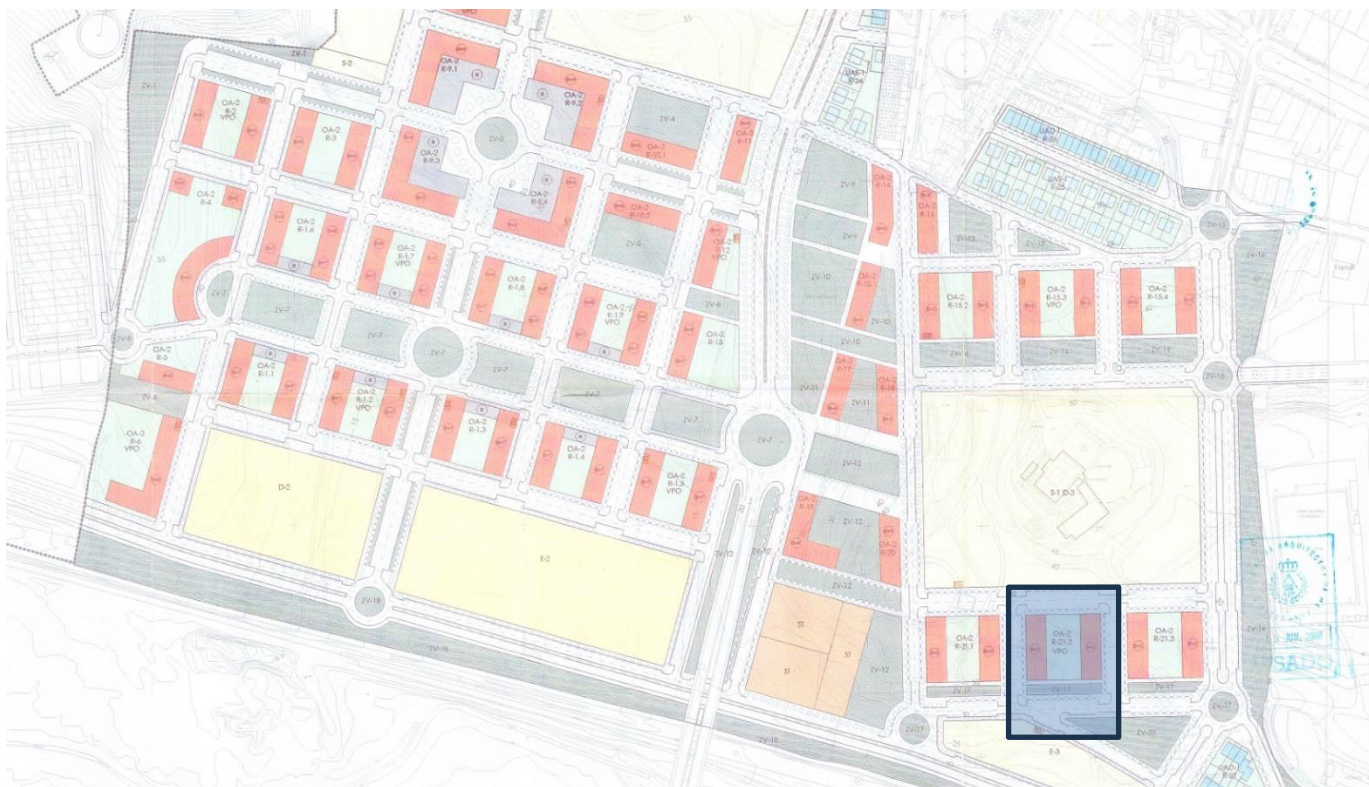


Hoja P2 PLAN DE ORDENACION GENERAL
URBANISTICA
P.2.1 CALIFICACION USOS Y SISTEMAS

Sector



Disposición de parcela R.21.2



1.2. LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA

Con fecha 1 de diciembre de 2021 se aprobó la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la cual se publicó en el BOJA número 233 de 3 de diciembre de 2021, indicando que la misma entra en vigor a los 20 días de su publicación (*Disposición final sexta*).

Esta ley expone en su artículo 12, "Clases de Suelo", lo siguiente:

A efectos de la presente ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico

No obstante, en su disposición transitoria primera, "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor", expone:

La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

2ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

3ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas. 4ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

.../...

Dicha Disposición transitoria remite al artículo 13, que define las condiciones que ha de tener un suelo para que pueda ser considerado como urbano:

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística

Cabría indicar por lo tanto que este suelo en aplicación de la LISTA tiene la clasificación de URBANO La LISTA, en su art. 71 "Estudios de Detalle", recoge:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

1.3. REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Se publica en el BOJA de 2 de diciembre de 2022 y su entró en vigor a los 20 días de su publicación (23/12/22)

Este Reglamento en su artículo 94 establece lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta preceptiva a los interesados

1.4._DECRETO LEY 1/2025 DE 24 DE FEBRERO DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía BOJA Número 41 - Lunes, 3 de marzo de 2025

TÍTULO I

MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO, ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y VIVIENDA

Artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

1. Al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, los apartados siguientes de este artículo contemplan una serie de medidas en materia de suelo, que tienen carácter transitorio.

4. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20% del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

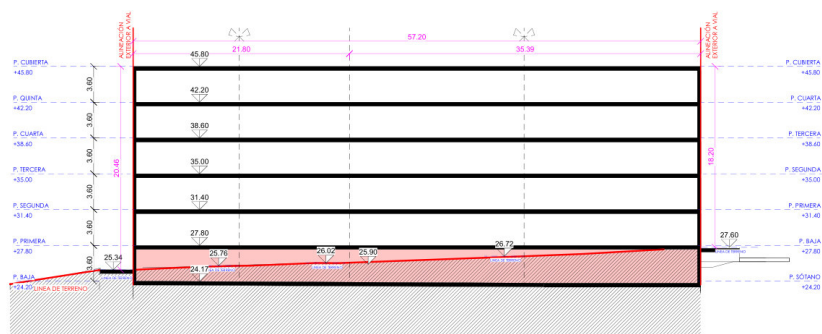
2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento, tiene por objeto la formulación del ESTUDIO DE DETALLE de la Parcelas R-21.2 clasificada como Residencial Plurifamiliar tipo OA-2, según el Plan Parcial del SUNP-G.2 del término municipal de Málaga. Esta parcela es propiedad de Residencial Pecsá, obtenida mediante transmisión onerosa mediante permuta por edificación futura, sobre parcelas de suelo patrimonial.

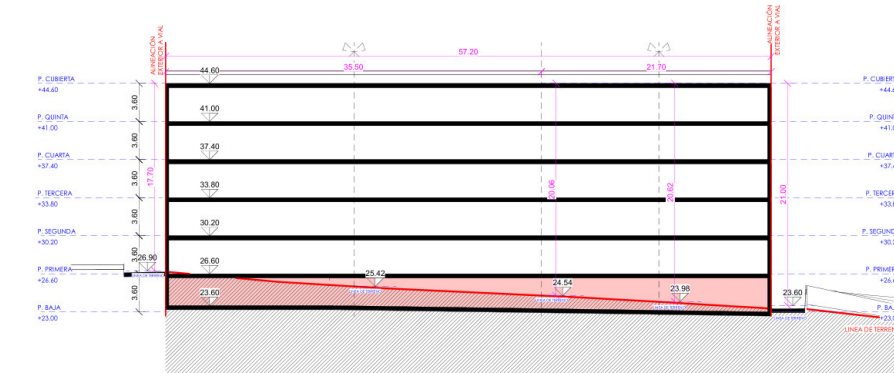
El objeto del presente Estudio de Detalle es por un lado adaptar las condiciones particulares de Ordenación y Edificación de la subzona OA-2 a las disposiciones definidas por el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, respecto al incremento de la edificabilidad (10%) y densidad de viviendas (20%) que materialicen dicho incremento, definido en parcelas de viviendas de interés social, como es el caso de la parcela R-21.2. Estas están clasificadas como parcelas para Viviendas de Protección Oficial.

En concreto se propone un aumento de las alturas de edificación para poder dar cabida al incremento de edificabilidad máxima del 10% sobre el definido por el Plan de Sectorización, y al número de viviendas ya que, con las características físicas de la parcela y el sólido capaz que define ahora la normativa, no se podría materializar ese incremento.

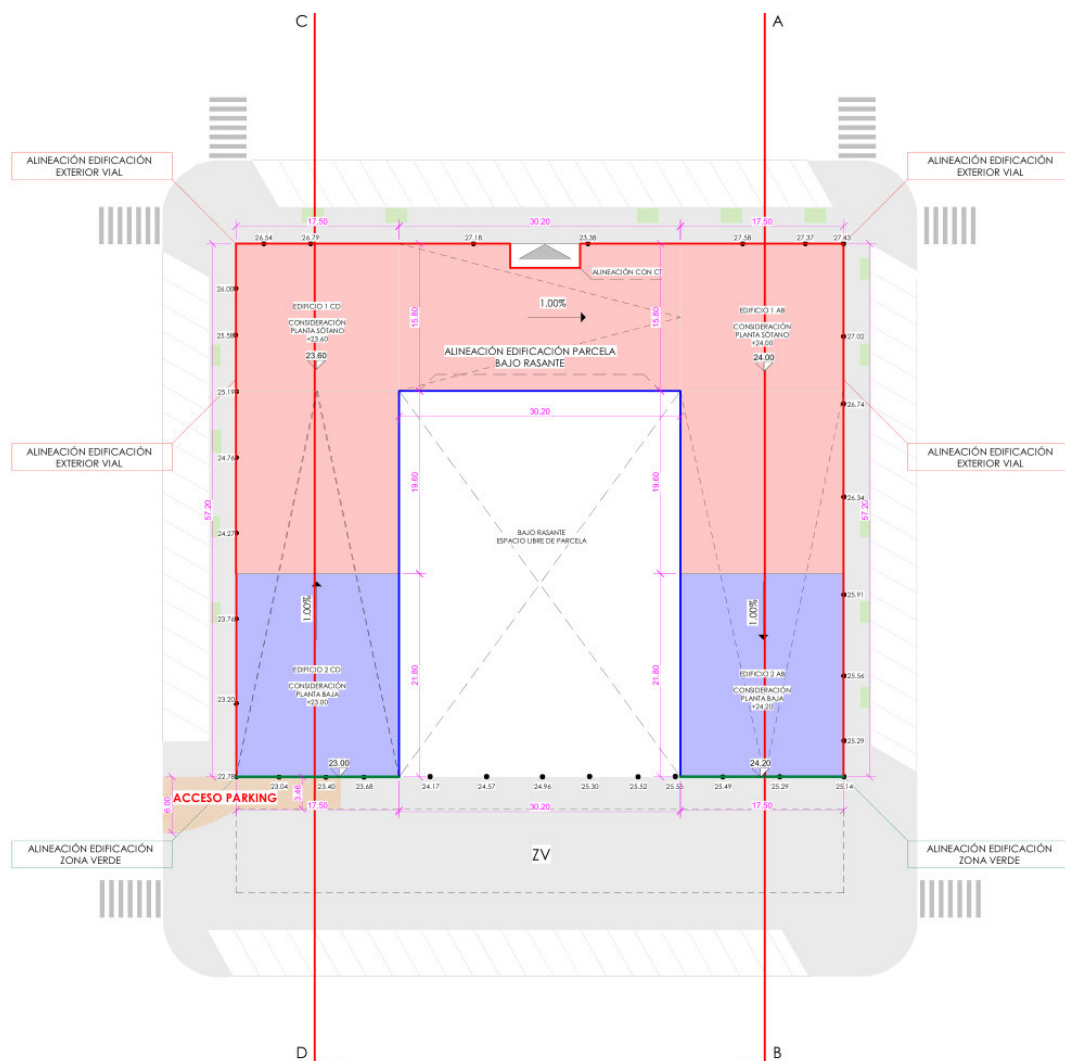
Estudio de detalle Parcela R.21.2 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"



SECCIÓN AB
ESC. 1/250



SECCIÓN CD
ESC. 1/250



Además, en este estudio de detalle se plantea también una reordenación de la huella bajo rasante de la edificación para evitar incrementar la excavación en profundidad y que no sea necesaria la ejecución de dos niveles de sótano, teniendo en cuenta que la huella de esta propuesta no aumenta la superficie ocupable bajo rasante, básicamente la ajusta para poder reducir la complejidad constructiva que dificulta la óptima habitabilidad y funcionamiento del edificio y favorece así la circulación y la funcionalidad de la edificación, cuando en definitiva no se aumenta la huella si no solo modifica la misma.

El Plan de sectorización PA-G.10 "Sánchez Blanca", con fecha de aprobación definitiva el 2 de abril de 2008, en las *Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de las subzonas OA-2* cita:

1. Altura edificable

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 13.6.3. del PGOU. Según el plano 2.4 del plan de sectorización la altura máxima edificable de la parcela es de B+3.

En esta parcela tenemos una pendiente de la calle que rodea la parcela en sentido Norte-Sur con implica una diferencia de nivel de 6 metros. Debido a esa pendiente, la cota de techo de planta sótano quedará por encima de 1,50 metros sobre la rasante del terreno natural en el punto más bajo de la parcela, con lo cual computará como planta baja en lugar de como planta sótano, obligándonos a eliminar una altura de la edificación de su planta superior en la zona en la que el sótano esté por encima de la altura máxima. Además, en esta planta sótano que computará como altura no podrá ubicarse espacios vivideros ya que su cota de rasante estará por debajo de 0,75 metros de la rasante natural.

Esta condición supone eliminar parte una planta del sólido capaz que se definen en las ordenanzas en función del número de plantas, altura y ocupación de parcela, haciendo imposible el agotar la edificabilidad máxima definida para la parcela. Además, se debe de tener en cuenta que con la aplicación del nuevo Decreto-Ley 1/2025, la edificabilidad podrá aumentarse un 10% sobre el definido por el plan de Sectorización, con lo que se hace más difícil llegar al objetivo de agotar la superficie edificable

Se observa en el Plan de Sectorización, que en el caso de otras parcelas se ha permitido mayor altura para solventar el problema provocado por la pendiente. Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son las que menos altura permitida tienen en el sector, a pesar de contar con un desnivel equivalente a dos plantas de altura. Con lo cual, se considera necesario aumentar en una planta el número de alturas máximo de estas parcelas para poder realizar un proyecto que agote edificabilidad y del número máximo de viviendas posible que irán destinadas a Protección Oficial.

El aumento del número de plantas deberá ir acompañado de aumento de la altura máxima de la edificación, que según el artículo 12.6.3. del PGOU será de 21.80 metros para alturas de B+5, el volumen que se plantea, la altura máxima se fija en estos de 21.80 metros en su punto de mayor altura, no superando en el resto de los casos la altura máxima definida para edificios de B+4 que es 18.20 metros.

2. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la **huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos**. La ocupación máxima será:

En planta baja: 100%

En plantas altas: 90%

Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas. Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de cinco metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.

Aunque en la ordenanza no se menciona la ocupación de sótano, en el Artículo 12.2.21. "Ocupación de parcela" apartado 3 del PGOU se define:

Los sótanos no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela. No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso aparcamiento.

Acogiéndonos al artículo del PGOU, el sótano que se plantea se modifica el trazado y la huella de la ocupación máxima definida en el plano 2.4 del Plan de Sectorización para dar cabida a todas las plazas de aparcamiento que define dicho Plan, que es de 92 plazas, siempre un número de mayor o igual de las plazas por vivienda en dicha parcela, lo que equivale al menos a 1 plaza por cada una de las viviendas. De este modo es posible cubrir la necesidad de superficies por plaza, circulación, cuartos de instalaciones y núcleos de comunicación siempre con la propuesta de reordenar la ocupación definida para la edificación bajo rasante planteada en este documento.

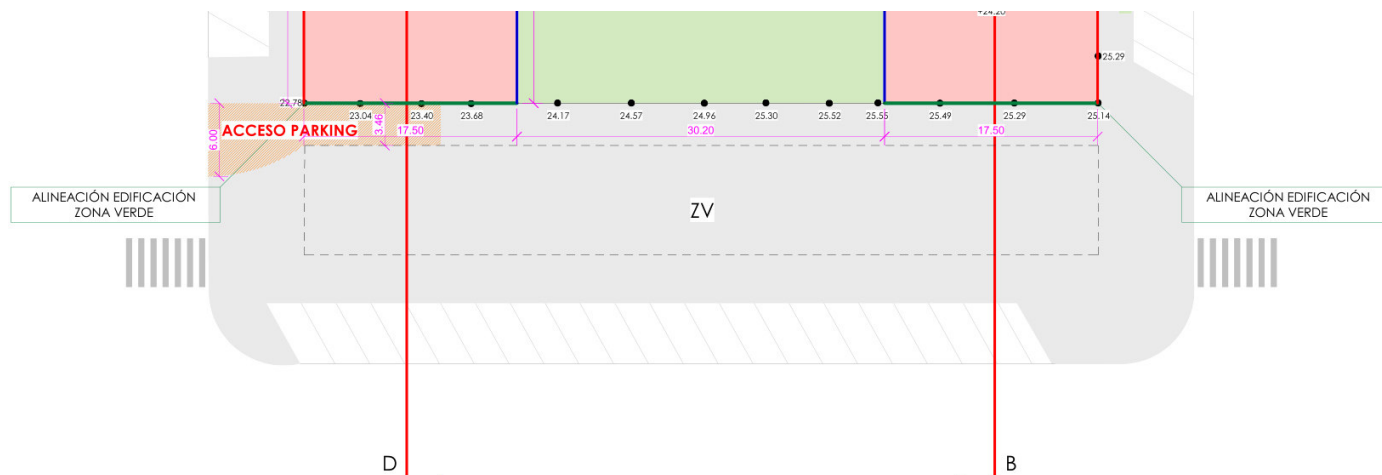
Debido a que la huella del sótano planteado no agota necesariamente la ocupación máxima indicada para bajo rasante, (ya que parte del aparcamiento se desarrollará en planta baja) se plantea la reordenación de la superficie de sótano ocupando una superficie menor del máximo normativo, con redelimitación de su superficie. Con ello el edificio tendría menos de la ocupación máxima bajo rasante, aunque su forma variaría con un ala en la parte posterior de la parcela que une ambas edificaciones.

Se plantea por tanto que sobre ese espacio se realizará una adecuación del forjado que ocupa la zona libre interior para que pueda realizarse una plantación de jardinería, y no se interrumpirán las zonas libres de carácter verde sin reducir la superficie que el planeamiento tenía contemplado.

Estos 3. Ocupación de Zonas Verdes exteriores Pasos de carruajes Planeamiento.

El plan de sectorización define la zonificación de las parcelas del sector, definiendo que en el lado sur de ambas parcelas objeto de este ED, en ambas habrá una Zona Verde pública, con una separación de circulación peatonal entre la parcela y la Zona Verde. Debido a la topografía y distribución de las parcelas, se plantea realizar la entrada de vehículos por las acera oeste lo que implica realizar un paso de carruajes por una zona peatonal y la no afección a la zona verde pública

Realizando la entrada en estos puntos no se tendrían que eliminar plazas de aparcamiento públicas, y no habría reducción de la zona verde, solamente habría que plantear el vado para el paso de carruajes y la reordenación de algunos registros de instalaciones , manteniendo un paso de 6 metros fuera de la calzada para zona alternativa de espera



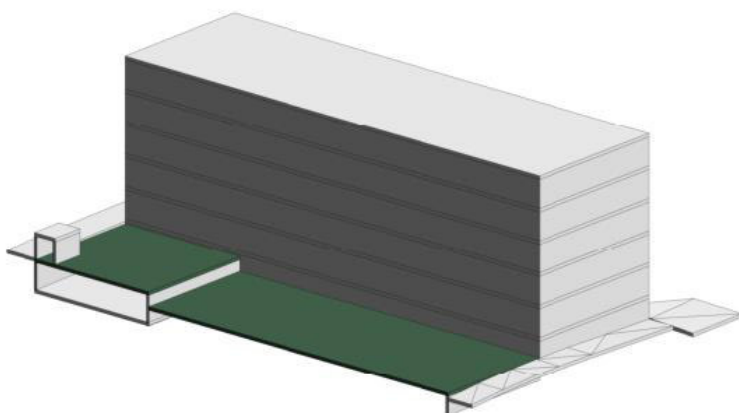
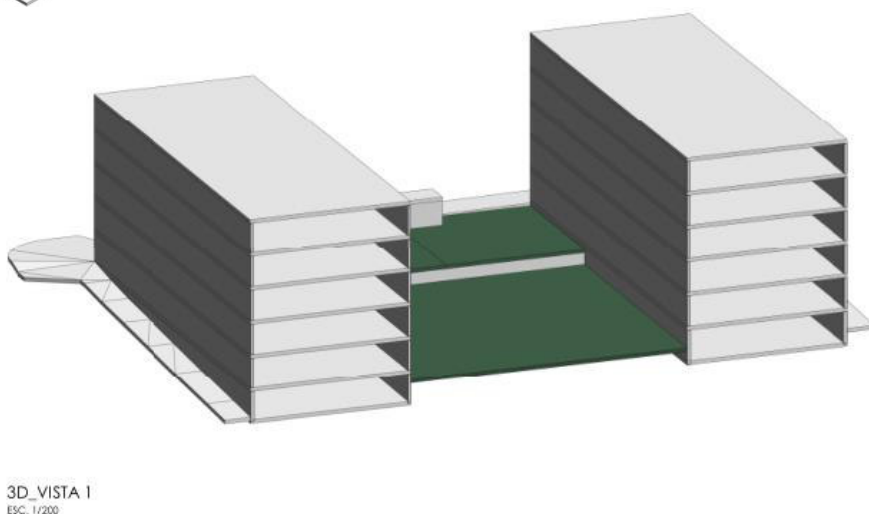
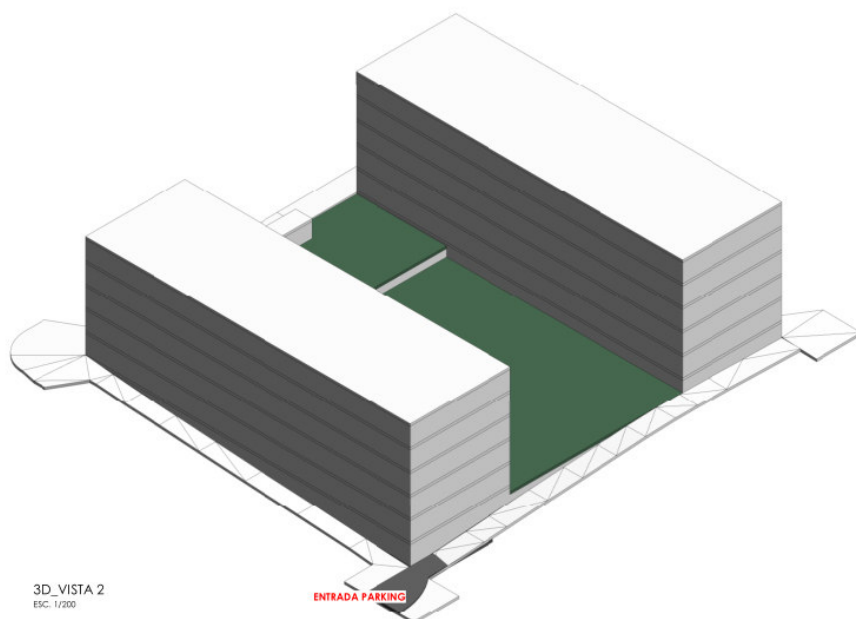
4. Ordenación de volúmenes

La Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 “Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación”, podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.

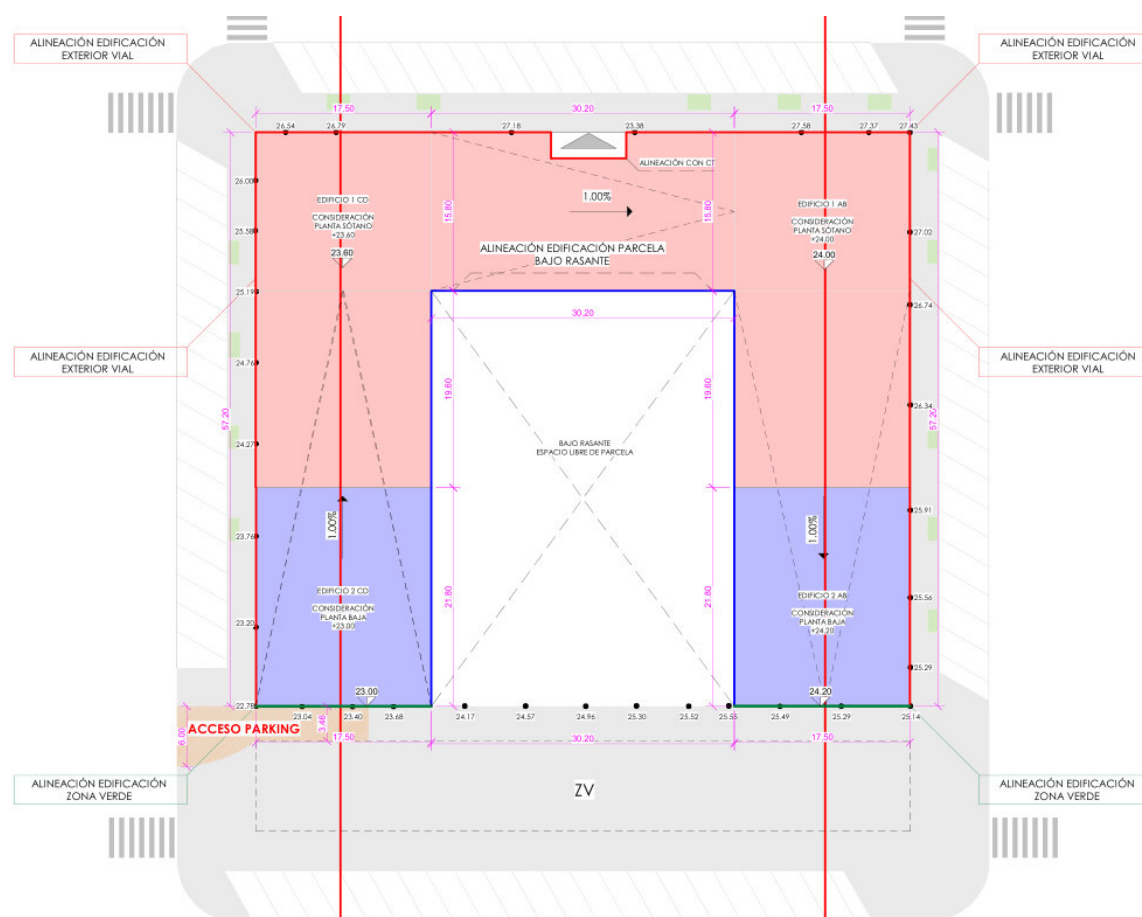
Por tanto, el objeto del presente documento en cuanto a este punto es adaptar las condiciones particulares de Ordenación y Edificación de la subzona OA-2 a las disposiciones definidas por el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, respecto al incremento de la edificabilidad y densidad de viviendas que materialicen dicho incremento, definido en parcelas de viviendas de interés social, como es el caso de la parcelas R-21.2. Estas están clasificadas como parcelas para Viviendas de Protección Oficial.

En concreto se propone un aumento de las alturas de edificación para poder dar cabida al incremento de edificabilidad máxima del 10% sobre el definido por el Plan de Sectorización, y al número de viviendas ya que, con las características físicas de la parcela y el sólido capaz que define ahora la normativa, no se podría materializar ese incremento.

Esquemas volumétricos



Se plantea también una reordenación de la huella bajo rasante de la edificación, teniendo en cuenta que la huella de esta propuesta no aumenta la superficie ocupable bajo rasante, básicamente la ajusta para poder reducir la complejidad constructiva que dificulta la óptima habitabilidad y funcionamiento del edificio y favorece así la circulación y la funcionalidad de la edificación, cuando en definitiva no se aumenta la huella si no solo modifica la misma.



Si no se modifica la altura máxima, con el condicionante de la pendiente del terreno que tienen las parcelas, el cómputo de alturas nos obligará a reducir el número de plantas lo que reduce la edificabilidad a la que se podría llegar, lo que conlleva una reducción del número de viviendas, además teniendo en cuenta el incremento del 10% permitido por el Decreto-Ley, se imposibilita completar la edificabilidad máxima. Debido al carácter social de las viviendas, se pretende hacer el número máximo de viviendas posible y la mayor superficie que permite la normativa, esto hace coherente la solución planteada de aumento de altura y número de plantas máximo de la edificación y dar cabida también al máximo número de viviendas posible.

3.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El promotor del presente documento es RESIDENCIAL PECSA con CIF B70625587 representada por Ignacio Juan Aracil Elejabeitia con DNI 33508743C como propietarios de la parcela R-21.2 del Sector SUNP-G.2 (PA-G.11) "Sánchez Blanca".

4.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto, D. Julián Domínguez Huerta, colegiado nº 8824 y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Asura 68, con código postal 28043 de Madrid.

5.- DESCRIPCION DE LA PARCELA.

5.1. DATOS CATASTRALES

Las parcelas cuentan cada una con una superficie de 3.705 m2 de suelo, se corresponden con la Referencia Catastral 7730401UF6673S0001TW



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7727401UF6672N0001TM

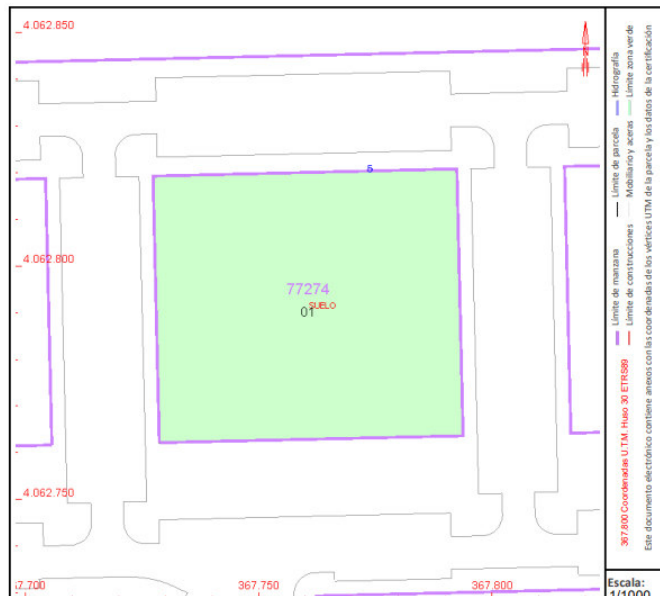
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEAN ALFON FDEZ CASAMAYOR 5 Suelo
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 3.705 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 17 de Junio de 2025

5.2. DATOS REGISTRALES



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO QUINCE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA SECCION 15 N°: 25968

URBANA: Manzana R-21.2-VPO, parcela de forma rectangular, sita en el SUNP G 2 "Sánchez Blanca" del P.G.O.U. de Málaga. **Linderos:** Norte con Vial 30 de la Urbanización, Sur con Vial 31 de la Urbanización, Este con Vial 13 de la Urbanización y Oeste con Vial 11 de la Urbanización. **USO:** Residencial VPO. **Tipología:** OA 2. **Superficie: tres mil setecientos cinco metros cuadrados.** **Edificabilidad:** seis mil setecientos ochenta y tres metros cuadrados techo. **Máximo de viviendas 73. Aprovechamiento: 3.637,72 UUAA. Cuota de participación en la entidad de conservación: 1,184 por ciento.**

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29056001108981.

INSCRITA la representación gráfica de esta finca con la lista de coordenadas de sus vértices, encontrándose en estado de PRECOORDINACION con Catastro, pendiente para su coordinación de la correspondiente notificación del mismo a este Registro de la Propiedad

6.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción de este Estudio de detalle se justifica por un lado ante la necesidad de adaptar las condiciones de altura y número de plantas de la parcela con el objetivo de agotar la edificabilidad máxima permitida.

El Plan de Sectorización define una altura máxima para las edificaciones en cada una de las parcelas de B+3, y un área de movimiento de 1.995 m² de ocupación máxima sobre rasante. Con la posibilidad de incrementar un 10% la edificabilidad de la parcela según el Decreto-Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda de la Junta de Andalucía, y la condición de la pendiente que presentan las parcelas hacen que para no se pueda completar la última planta de la edificación ya que, en las zonas de cota más baja de la parcela, el garaje deberá computar como altura sobre rasante reduciendo el número de plantas que cuentan con viviendas en su parte superior.

Se plantea también una reordenación de la huella bajo rasante de la edificación, teniendo en cuenta que la huella de esta propuesta no aumenta la superficie ocupable bajo rasante, básicamente la ajusta para poder reducir la complejidad constructiva que dificulta la óptima habitabilidad y funcionamiento del edificio y favorece así la circulación y la funcionalidad de la edificación, cuando en definitiva no se aumenta la huella si no solo modifica la misma.

Estas condiciones hacen necesaria la siguiente propuesta de Estudio de Detalle para modificar los valores de alturas máximas:

CUADRO DE DETERMINACIONES URBANISTICAS ESTUDIO DE DETALLE

- **Número máximo de plantas**

Sobre rasante /B+5

- **La altura de edificación sobre rasante que corresponde a B+5 será de 21.8 metros B+4 18.20 metros**

- **Huella edificable Sobre rasante de parcela 1.995 m²**

- **Huella edificable Bajo rasante** de parcela modificando la huella definida por el Plan de Sectorización _ manteniendo el máximo normativo Bajo rasante: 1995 m² + 25% m²

Las secciones también definen la plataforma de espacios exteriores que se sitúa a una cota superior a 1 m con respecto al forjado de los garajes lo que permite ubicar vegetación sobre el aparcamiento propuesto

- **Ocupación sobre rasante**

100% en Planta Baja de la ocupación definida por las alineaciones del plano 2.4

90% en Plantas Altas de la ocupación definida por las alineaciones del plano 2.4

- **Ocupación Bajo Rasante**

Definida en los planos de propuesta , manteniendo el máximo normativo
Bajo rasante: 1995 m2 + 25% m2

- **Vuelos retranqueos**

"Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de cinco metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50% de su perímetro".

- Edificabilidad incrementada en 10% 7.461,3 m2 edificables
- Número estimado de Viviendas 90 unidades

7.- ANALISIS ECONOMICO DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ISE).

7.1. MEMORIA DE JUSTIFICACION ECONOMICA

El artículo 94 del Reglamento de la LISTA, no incluye, entre la documentación mínima a presentar en los Estudios de Detalle, la necesidad de incluir **Memoria o Justificación Económica**, si bien dependerá del objeto y alcance del mismo.

El objeto del Estudio de Detalle, que aquí se desarrolla, en el ámbito del interior de la parcela, dentro de los linderos de la parcela R-21.2 privada y sin afección sobre espacios o parcelas públicos de cesión, se considera innecesario la evaluación económica de la propuesta y su incidencia sobre los presupuestos públicos debido a su no afección a las cuentas públicas.

No estaríamos tampoco entre los supuestos que recoge el artículo 85º-3 también del RG que solo sería de aplicación para los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística, **ni sería en consecuencia de aplicación el apartado 4º del art.º 22 del 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:**

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sí es de aplicación sin embargo para todas las actuaciones sobre el medio urbano, entre las que se incluye este ED, **el apartado 5º del artículo 22º** que solicita *la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica:*

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: a), b), c), d) y e) (Anuladas).

Dado que como se puede comprobar los apartados a)-e) han sido anulados se deberán tener en cuenta los aspectos especificados desde el ámbito autonómico en el correspondiente artículo del RG de la LISTA, el mencionado artículo 85º-3.b).

3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Se analizarán los apartados 1º al 5º valorando y justificando los aspectos que apliquen al ED que nos ocupa.

Dando, de esta manera, también cumplimiento de este modo al artículo 62º.1 – a) 4º de la LISTA, que establece, el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

4. *Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.*

7.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Sociedad Promotora del Estudio de Detalle es **Residencial PECSA**.

El presente Estudio de Detalle se redacta para ordenar la parcela R-21.2, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente, y completando la ordenación propuesta definiéndose una altura mayor para poder dar cabida al incremento de edificabilidad permitido por el Decreto-Ley y el ajuste en la ordenación de la huella bajo rasante sin modificar la superficie máxima normativa

En definitiva, el ED pretende:

- **Definir la altura adecuada para el proyecto y modificar la prevista en el Plano de Ordenación, Condiciones de Uso y Edificación y reordenar la huella bajo rasante**

Con este aumento de altura, se consigue dar un número mayor de viviendas y dedicar la máxima superficie permitida a vivienda. **El carácter social de las viviendas de Protección Oficial, cuya finalidad es proporcionar hogares a los sectores de población más desfavorecidos**, hace coherente la propuesta de aumentar la altura sobre rasante ya que la permitida la aplicación del Decreto-Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda de la Junta de Andalucía, sobre la definición del Plan de Sectorización de aplicación no permite agotar edificabilidad.

Se plantea también una reordenación de la huella bajo rasante de la edificación, teniendo en cuenta que la huella de esta propuesta no aumenta la superficie ocupable bajo rasante, básicamente la ajusta para poder reducir la complejidad constructiva que dificulta la óptima habitabilidad y funcionamiento del edificio y favorece así la circulación y la funcionalidad de la edificación, cuando en definitiva no se aumenta la huella si no solo modifica la misma.

Con esta justificación damos por cumplimentado lo establecido en el apartado 1º del art. 85-3b) del Reglamento de la LISTA.

Respecto al apartado 2º del 85-3b) del RGLISTA

La intención de contener los costes tratándose de Viviendas de Protección Oficial se considera ajustado al objeto mismo de la edificación de este tipo de viviendas.

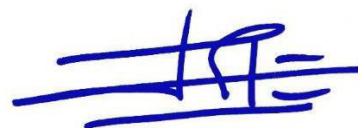
En este sentido construir toda la superficie útil posible contribuye a la rentabilidad de la parcela y a la venta de la superficie útil de la vivienda bajo los módulos que marca el módulo de venta de vivienda protegida en régimen general en Málaga. Dado que hay gastos fijos que habrá que acometer, si no se agota la edificabilidad, esto puede suponer una pérdida de rentabilidad de la operación, haciendo inviable su construcción.

Quedando así justificado el apartado tercero.

El inicio y finalización de la promoción de viviendas de protección oficial, se define y determina en la adjudicación realizada por el ayuntamiento a la propiedad, PECSA. Por lo que no es determinante para la promoción, ya que se nutre la demanda del registro de demandantes de viviendas de protección oficial. Justificando así el apartado 4º.

Respecto al apartado 5º, las infraestructuras del Sector Sánchez Blanca fueron aprobadas y evaluadas por los distintos departamentos, incluyendo el planeamiento el correspondiente apartado de afección a las haciendas locales, por lo que no es objeto de análisis en el presente estudio de detalle, cuyo ámbito de actuación se realiza en el ámbito d de la propiedad privada, no suponiendo influencia sobre las haciendas locales.

Málaga Octubre de 2025



JULIAN DOMÍNGUEZ HUERTA

Arquitecto colegiado número 8.824

DOCUMENTO II. PLANOS

00_SITUACION EMPLAZAMIENTO/ URBANISMO APLICACION
A101_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA BAJO RASANTE/BAJA
A102_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL BAJA
A103_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL PLANTA PRIMERA
A104_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL PLANTA SEGUNDA
A105_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL PLANTA TERCERA
A106_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL PLANTA CUARTA
A107_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL PLANTA QUINTA
A108_ ALINEACIONES RASANTES PLANTA NIVEL PLANTA CUBIERTA
A109_SECCIONES ALZADOS 01
A110_SECCIONES ALZADOS 02
A111_SECCIONES ALZADOS 03
A112_ANALISIS VOLUMETRICO VISTAS 3D
A120_PLANTAS ANALISIS EDIFICABILIDAD
ESD.01.00 ACCESO Y RECORRIDO NIVELES GARAJE

ANEJO

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

PARCELA R-21.2 DEL SECTOR "SANCHEZ
BLANCA" EN MÁLAGA

MEMORIA

cip
ARQUITECTOS

IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

1. Objeto

El presente informe se redacta con la finalidad de evaluar el posible impacto por razón de género del Estudio de Detalle del ámbito SUNP.G-2 "Sánchez Blanca", y en concreto, el análisis de la transformación del territorio como elemento de potenciador de la igualdad entre mujeres y hombres y desincentivador de un trato desigualitario.

2. Marco legal

Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, que introdujo la obligación de que todo proyecto normativo vaya acompañado de un informe de impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, estableció en su art. 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general, los planes especiales de relevancia económica, social y artística, que se sometan a aprobación del Consejo de Ministros, deban incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la **Ley Estatal 30/2003**, de 13 de octubre.

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.

3. El urbanismo con perspectiva de género.

El urbanismo es una actividad que tiene por objetivo la intervención sobre la realidad urbana para orientar su transformación. Esta intervención ha ido evolucionando y adaptándose a lo largo de los años de forma gradual, de forma paralela a la propia evolución de las sociedades a las que sirve. En tal sentido, la ideología de género, desde la perspectiva de la consecución de la plena igualdad entre mujeres y hombres, no puede ser considerada como un elemento estanco, sino más bien como una suerte de principios o garantías aplicables a todas las esferas de las relaciones humanas y avances sociales.

En tal sentido, el urbanismo como perspectiva de género se incardina en los procedimientos de tramitación de instrumentos de planeamiento desde un punto de vista de sostenibilidad,

equidad, protección del medio ambiente, y su incidencia sobre la discriminación sobre los distintos grupos y personas, en busca del equilibrio desde el punto de vista de la calidad de vida.

Así las cosas, desde prácticamente mitad del siglo pasado, la sociedad ha identificado el rol de género en base a dos vertientes, por un lado, la vinculada al género femenino con la asignación del cuidado de la familia y tareas domésticas; y al masculino, con el trabajo productivo (el que se realiza a cambio de un salario). No cabe duda de que estos roles han ido cambiando de forma sobrevenida durante el paso del tiempo como consecuencia de los avances sociales, y principalmente con la incorporación de la mujer al mercado laboral, lo que ocasiona que los hombres puedan cuidar de los hijos, y la mujer formar parte del trabajo productivo. Sin embargo, en muchos casos no ha entrado un reparto equitativo de las labores domésticas, y originó el efecto denominado “doble carga de trabajo o doble presencia”.

El urbanismo con perspectiva de género concibe el espacio público como un lugar donde desempeñar estas tareas domésticas, tales como acompañar personas enfermas a los servicios sanitarios, llevar a los hijos a la escuela, o prever espacios para que jueguen.

Por último, la percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual.

4. Conclusiones

Desde el punto de vista urbanístico, la intervención trata de evitar que la parcela RML 3.3 se convierta en un espacio residual sin atractivo que pueda dar lugar a la aparición de zonas dispersas en la ciudad con menor tránsito de personas, y por tanto menos seguras para las mujeres.

Dada la naturaleza y alcance del resto de aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (aclaración de discrepancia de alineaciones y transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia en las personas y en sus ideologías desde este instrumento urbanístico son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un **impacto neutro** en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.

IMPACTO EN MATERIA DE FAMILIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA

1. Objeto

El presente informe se redacta con la finalidad de evaluar el posible impacto en materia de familia, infancia y adolescencia del Estudio de Detalle del ámbito SUNP.G-2 "Sánchez Blanca". Para ello se va a analizar y valorar lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

2. Marco legal

Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de **Protección Jurídica del Menor**. **Ley 40/2003**, de 18 de noviembre, de **Protección de Familias numerosas**.

Las leyes anteriores están modificadas por la **Ley 26/2015**, de 28 de julio de **modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia**.

3. Conclusiones

Desde el punto de vista urbanístico, la intervención favorece la mezcla de diferentes tipologías de vivienda que den respuesta a la diversidad de hogares que se dan actualmente en la sociedad.

Una vez se acometa la fase edificatoria, se tendrá en cuenta favorecer la flexibilidad y adaptabilidad de las viviendas a las distintas etapas que a lo largo de los años atraviesan las familias y sus miembros.

Dada la naturaleza y alcance del resto de aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (aclaración de discrepancia de alineaciones y transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia sobre materias de familia, infancia y adolescencia son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un **impacto neutro** en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.

IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

1. Objeto

El objetivo de este informe es evaluar el impacto sobre por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género del Estudio de Detalle del ámbito SUNP.G-2 "Sánchez Blanca"

2. Marco legal

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de **identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación** de la Comunidad de Madrid.

Ley 3/2016, de 22 de julio, de **Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual** en la Comunidad de Madrid.

3. Conclusiones

Dada la naturaleza y alcance de los aspectos de los que trata el Estudio de Detalle las posibilidades de actuación e influencia en las personas en lo relativo a la orientación sexual, identidad o expresión de género, son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un **impacto neutro** en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.

INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITÉCTONICAS

1. Objeto

El objetivo de este informe es evaluar el impacto relativo a la supresión de barreras arquitectónicas del Estudio de Detalle del ámbito SUNP.G-2 "Sánchez Blanca"

2. Marco legal

Se analiza el presente informe de acuerdo con **Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas**, en su documento actualizado a febrero del 2009 por el portal de vivienda.

Se incorpora en el texto las modificaciones efectuadas por la legislación siguiente:

0.- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOCM nº 152, de 29 de junio de 1993, págs. 3 a 13)

1.- Ley 10/1996, de 29 de noviembre, por la que se modifica la composición del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCM nº 295, de 12 de diciembre de 1996).

2.- Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993 (BOCM nº 179 de 30 de julio de 1998).

3.- Ley 23/1998, de 21 de diciembre, por la que se regula el acceso de las personas ciegas o con deficiencia visual usuarios de perro guía al entorno (BOE nº 124, de 25 de mayo de 1999).

4.- Ley 24/1999, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 309, de 30 de diciembre de 1999).

5.- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 308, de 28 de diciembre de 2001).

6.- Decreto 7/2007, de 20 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 156, de 21 de junio de 2007).

7.-Decreto 40/2007, de 28 de junio por el que se modifican parcialmente las estructuras de las diferentes Consejerías de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 159, de 6 de julio de 2007).

8.- Orden 63/2007, de 10 de septiembre, de la Consejería de Vivienda, por la que se delega en el titular de la Viceconsejería de Vivienda el ejercicio de las funciones de Presidencia del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras (BOCM nº 230, de 27 de septiembre de 2007).

Se incluyen como comentarios los acuerdos adoptados por el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid, relativos a la adopción de criterios comunes, siguientes:

1.- Acuerdo adoptado, en fecha 20 de octubre de 1997, relativo a la adopción de criterio común en la aplicación del artículo 17 de la presente Ley.

2.- Acuerdo adoptado, en fecha 22 de octubre de 2001, relativo a la adopción de criterio común referente a la solución de accesibilidad vertical en edificios de uso público a que se refiere la letra c) del apartado 2 del artículo 21 de la presente Ley.

Al no poseer estos acuerdos carácter normativo, se presentan con el tipo de letra de aclaración informativa.

3. Conclusiones

Se respetarán las determinaciones de la normativa autonómica y estatal en materia de accesibilidad para las obras de urbanización y edificación aquí descritas de acuerdo a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como las actualizaciones y disposiciones adicionales de los documentos descritos en el capítulo 2 del presente informe.

Sin perjuicio de la aplicación de disposiciones adicionales requeridas por el ayuntamiento, la comunidad u otras legislaciones aplicables, se recopila en los siguientes capítulos las disposiciones de aplicación.

4. CAPÍTULO I.- Disposiciones sobre el diseño de los elementos de la urbanización

Las disposiciones de aplicación al proyecto del CAPÍTULO I afecta únicamente a los posibles vados que se puedan ejecutar en el futuro puesto que el Estudio de Detalle no afecta al espacio público urbano:

Artículo 7. Vados.

1. El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. A efectos de la presente Ley se considerarán dos tipos de vados: los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, y **los destinados, específicamente, a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales.**

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

a) Todos los **vados de un itinerario peatonal** son vados destinados a la supresión de barreras y se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por planos inclinados cuyas **pendientes longitudinal y transversal** sea como máximo 8% y 2% respectivamente. Su **anchura** será como mínimo de 1,80 metros y el **pavimento** se **diferenciará en textura y color** del resto del pavimento del itinerario. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

b) Los destinados a entrada y salida de vehículos que formen parte de un itinerario peatonal, se solucionarán de forma que no afecte a este en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8%. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

5. CAPITULO II.- Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas en Edificios

Las disposiciones de aplicación al proyecto del CAPÍTULO II son la siguientes:

Artículo 19. Accesos al interior de la edificación.

Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno, al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas para dichos itinerarios y deberá estar debidamente señalizado.

Artículo 20. Comunicación horizontal.

1. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán:

a) Posee el **grado de itinerario horizontal adaptado**, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un **área perpendicular al suelo de 1,20 m de ancho y 2,10 m de altura**, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con **pendiente longitudinal no mayor del 12%** de acuerdo con el artículo 10.c, **sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente** del encuentro con otros itinerarios. **Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.** Solo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que estos sean mayores de 0,80m libres de obstáculos y dispongan de **espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 m de fondo.**

b) Las características del pavimento, iluminación, señalización y elementos que se sitúan en su recorrido serán las adecuadas.

Artículo 21. Comunicación vertical.

1. Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de **escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.**

2. Las especificaciones técnicas concretas serán las siguientes:

a) **Posee el grado de itinerario vertical adaptado**, aquel que permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.

b) **Se pondrán ascensores cuando la solución permita garantizar su disponibilidad y exista un plan de evacuación que detalle las condiciones de acceso de personas en función de la exigencia de evacuación**, y siempre que al menos uno de los ascensores tendrá un **fondo mínimo de cabina**, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros y una **superficie mínima** de

1,20 metros cuadrados. Las **puertas en recinto y cabina** serán automáticas, tendrán un mínimo de 0,80 metros y los **botones de mando** en los espacios de acceso e interior de cabina se colocarán a una altura inferior a 1,20 metros y contarán con **sistemas de información alternativos a la numeración** arábica, además de ésta. Los **botones de alarma** deberán ser identificados visual y táctilmente. En las paredes de las cabinas se contará con **pasamanos** a una altura de 0,90 metros.

c) En la reforma de edificios de uso público, el itinerario vertical adaptado podrá disponer de elementos mecánicos o soluciones técnicas distintas a los anteriores para facilitar su acceso y evacuación, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

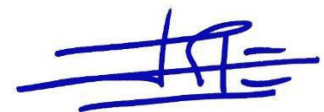
Artículo 26. Accesibilidad en los Edificios de uso privado.

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

- a) Dispondrán de un **itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario** que están a su servicio.
- b) Dispondrán de un **itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.**
- c) La **cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.**

2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

Málaga Octubre de 2025

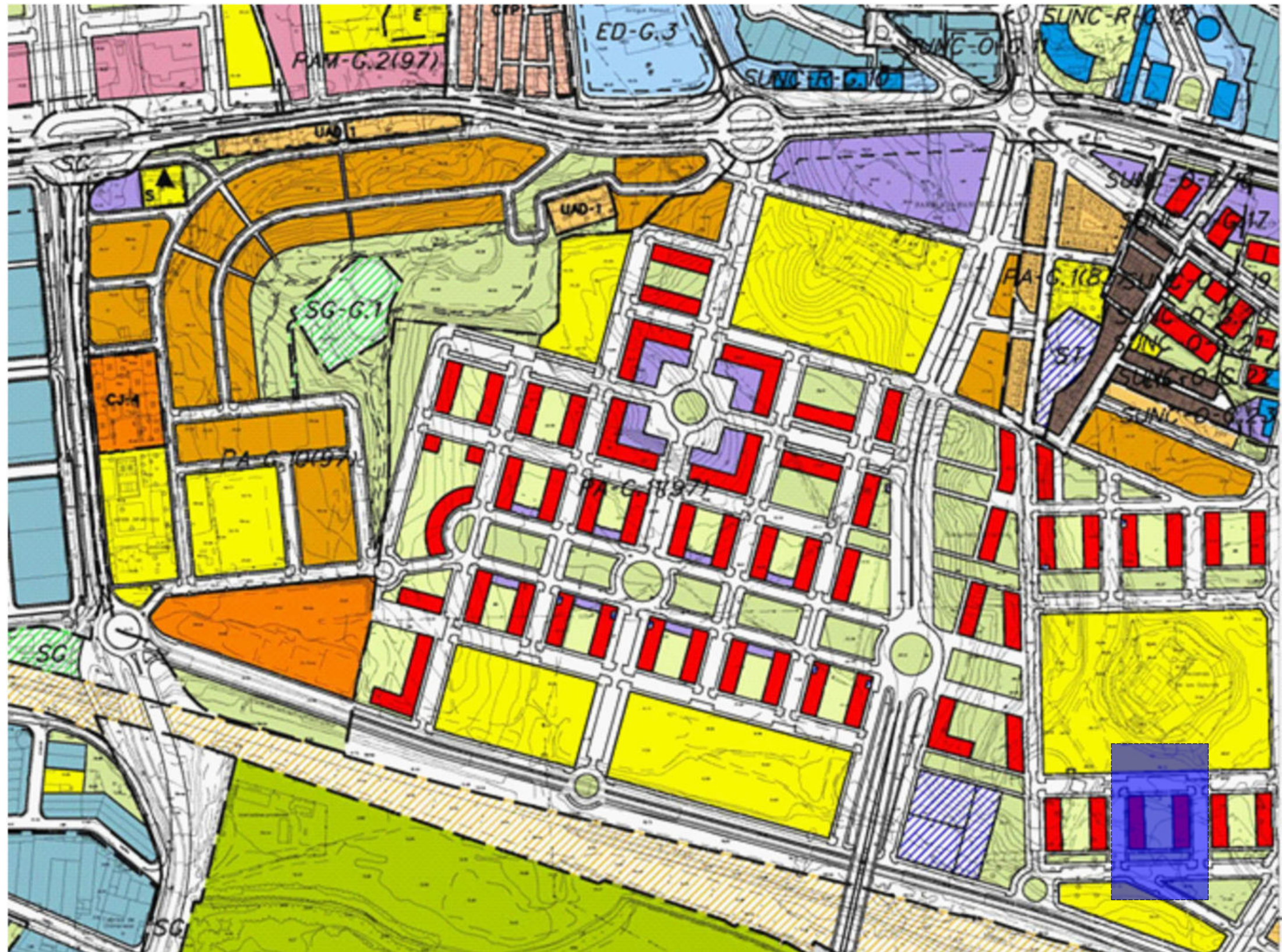


JULIAN DOMÍNGUEZ HUERTA

Arquitecto colegiado número 8.824



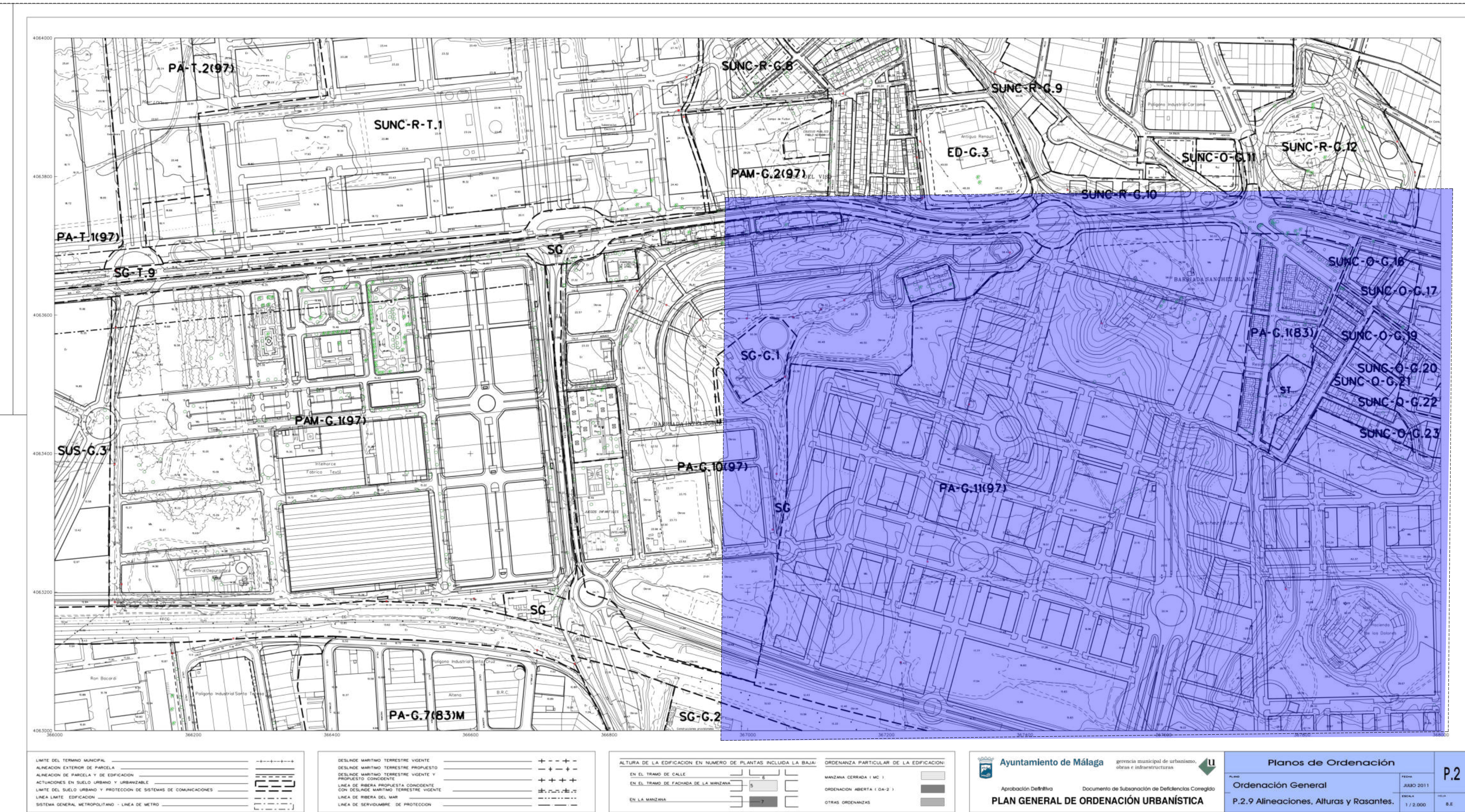
UBICACION GEOGRAFICA



PLAN GENERAL DETALLE

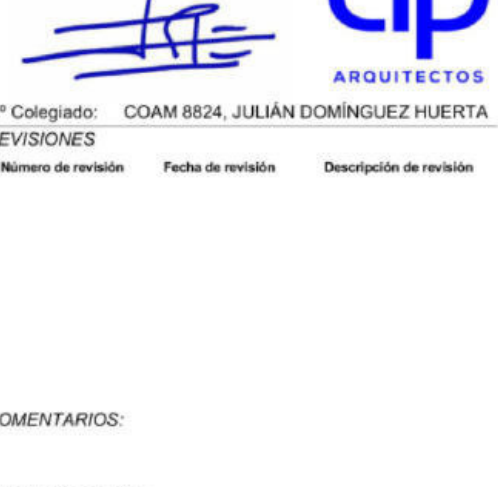
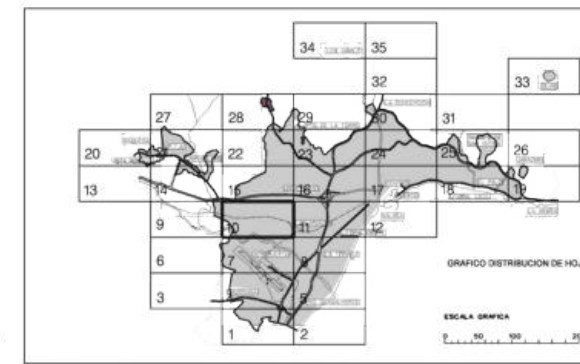
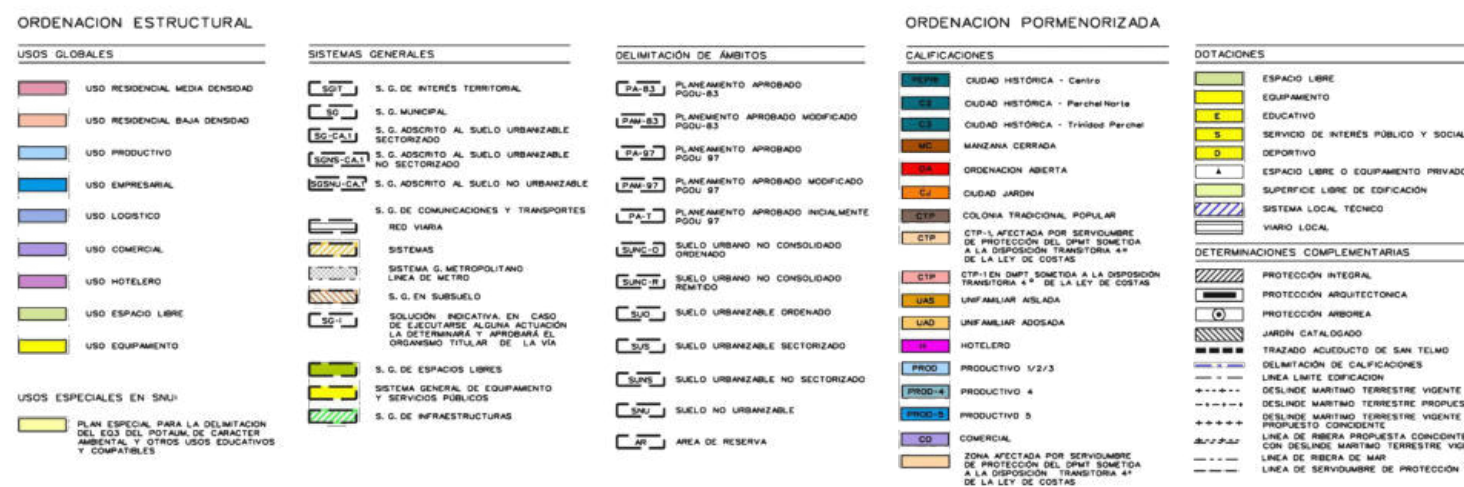
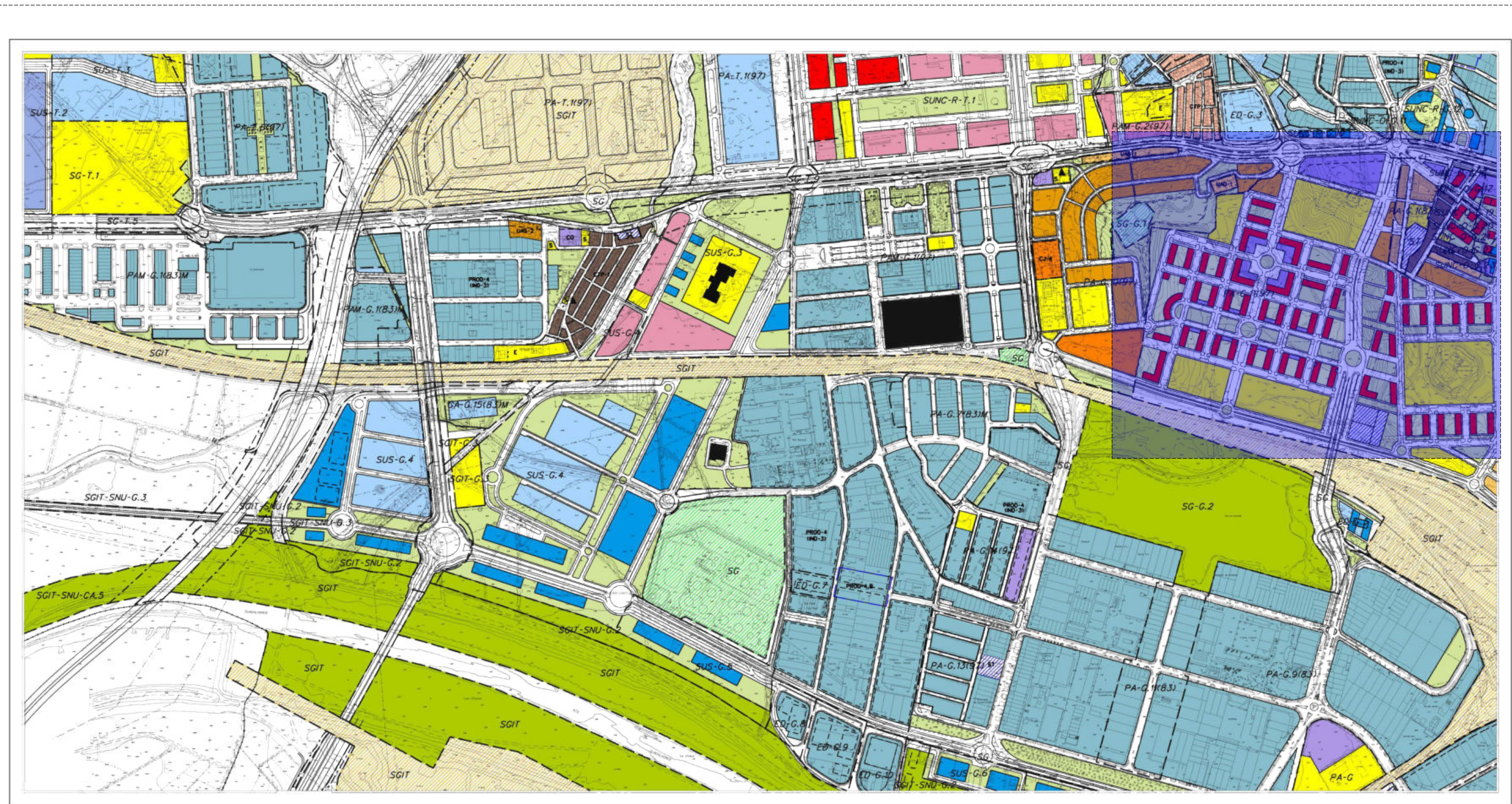


SECTORIZACION



1:400 07/11/2011 12:24:01

PLAN GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES



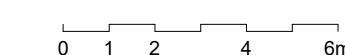
COMENTARIOS:

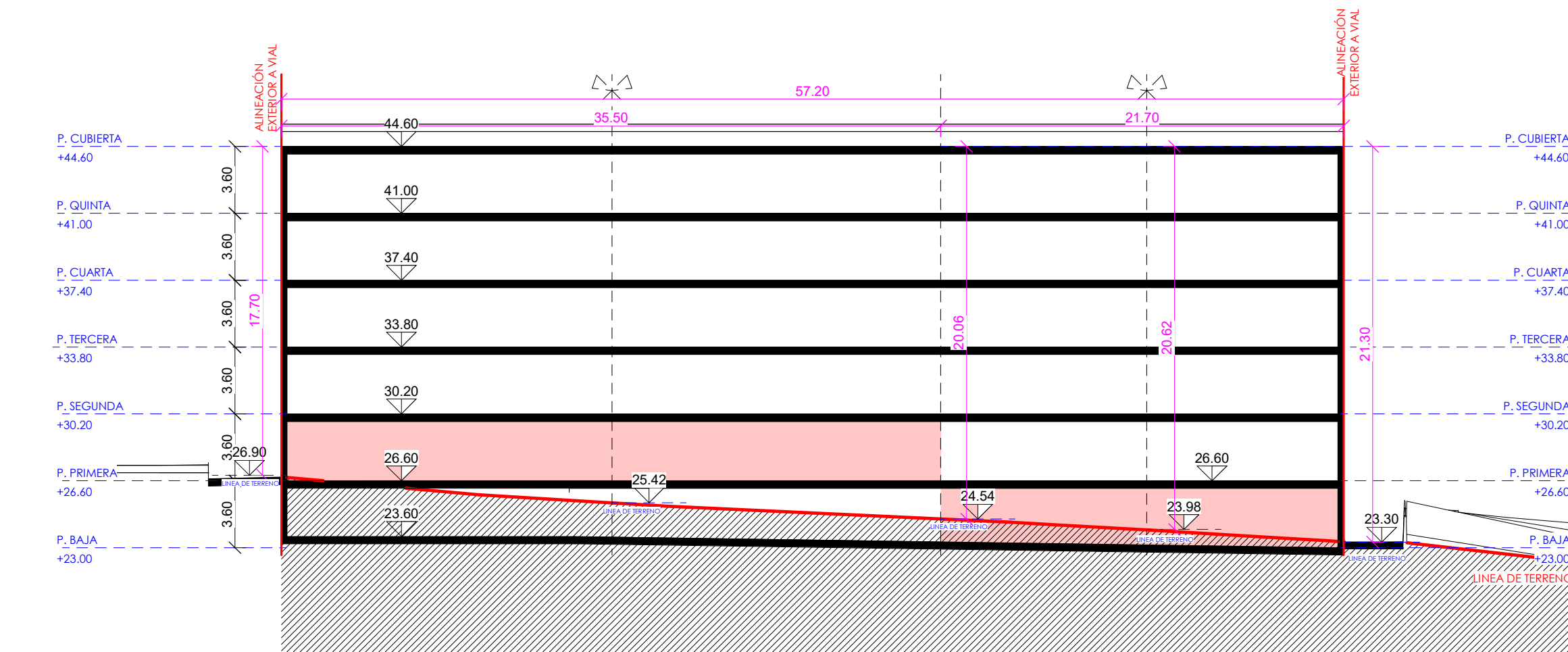
ESCALA GRAFICA y Como se indica



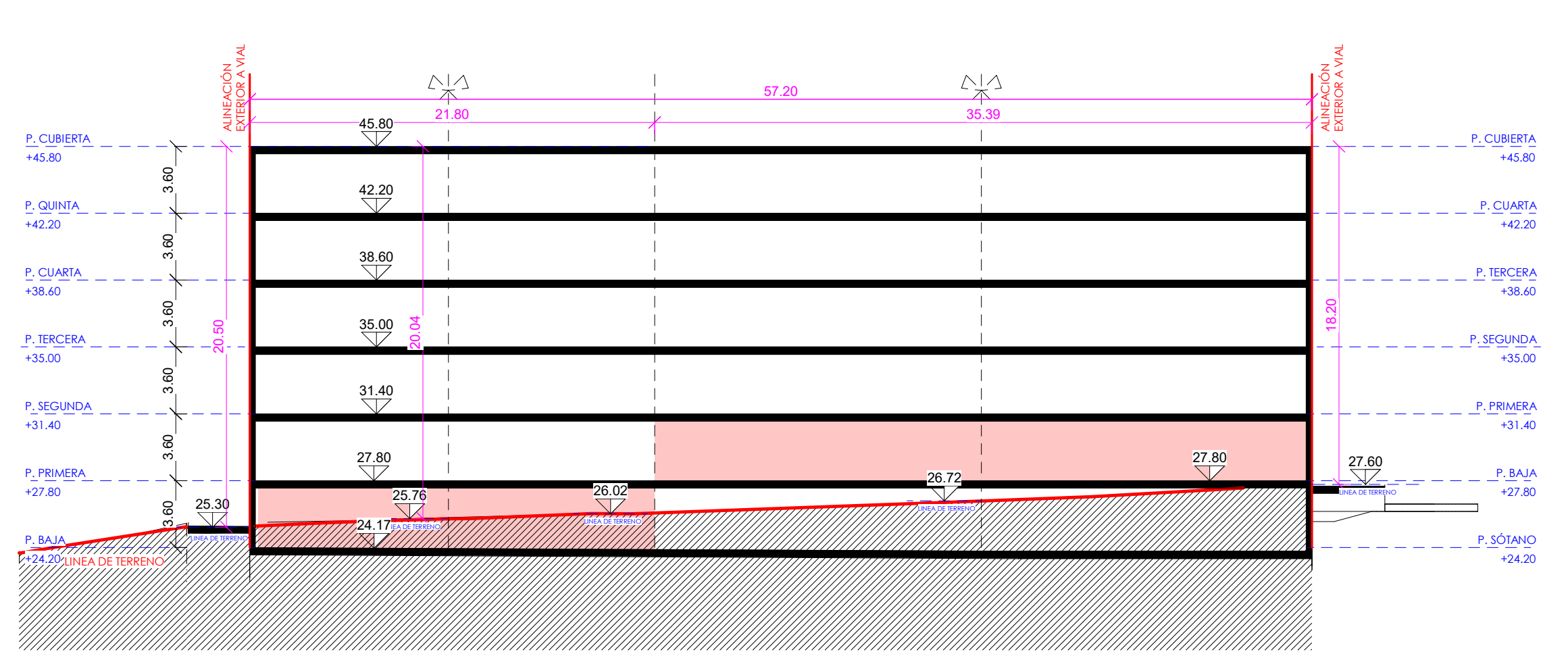
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

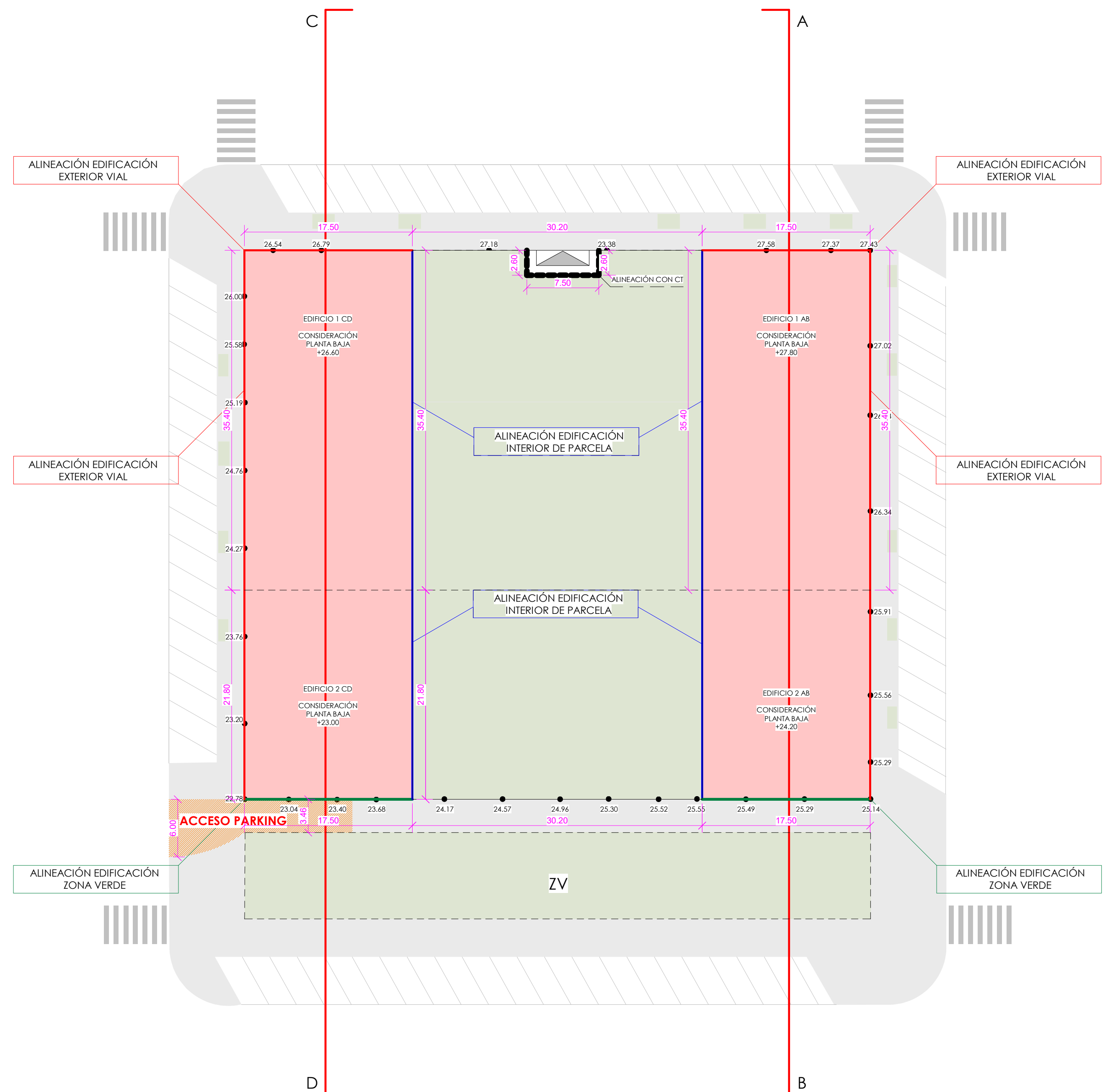




SECCIÓN CD
ESC. 1/250



SECCIÓN AB
ESC. 1/250



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION
Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO
24_11

FASE
Estado de proyecto

PLANO
ED Alineaciones Rasantes.00
Planta Baja

ESCALA A-1	No.	A102
ESCALA A-3	Autor	REVISADO
DIBUJADO	Verificador	

ARCHIVO
CLIENTE

GRUPO.
PECSA

Propietario
TÉCNICOS

cip
ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

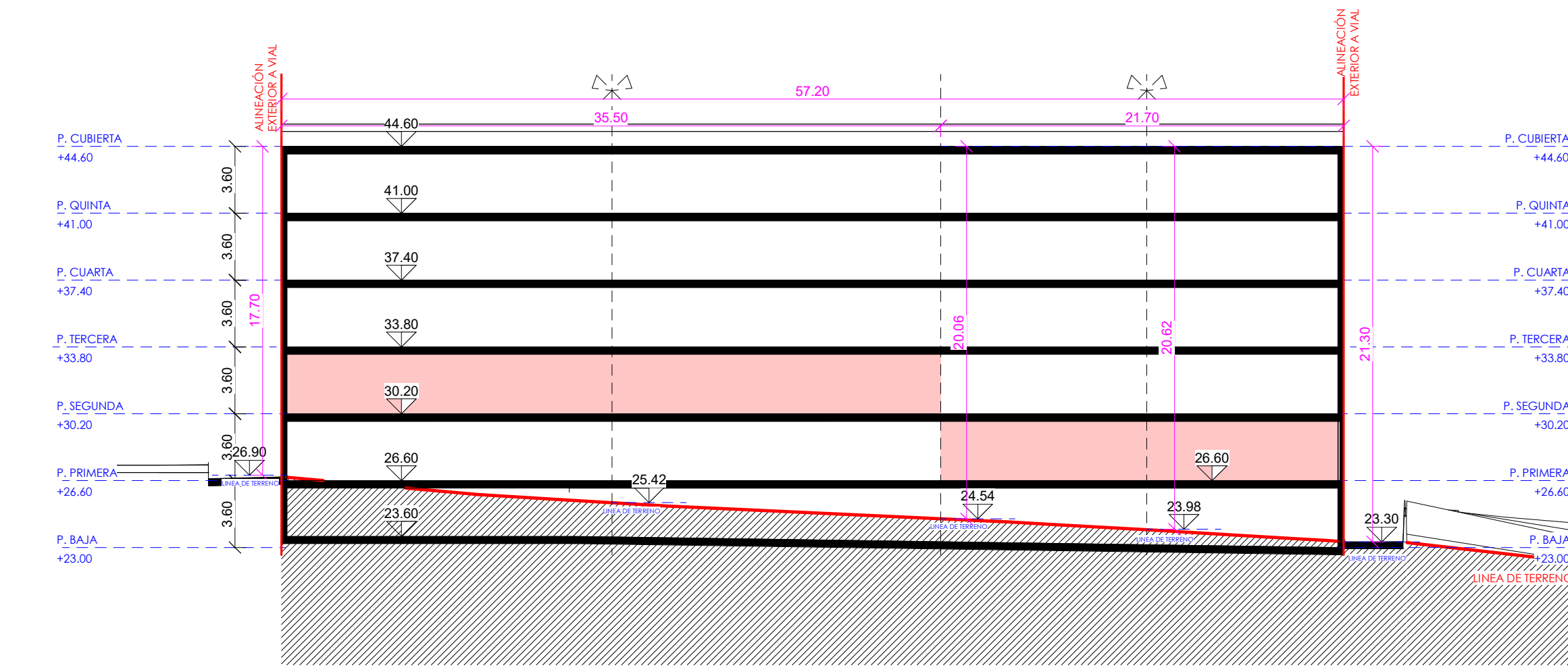
REVISIONES

Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

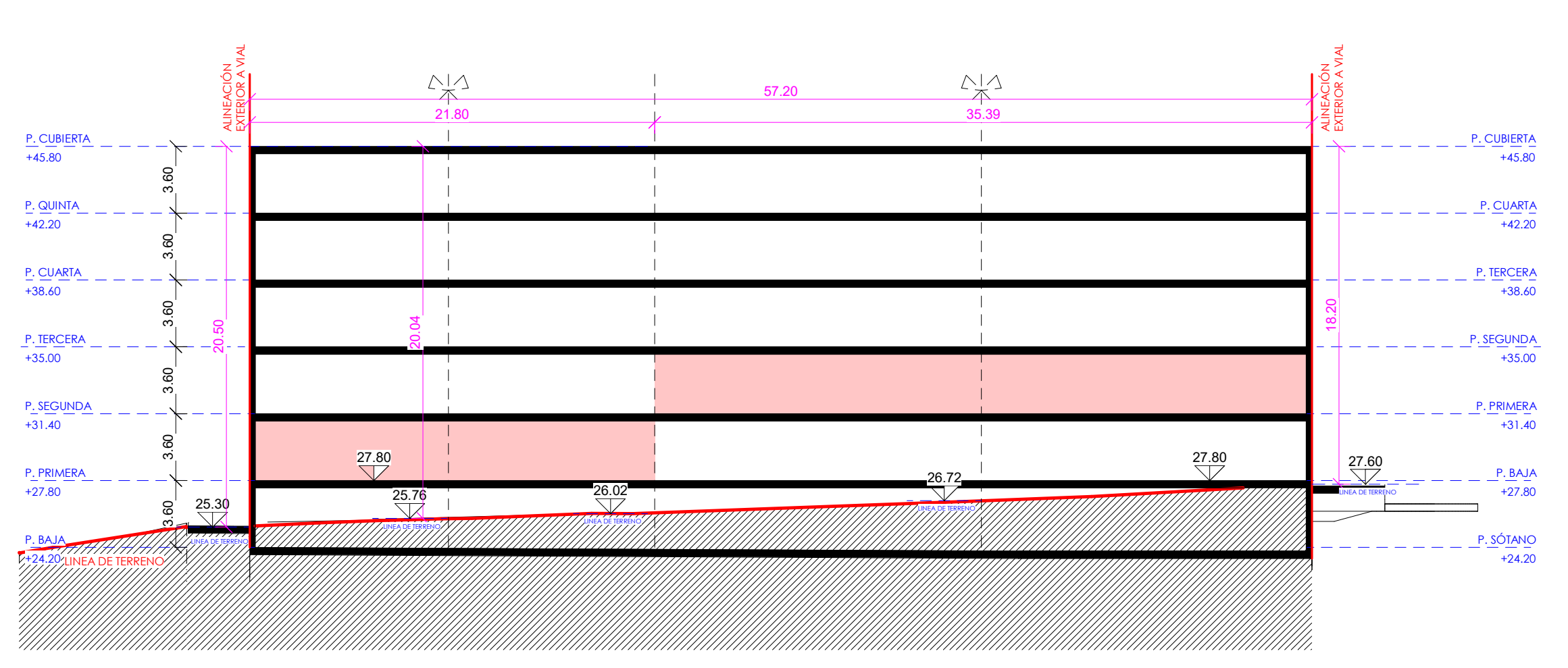
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

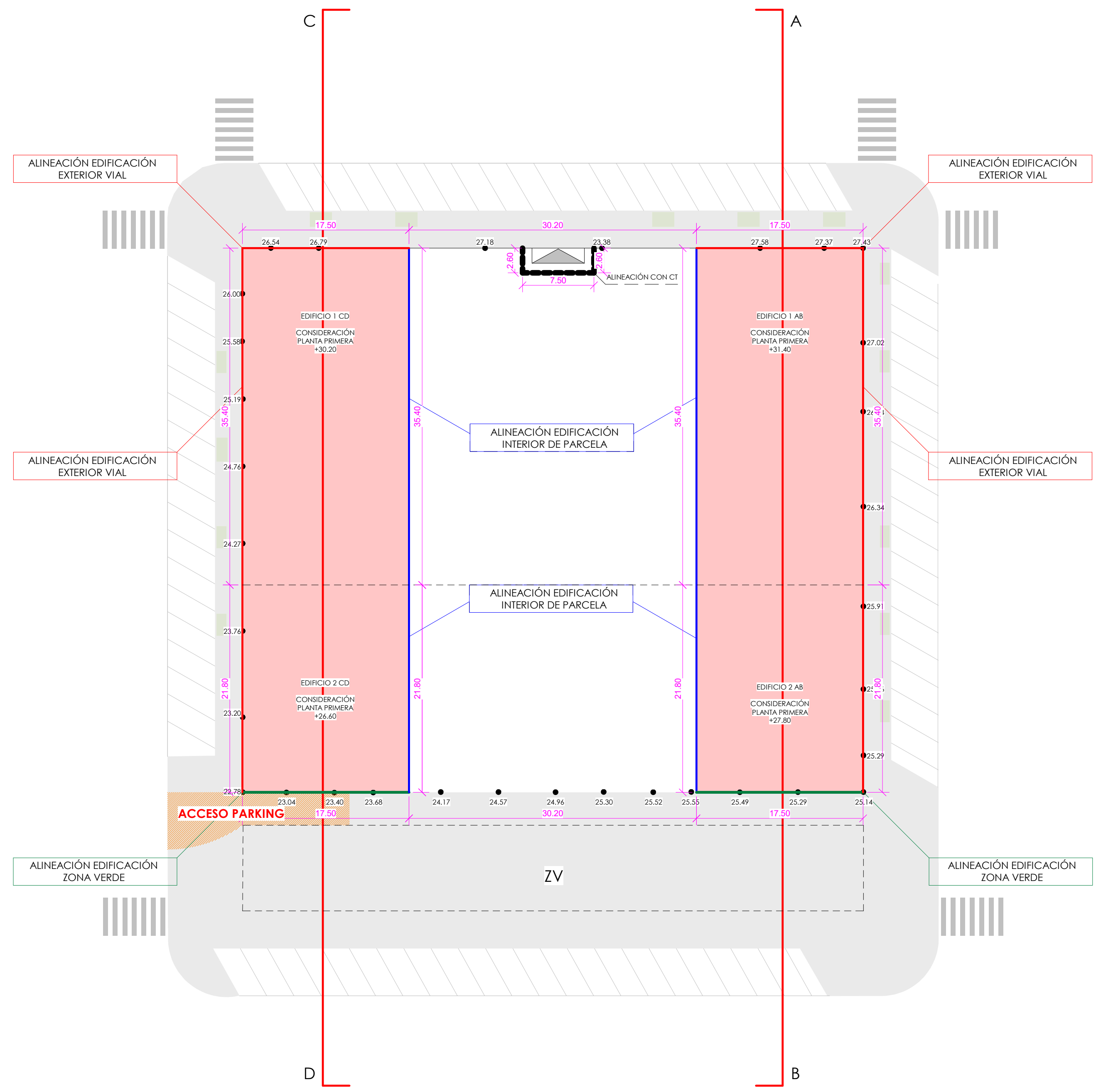
0 1 2 4 6m



SECCIÓN CD
ESC. 1/250



SECCIÓN AB
ESC. 1/250



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION
Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO
24_11

FASE
Estado de proyecto

PLANO
ED Alineaciones Rasantes.01
Planta Primera

ESCALA A-1	No.	A103
ESCALA A-3	Autor	REVISADO
DIBUJADO	Verificador	

ARCHIVO
CLIENTE

Propietario
TÉCNICOS

GRUPO. PECSA

cip
ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

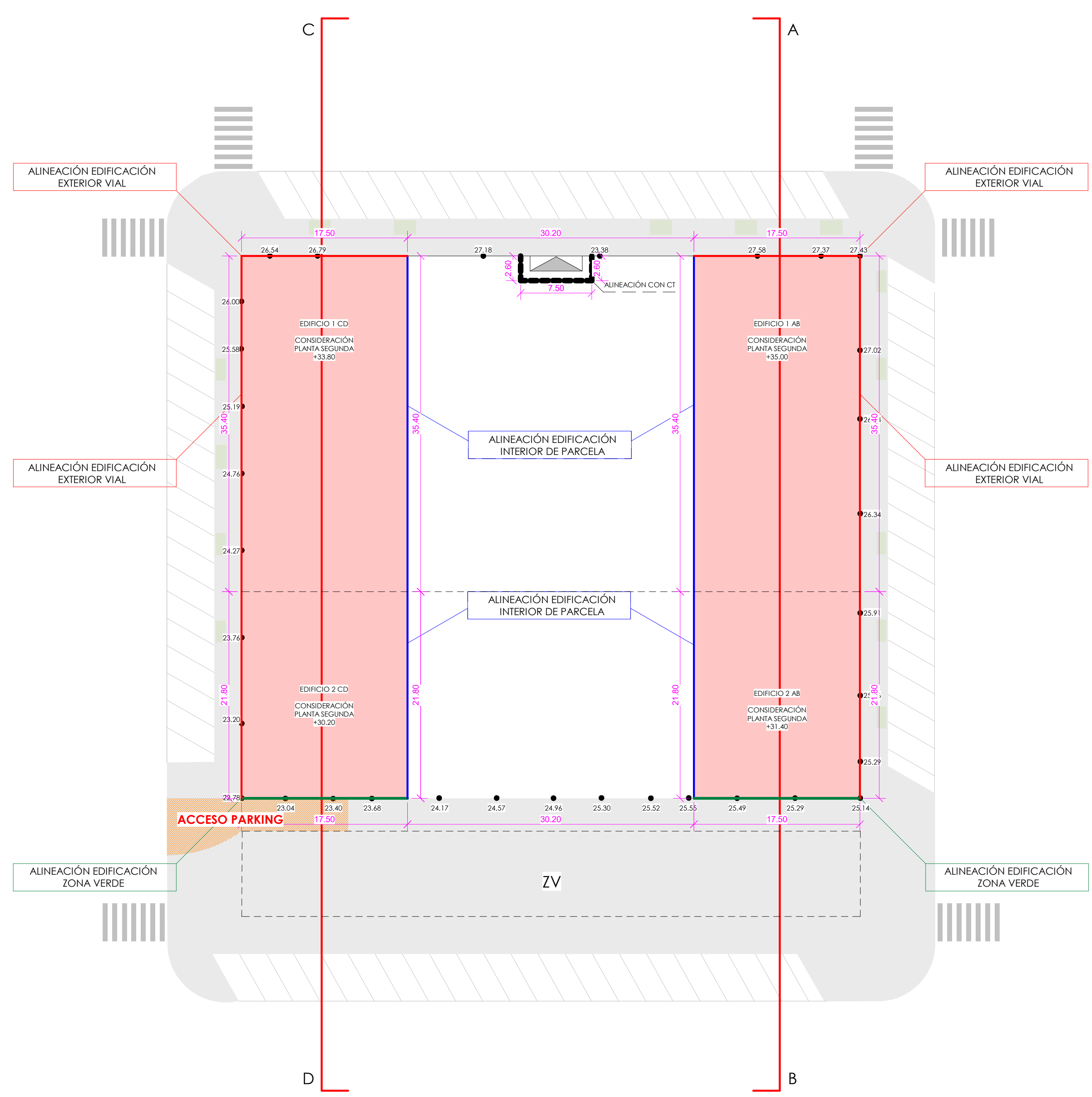
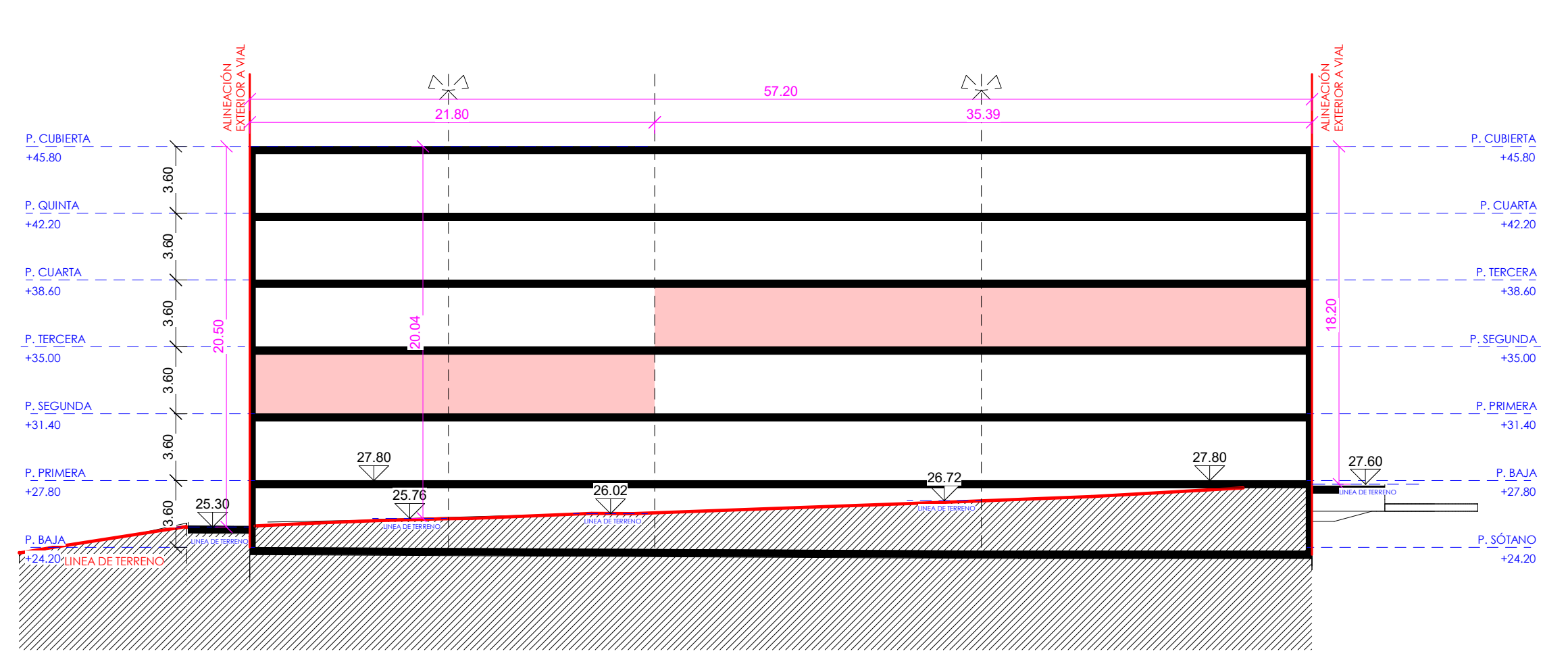
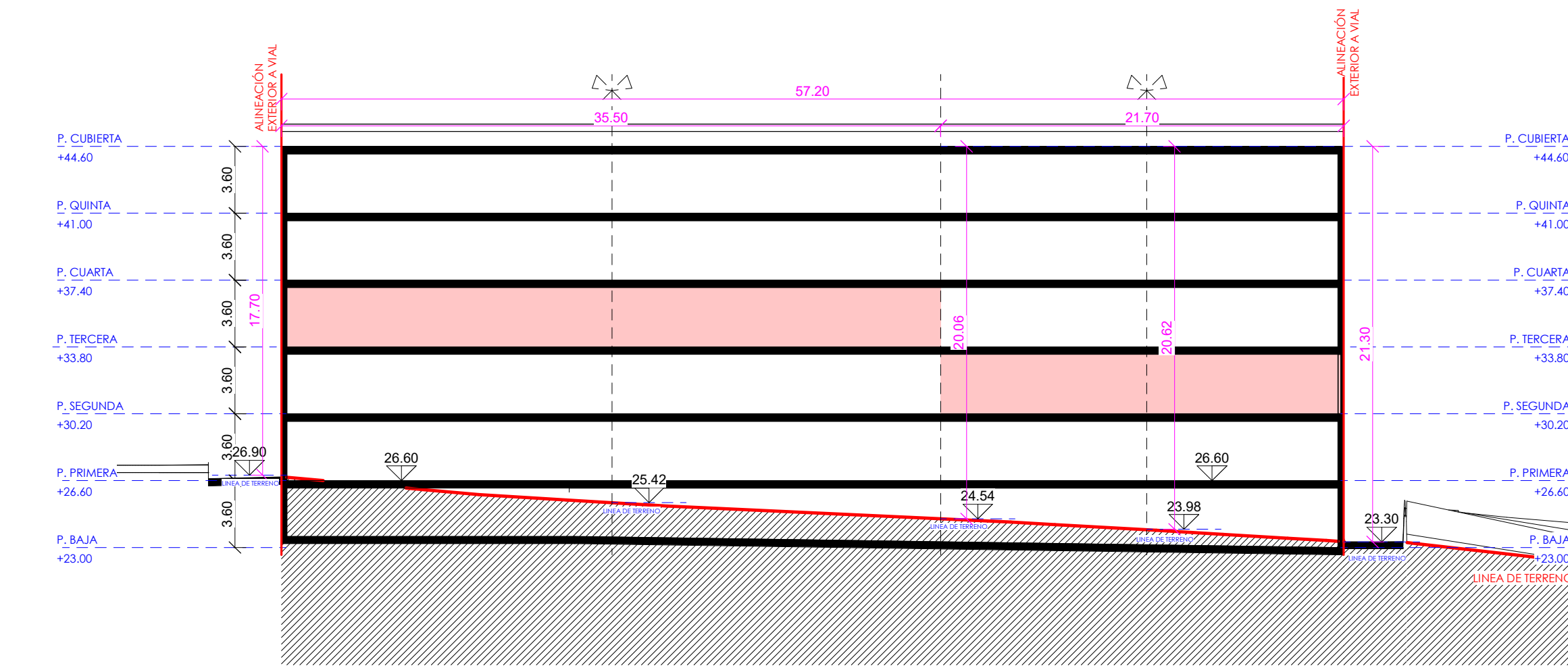
REVISIONES

Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión

COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

0 1 2 4 6m



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION
Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO
24_11

FASE
Estado de proyecto

PLANO
ED Alineaciones Rasantes.02
Planta Segunda

ESCALA A-1
ESCALA A-3
DIBUJADO

No.
A104

Autor
REVISADO
Verificador

ARCHIVO
CLIENTE

GRUPO.
PECSA

Propietario
TÉCNICOS

cip
ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

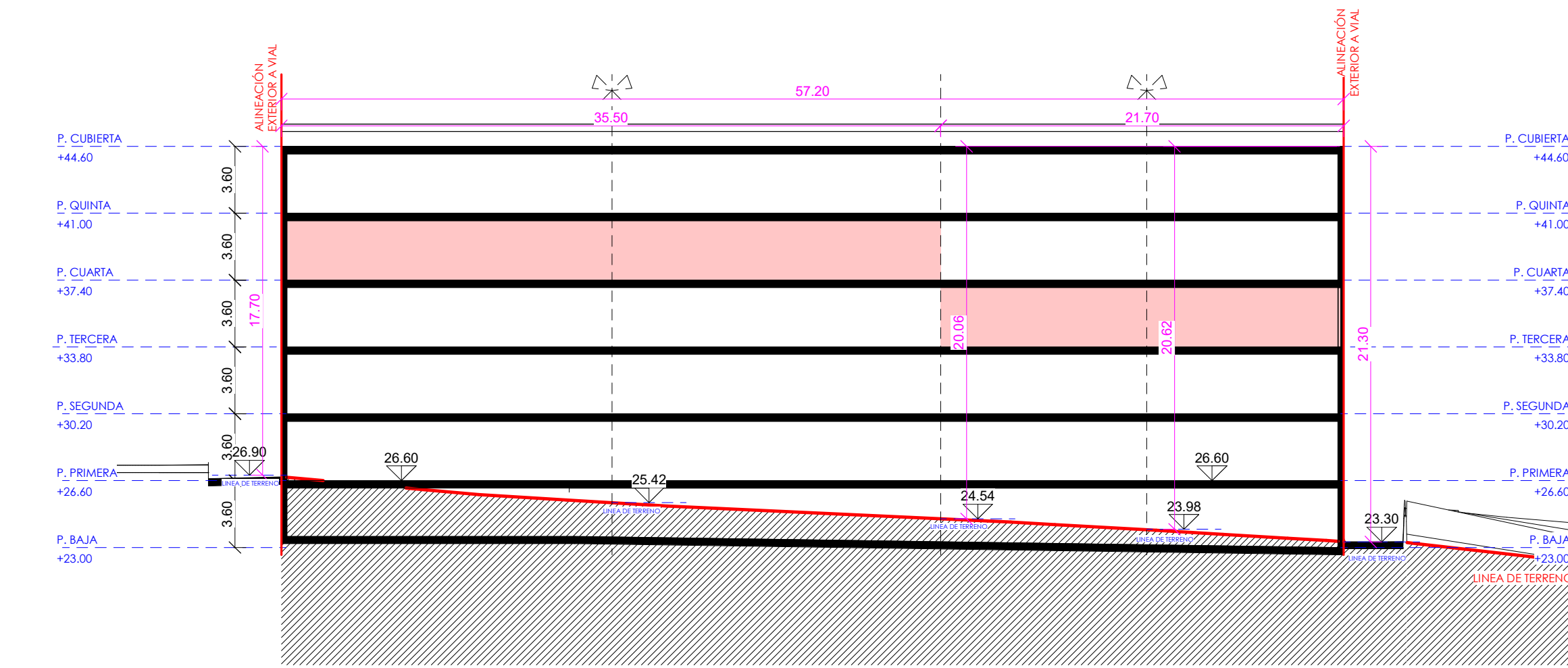
REVISIONES

Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

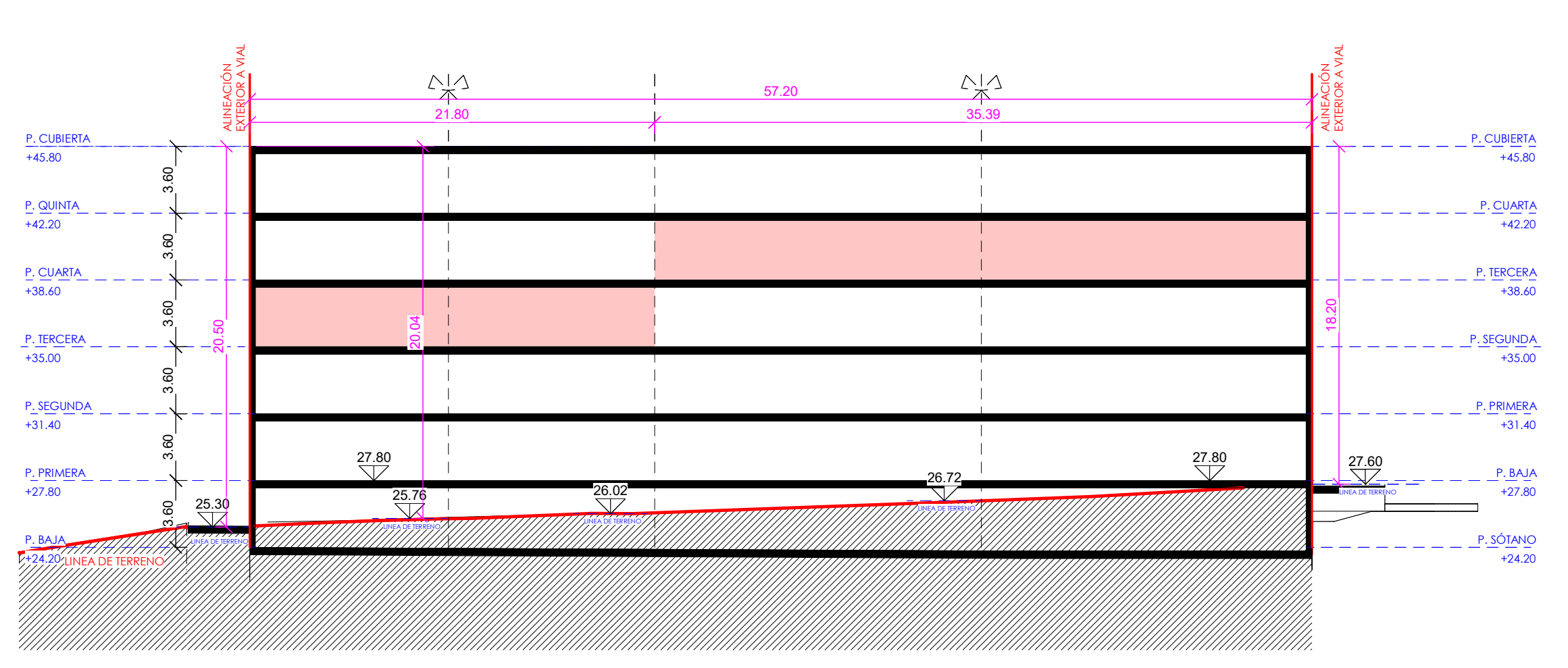
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

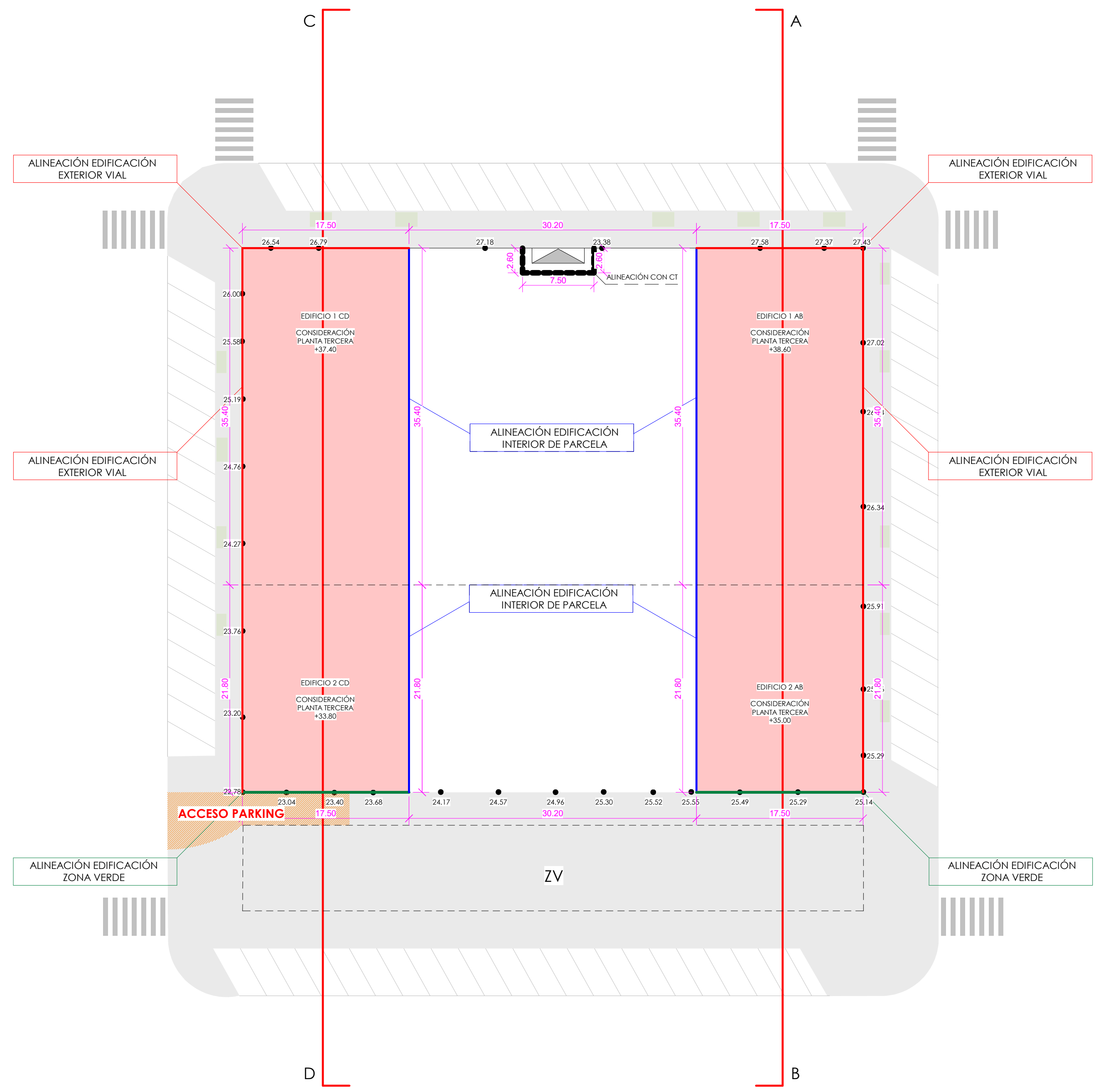
0 1 2 4 6m



SECCIÓN CD
ESC. 1/250



SECCIÓN AB
ESC. 1/250



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION: Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO: 24_11 FASE: Estado de proyecto

PLANO: ED Alineaciones Rasantes.03 Planta Tercera

ESCALA A-1	No.	A105
ESCALA A-3	Autor	REVISADO
DIBUJADO	Verificador	

ARCHIVO: CLIENTE

Propietario: **GRUPO. PECSA**

Técnicos: **cip ARQUITECTOS**

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIAN DOMINGUEZ HUERTA

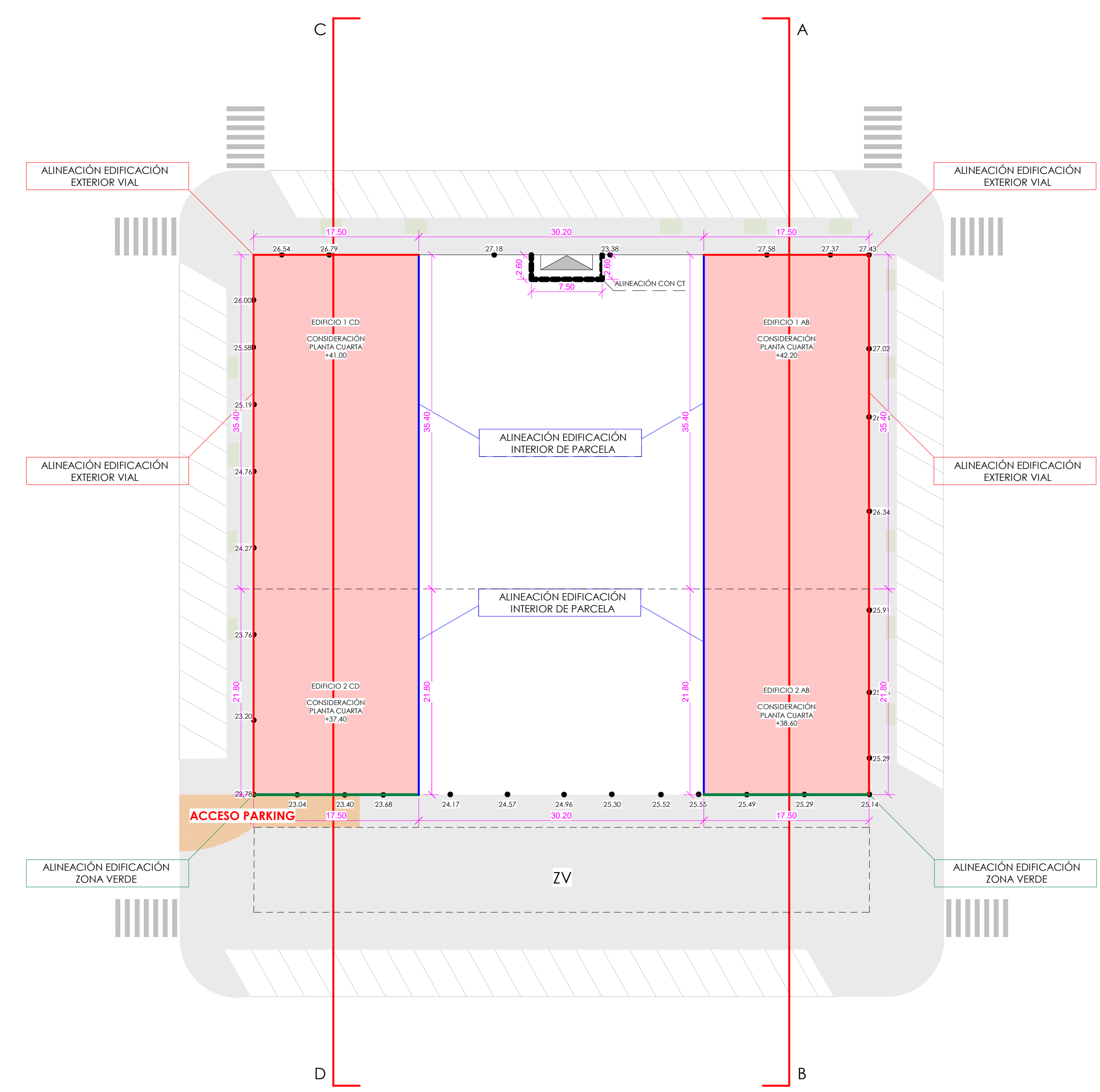
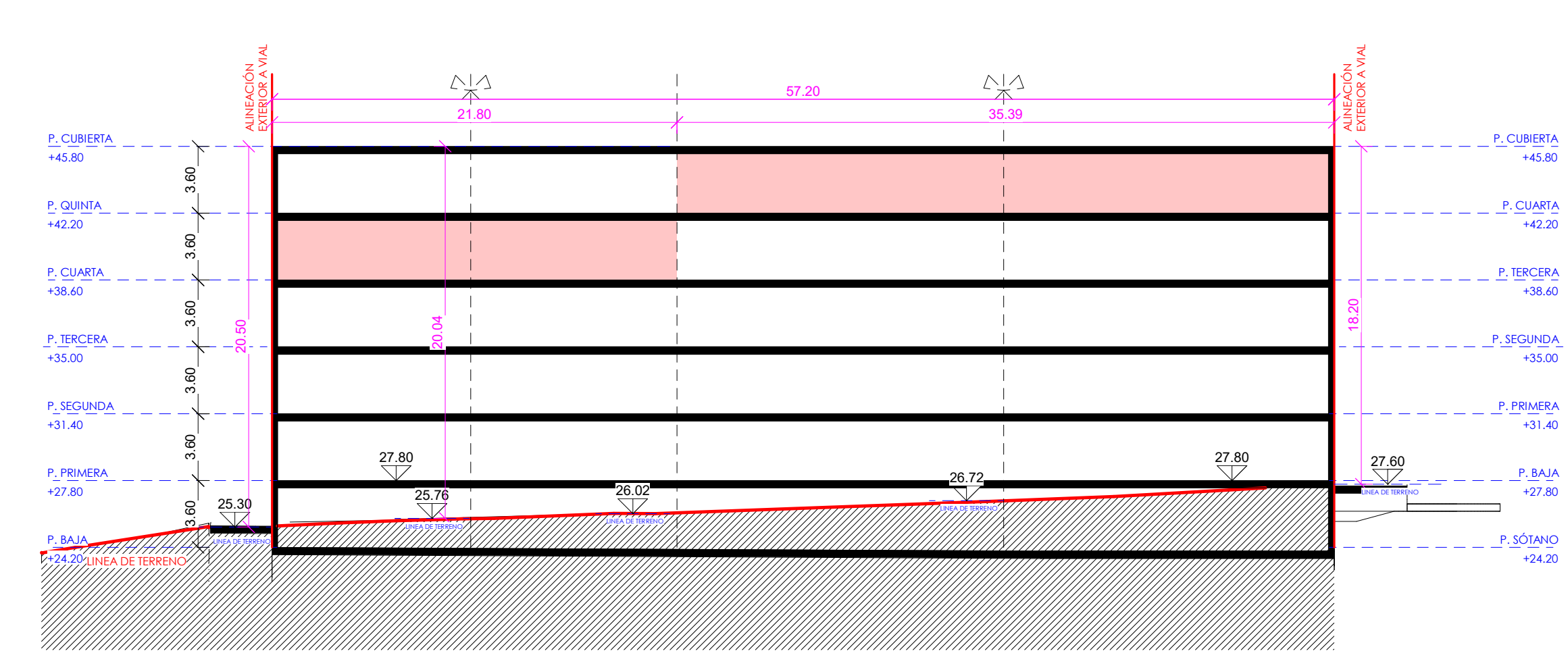
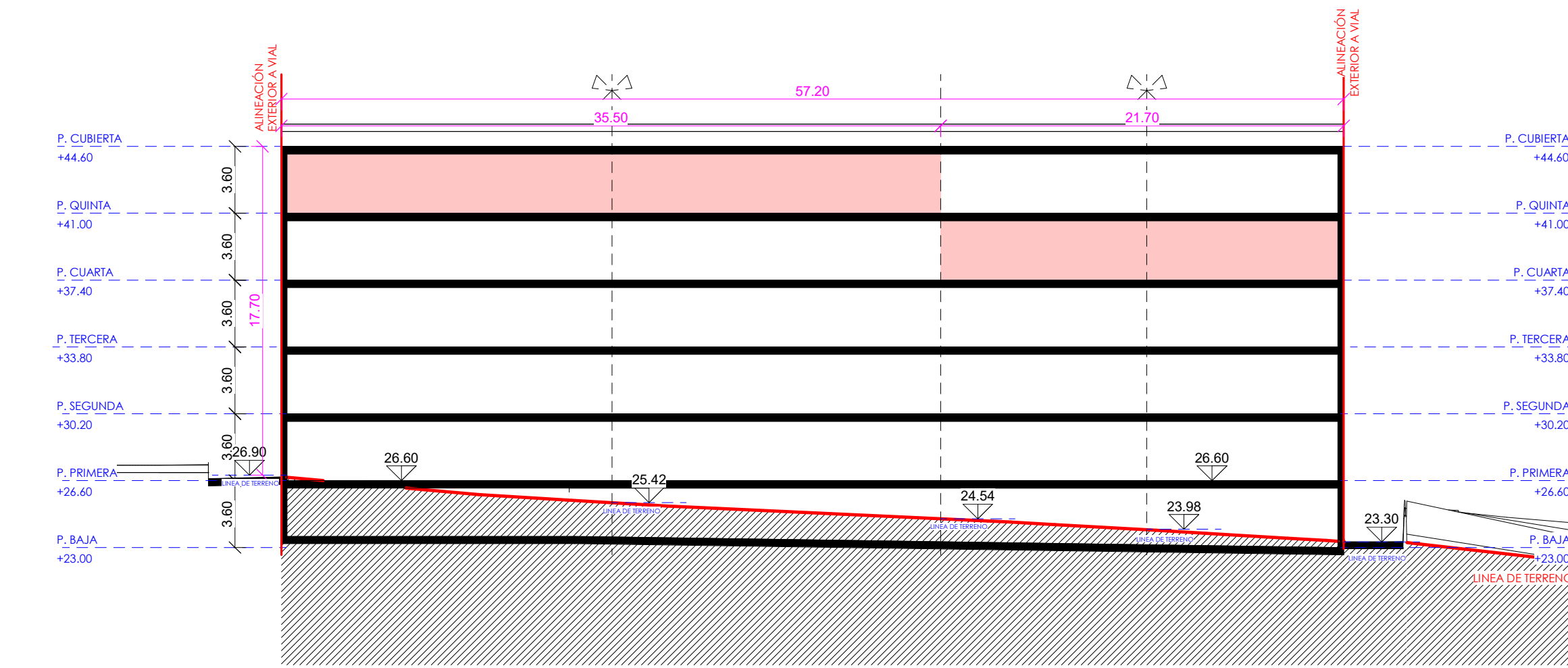
REVISIONES:

Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión

COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y Como se indica

0 1 2 4 6m



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION
Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO
24_11

FASE
Estado de proyecto

PLANO
ED Alineaciones Rasantes_04
Planta Cuarta

ESCALA A-1
ESCALA A-3
DIBUJADO
Autor
REVISADO
Verificador

ARCHIVO
CLIENTE

Propietario
TÉCNICOS

GRUPO.
PECSA

cip
ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

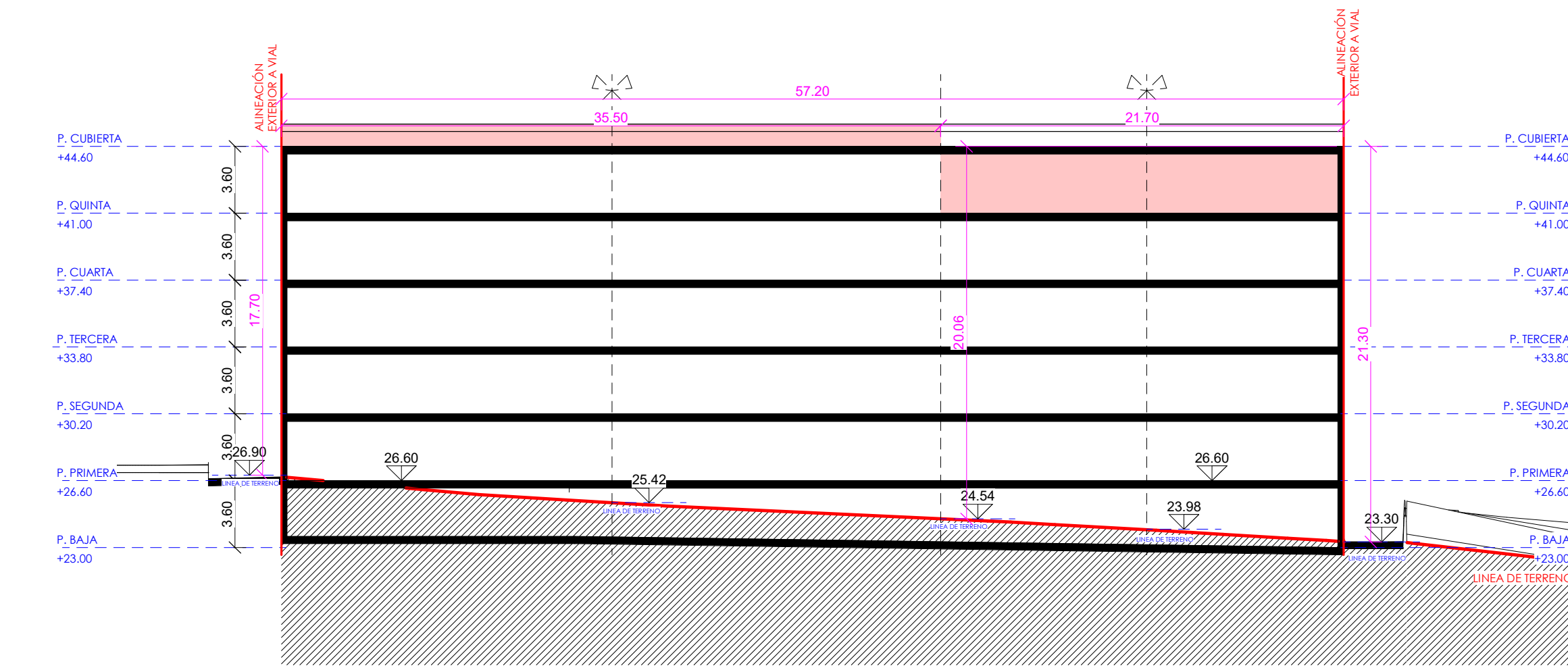
REVISIONES

Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

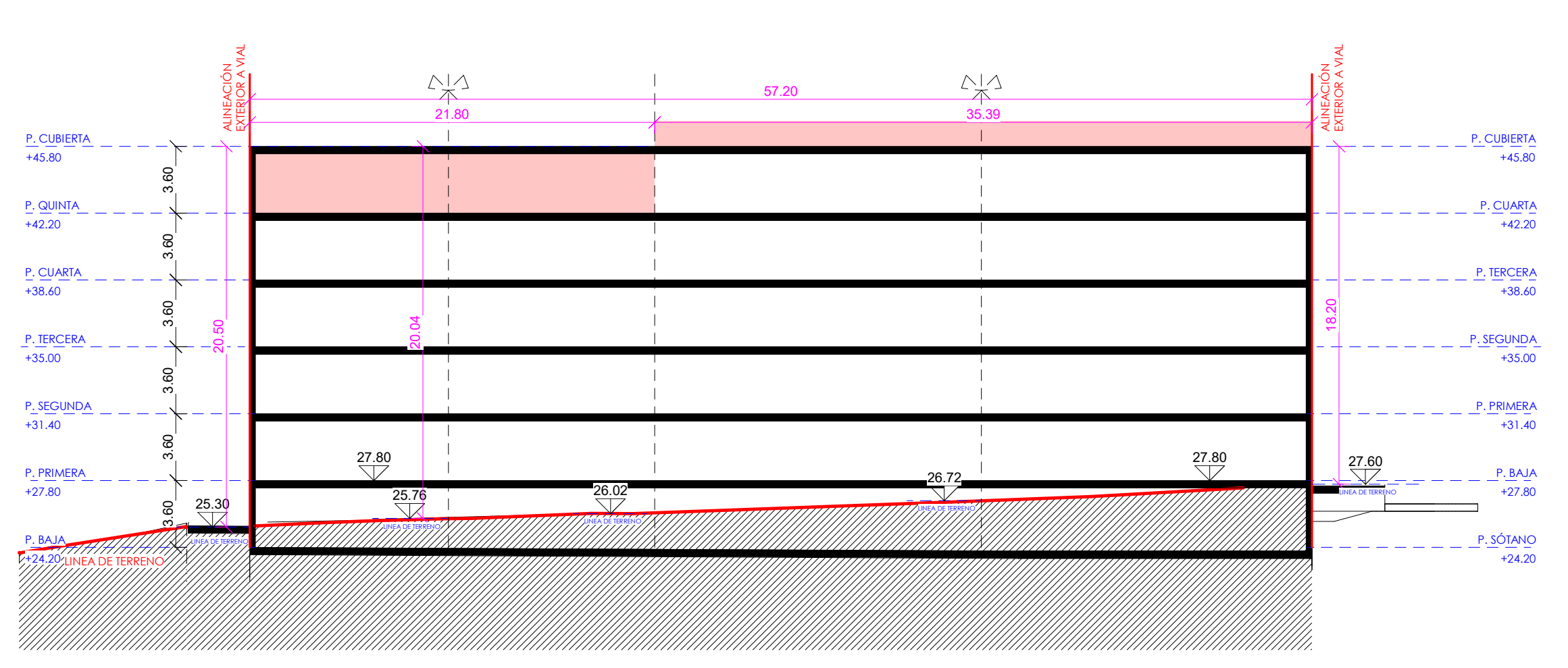
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

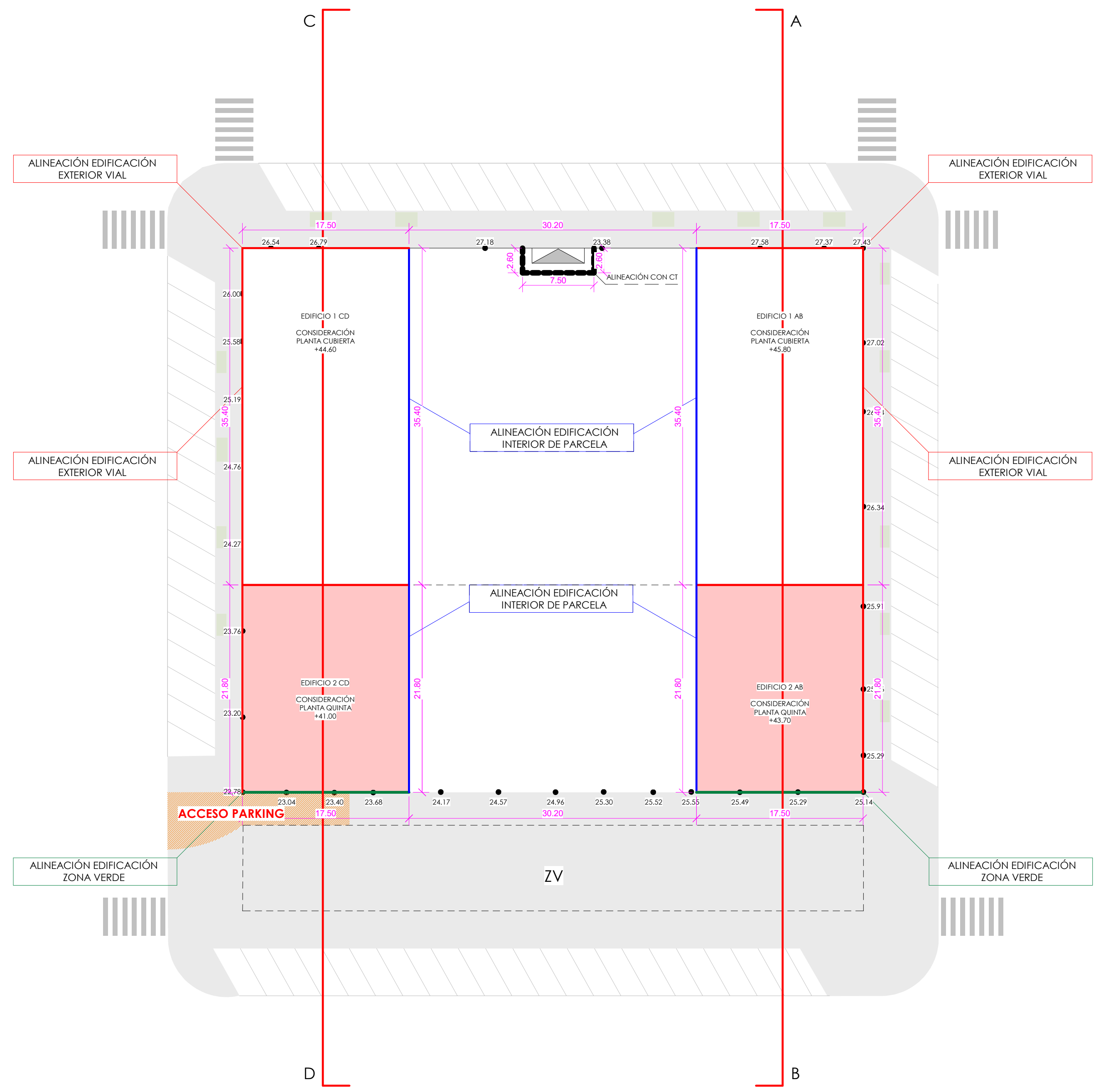
0 1 2 4 6m



SECCIÓN CD
ESC. 1/250



SECCIÓN AB
ESC. 1/250

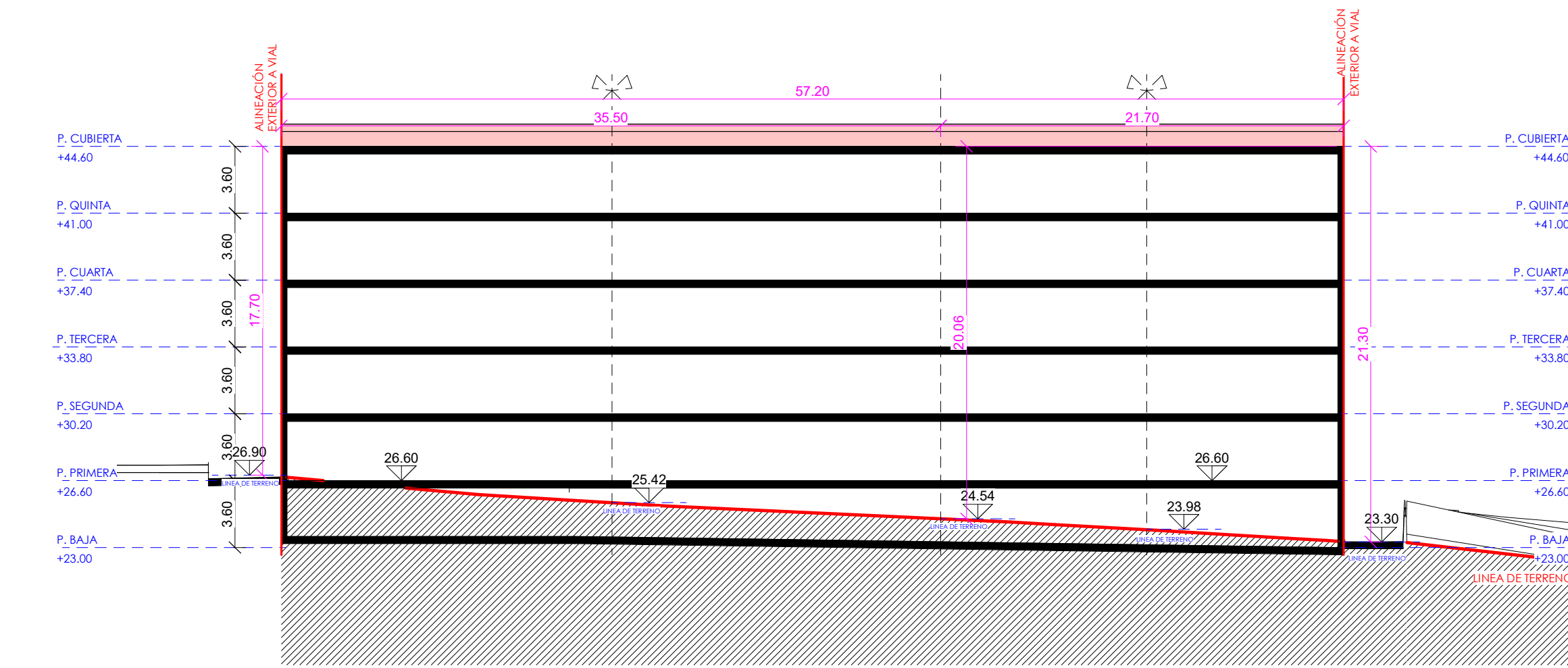


ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Alineaciones Rasantes.05	
Planta Quinta	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A107
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
GRUPO. PECSA	
Propietario	
TÉCNICOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA	
REVISIONES	
Número de revisión	Fecha de revisión
Descripción de revisión	

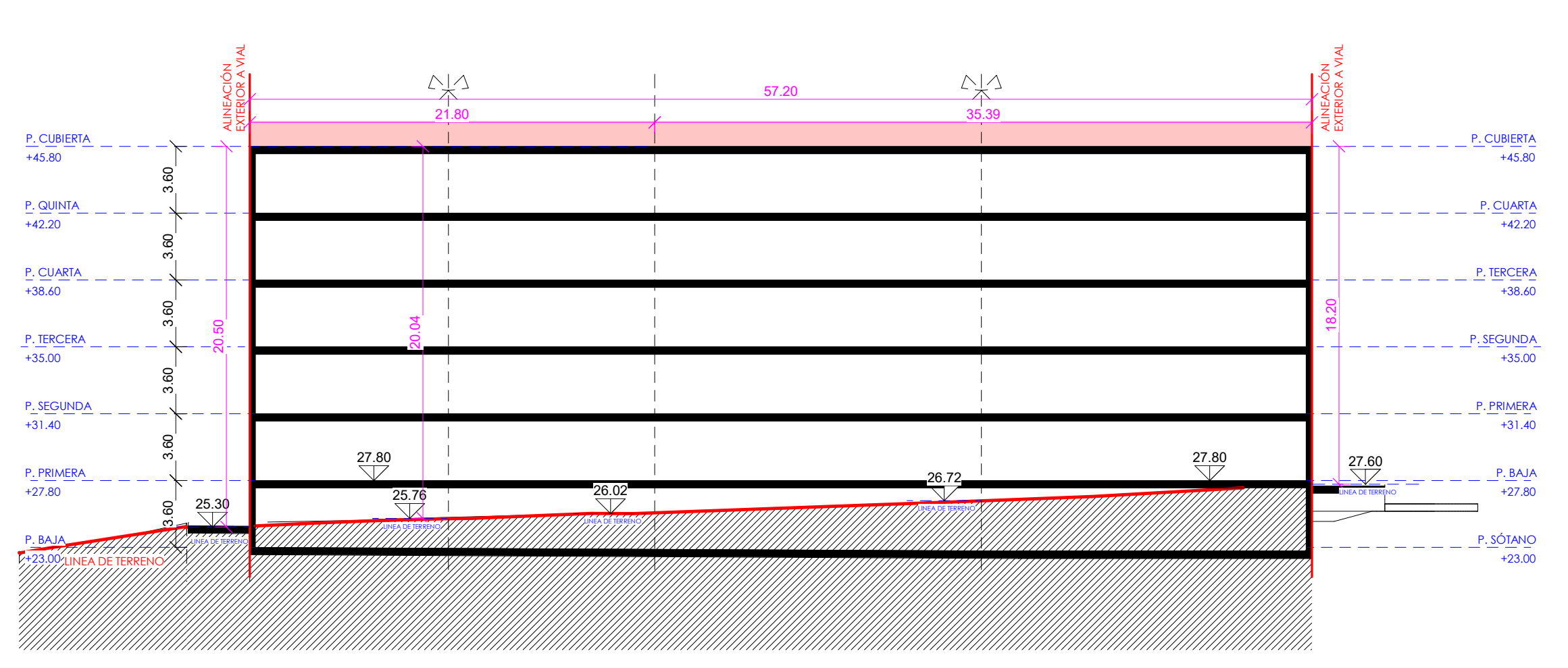
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

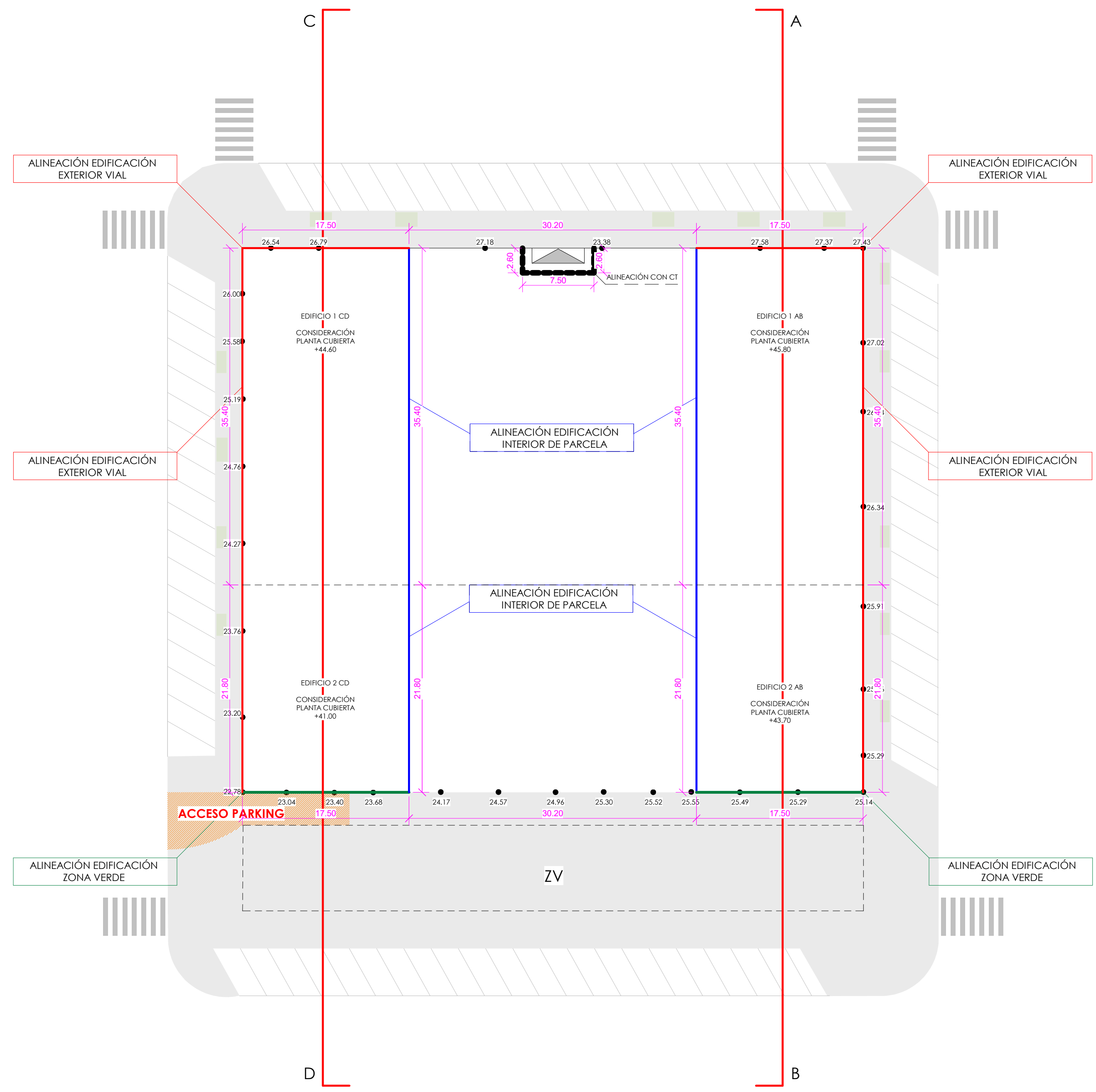
0 1 2 4 6m



SECCIÓN CD
ESC. 1/250



SECCIÓN AB
ESC. 1/250



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION: Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO: 24_11 FASE: Estado de proyecto

PLANO: ED Alineaciones Rasantes.06 Planta Cubierta

ESCALA A-1	No.	A108
ESCALA A-3	Autor	REVISADO
DIBUJADO	Verificador	

ARCHIVO CLIENTE

Propietario: **GRUPO. PECSA**

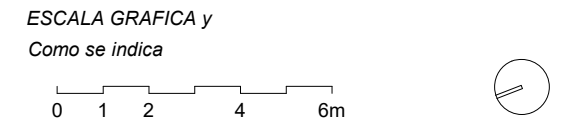
TÉCNICOS: **cip ARQUITECTOS**

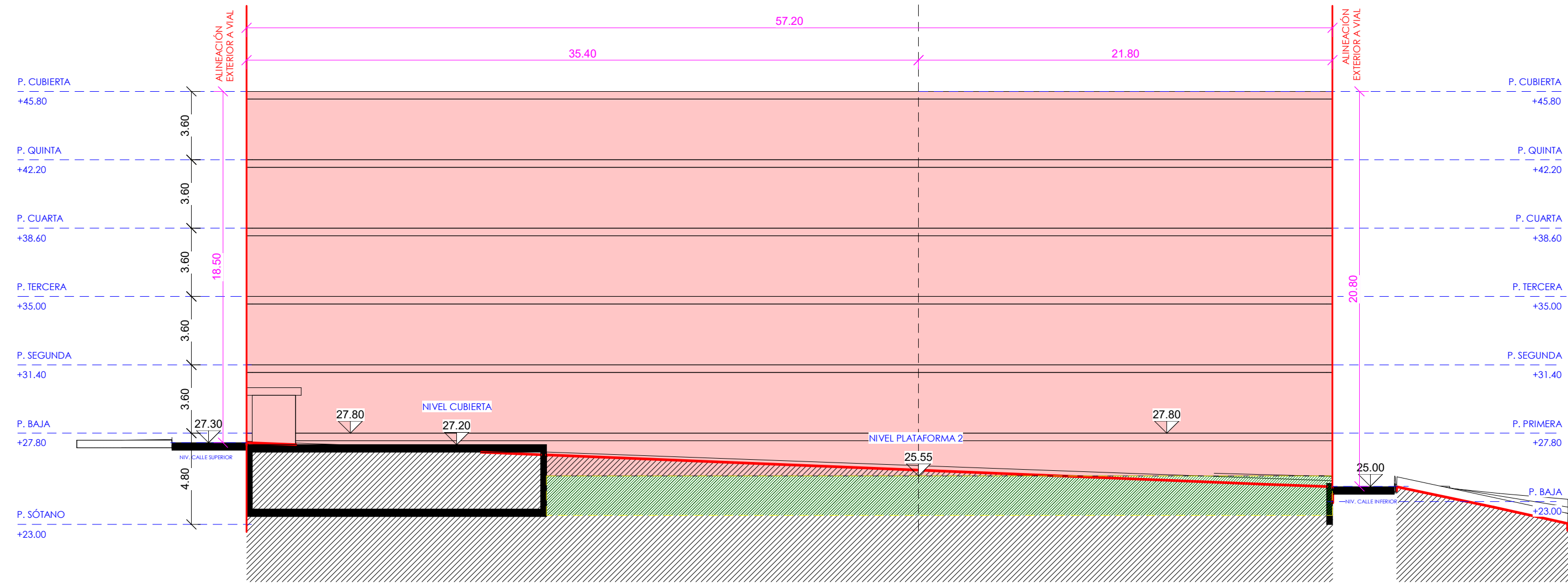
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

REVISIONES:

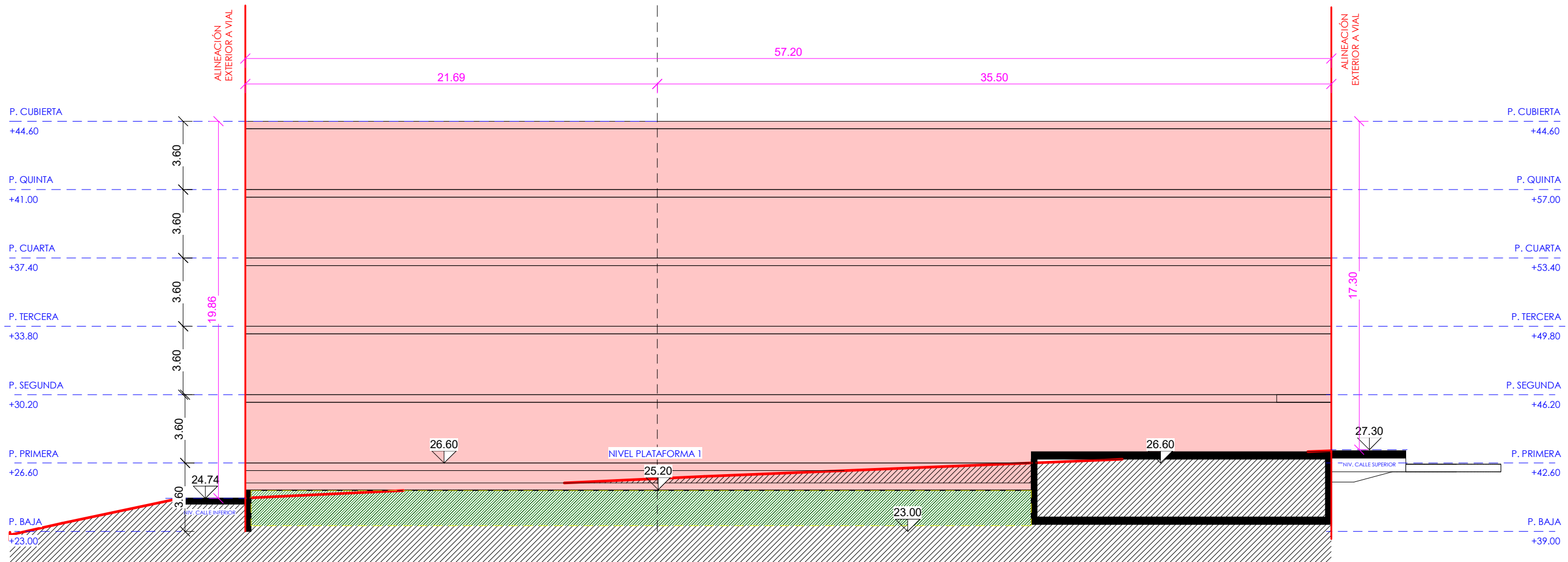
Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

COMENTARIOS:

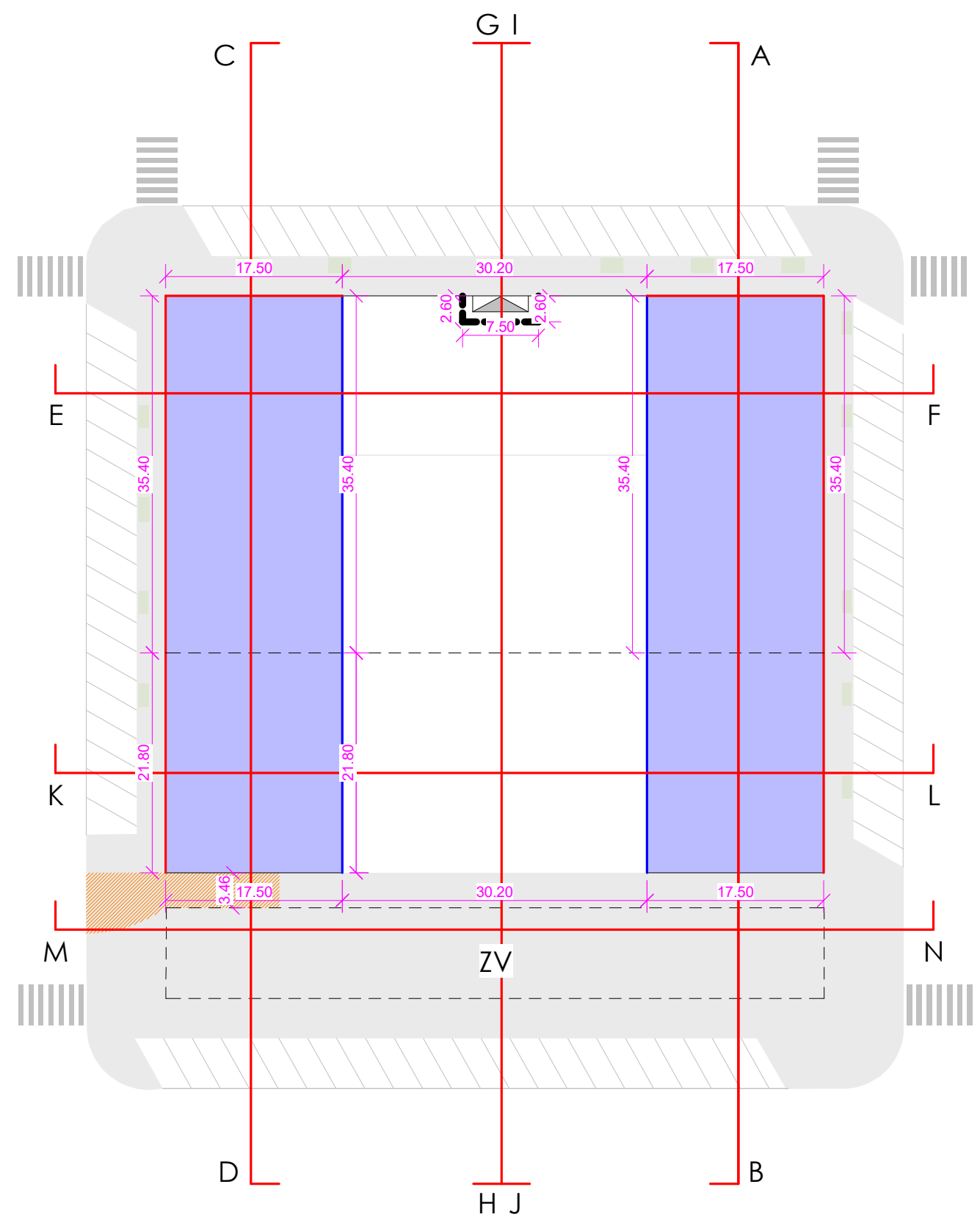




SECCIÓN IJ
ESC. 1/200



SECCIÓN HG
ESC. 1/200



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACIONParceia R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO24_11FASEEstado de proyecto

PLANO

ED Alineaciones
Rasantes Secciones 01

ESCALA A-1No. A109
ESCALA A-3
DIBUJADOAutorREVISADOVerificador

ARCHIVO
CLIENTE

Propietario
TÉCNICOS

GRUPO.
PECSA


ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

REVISIONES

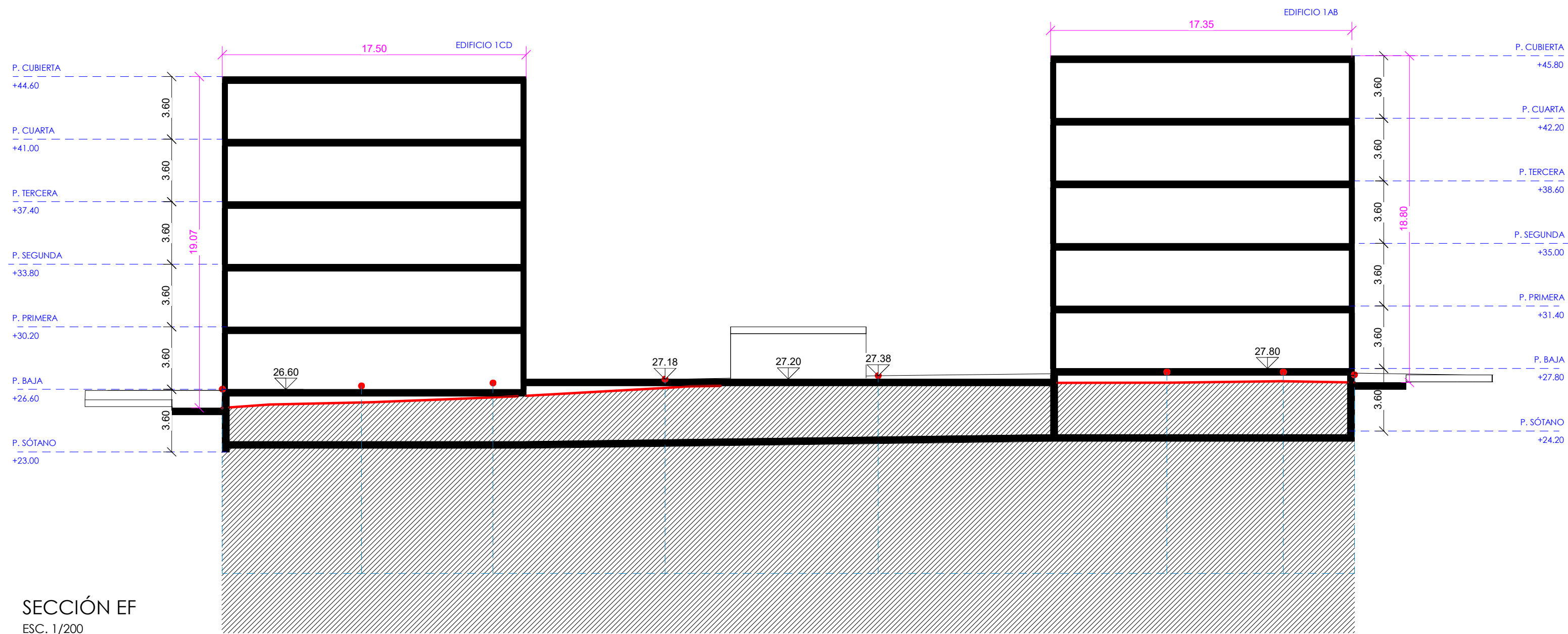
Comentarios table with 3 columns: Número de revisión, Fecha de revisión, Descripción de revisión

COMENTARIOS:

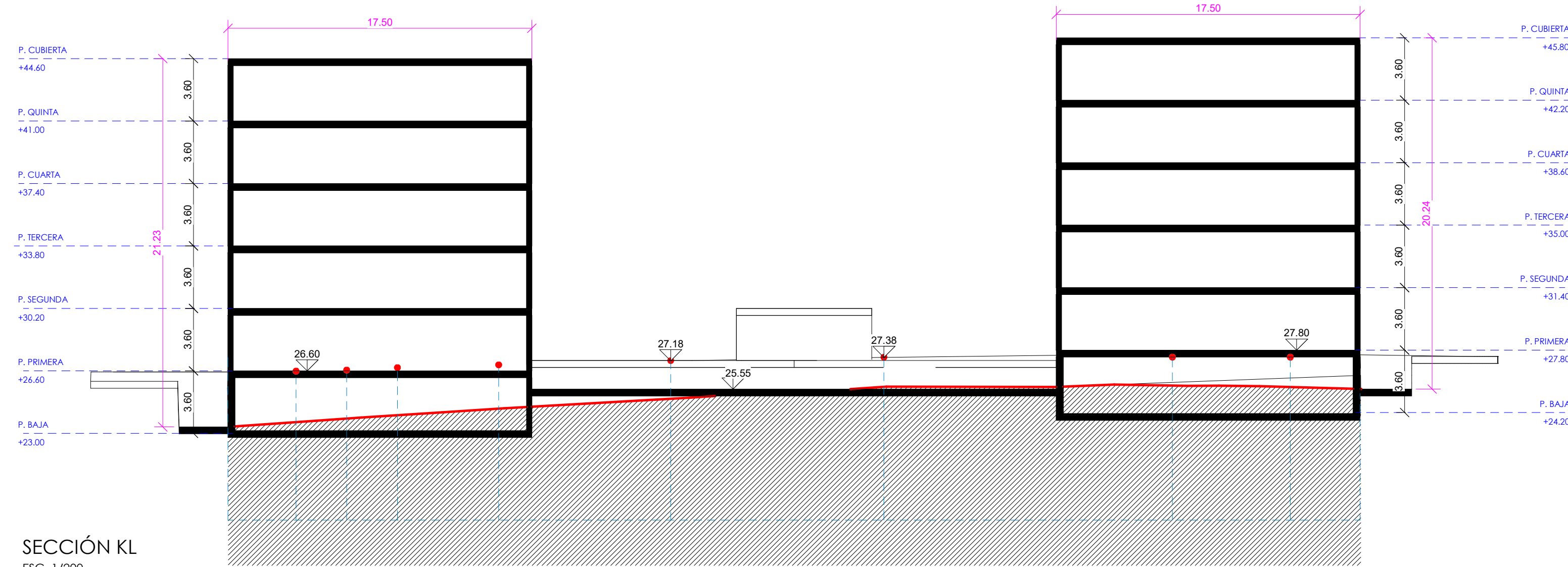
ESCALA GRAFICA y
Como se indica

0 1 2 4 6m

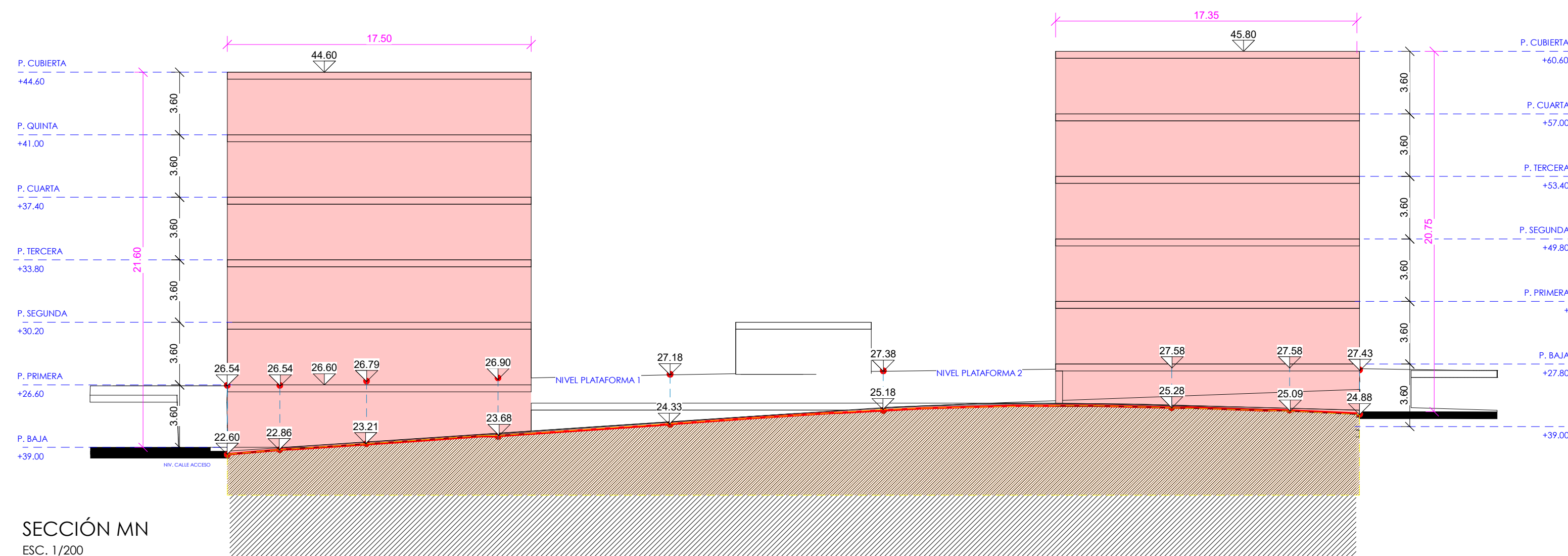




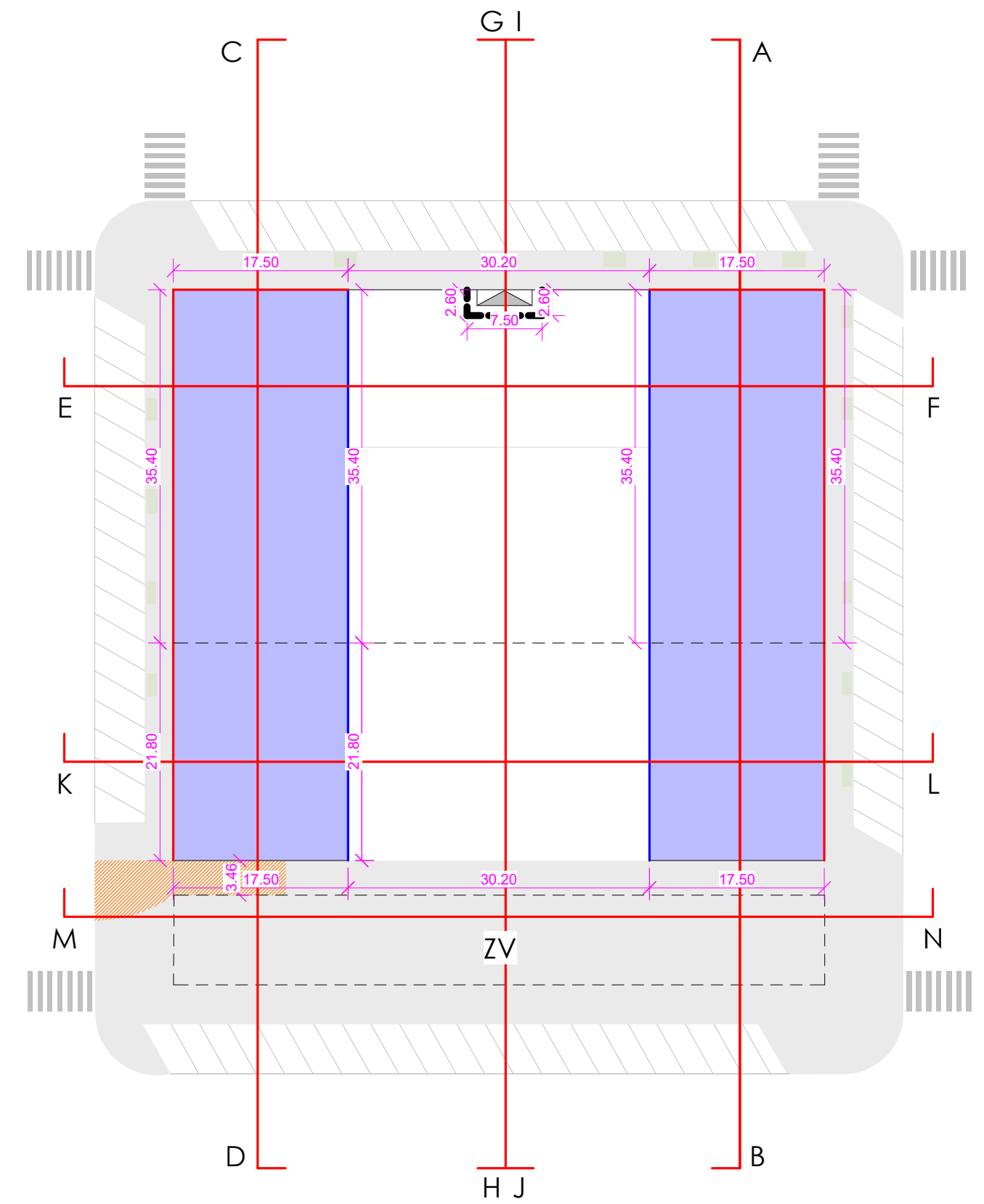
SECCIÓN EF
ESC. 1/200



SECCIÓN KL
ESC. 1/200



SECCIÓN MN
ESC. 1/200



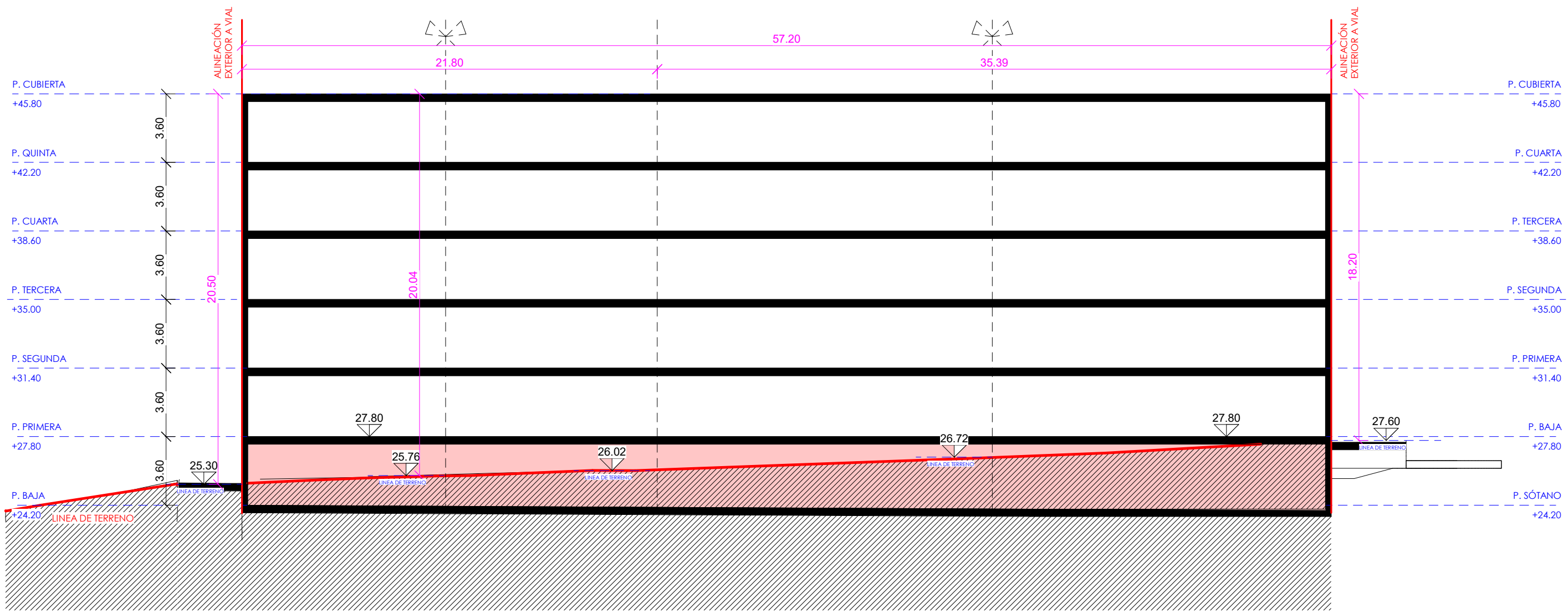
ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Alineaciones	
Rasantes Secciones 02	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A110
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
GRUPO. PECSA	
Propietario	
TÉCNICOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA	
REVISIONES	
Número de revisión	Fecha de revisión
Descripción de revisión	

COMENTARIOS:

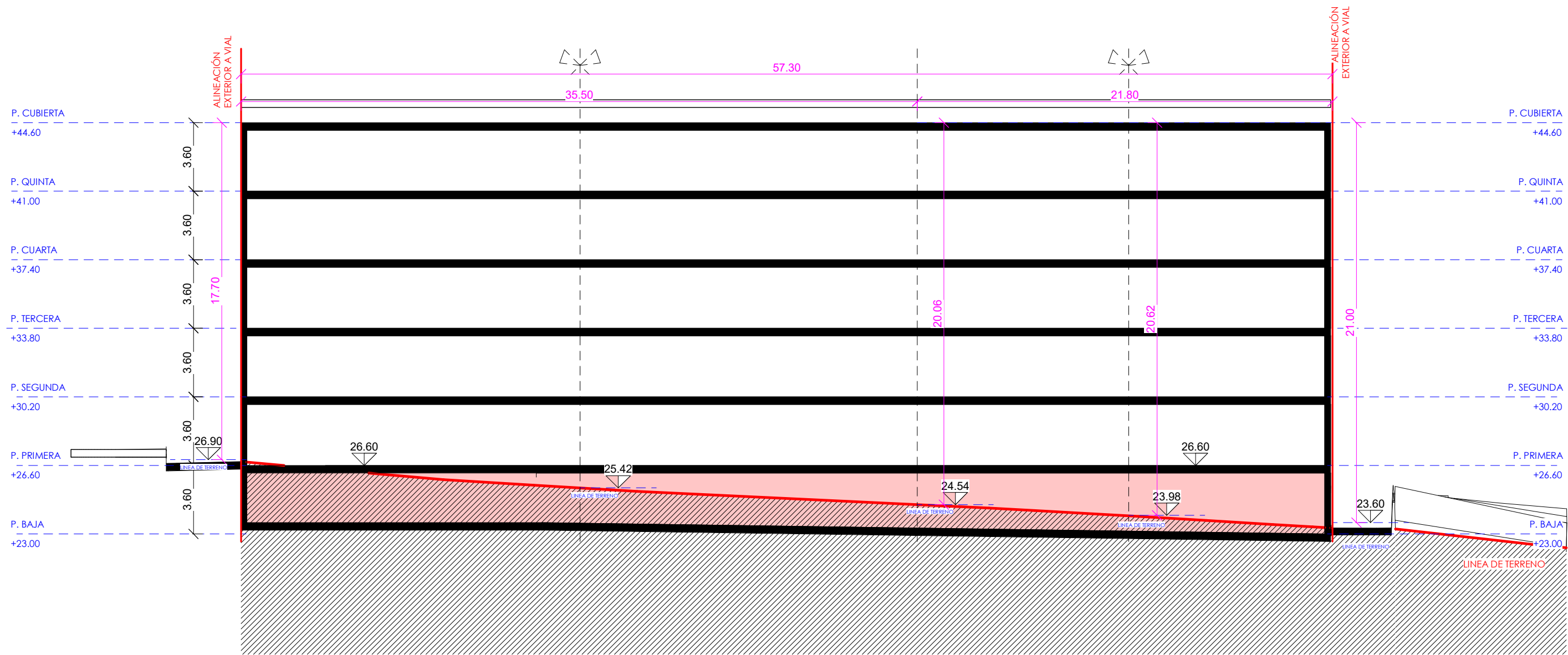
ESCALA GRAFICA y
Como se indica

0 1 2 4 6m

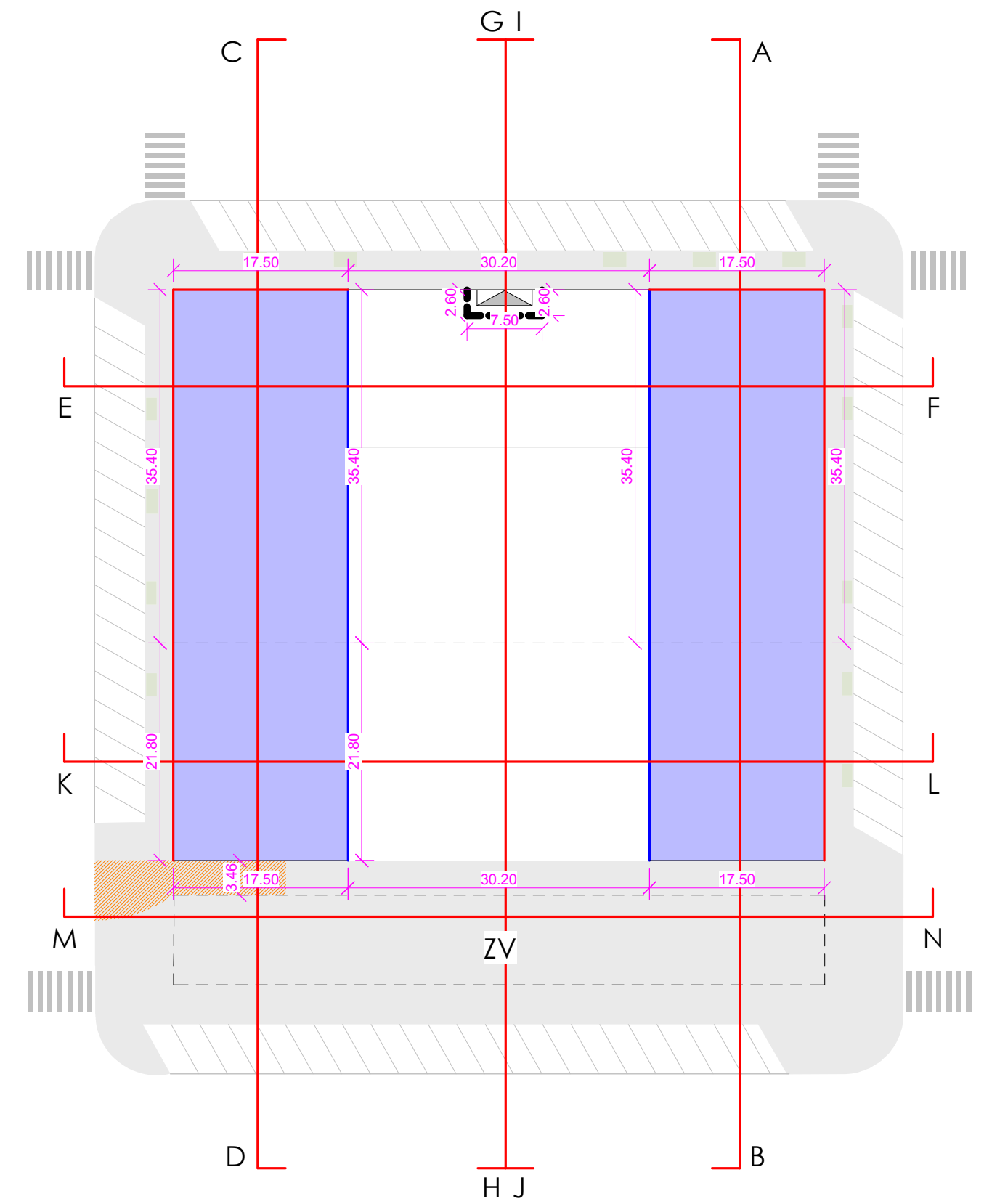




SECCIÓN AB
ESC. 1/200



SECCIÓN CD
ESC. 1/200



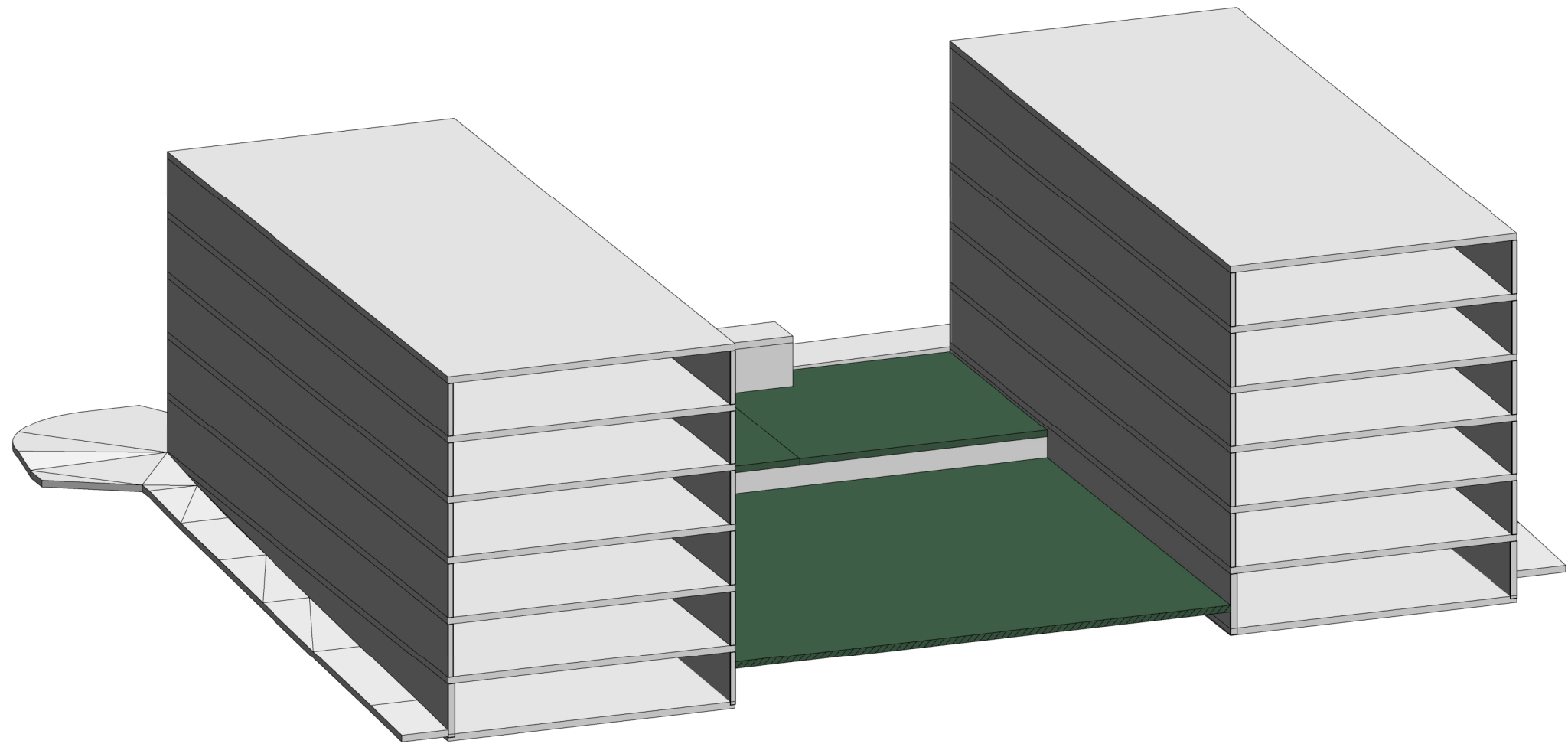
ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Alineaciones	
Rasantes Secciones 03	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A111
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
Propietario	
TÉCNICOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA	
REVISIONES	
Número de revisión	Fecha de revisión
Descripción de revisión	

COMENTARIOS:

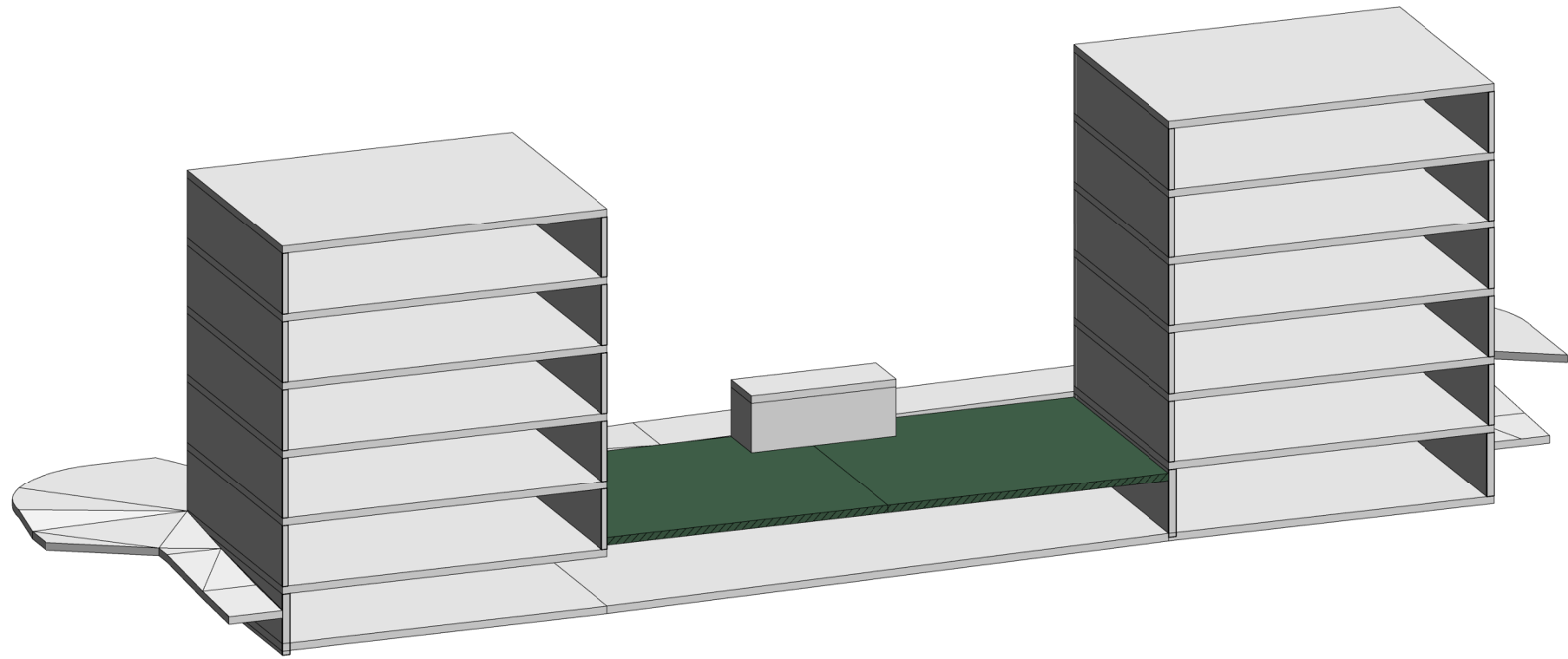
ESCALA GRAFICA y
Como se indica

0 1 2 4 6m

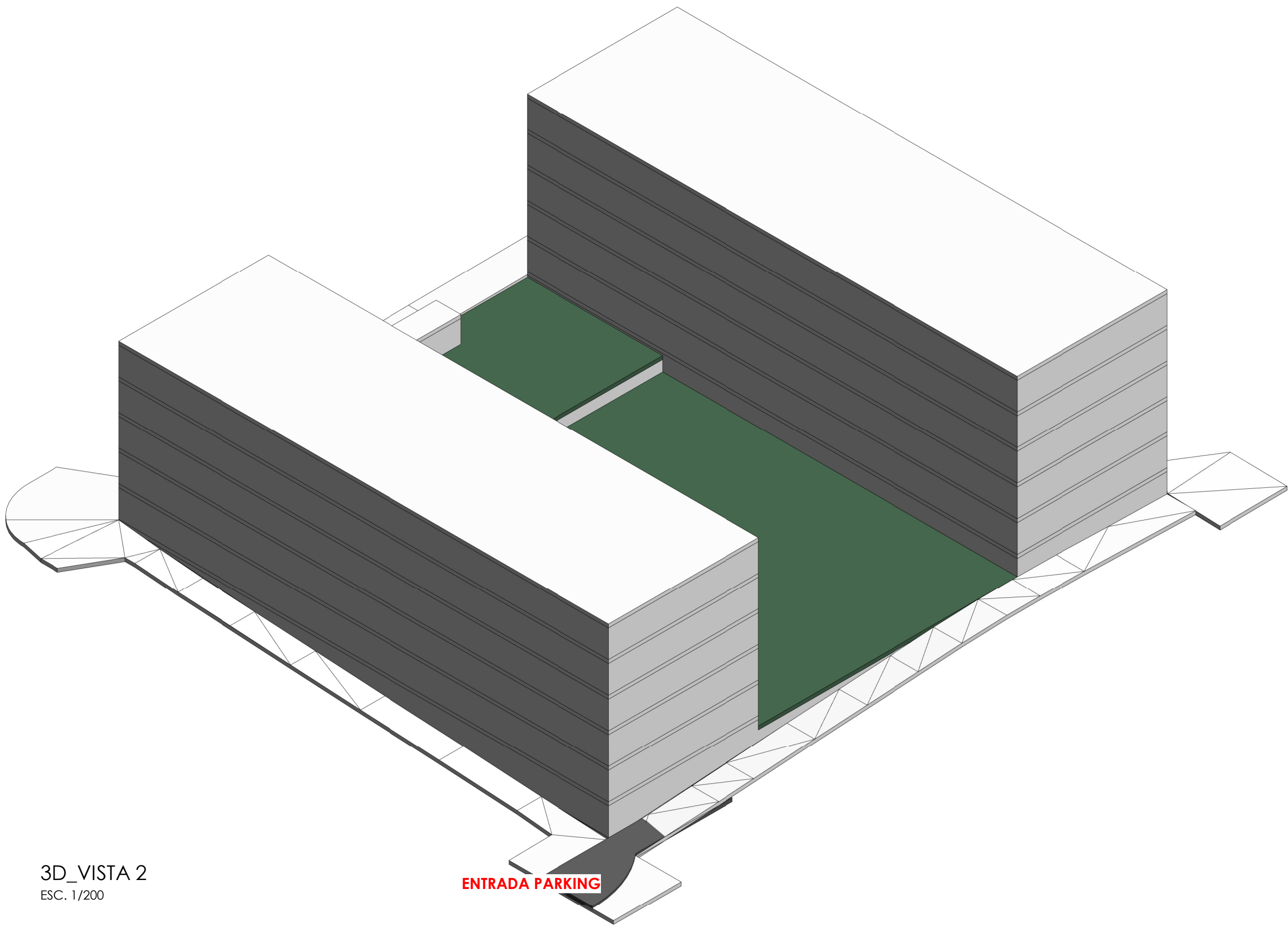




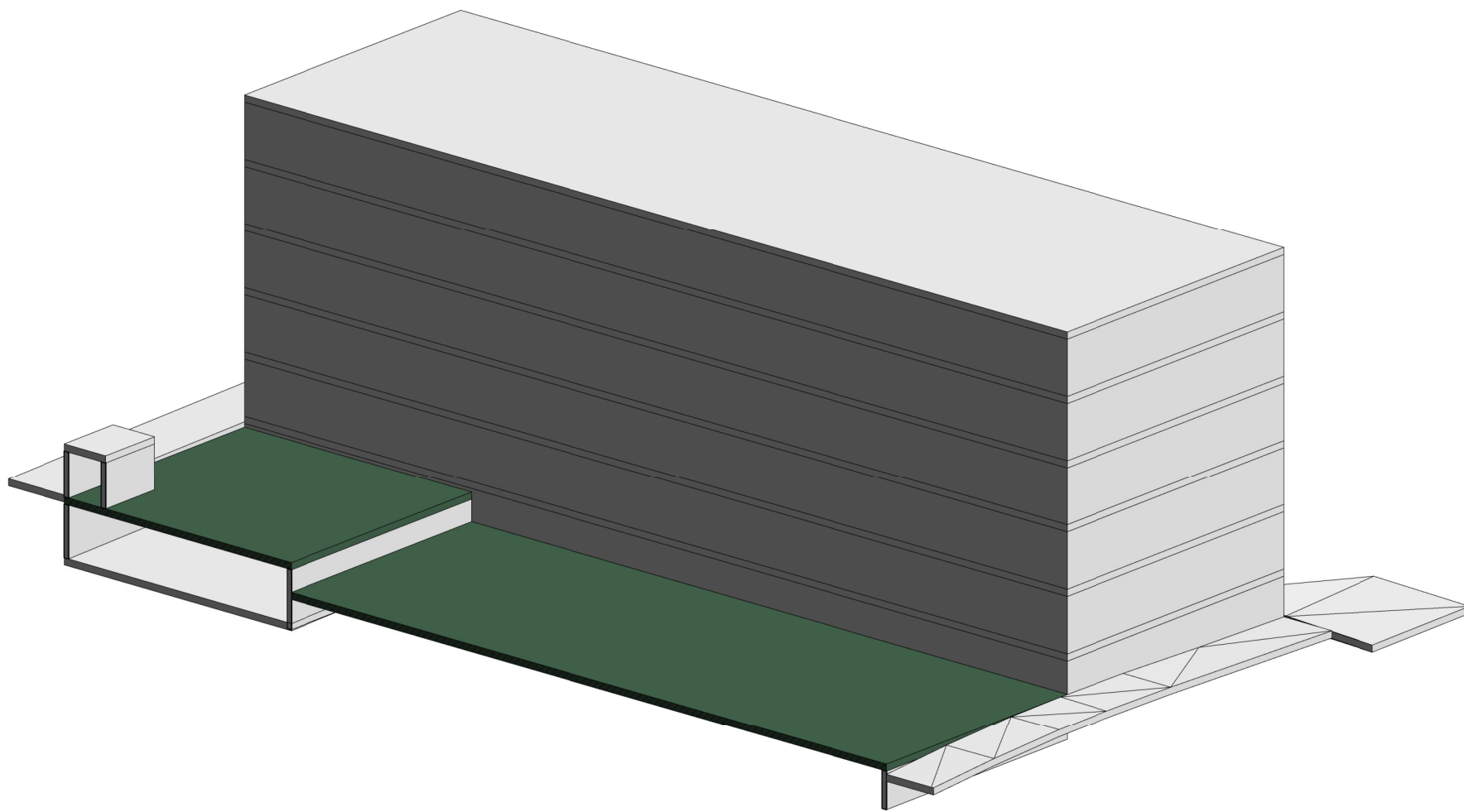
3D_VISTA 1
ESC. 1/200




3D_VISTA 3
ESC. 1/200



3D_VISTA 2
ESC. 1/200



3D_VISTA 4
ESC. 1/200

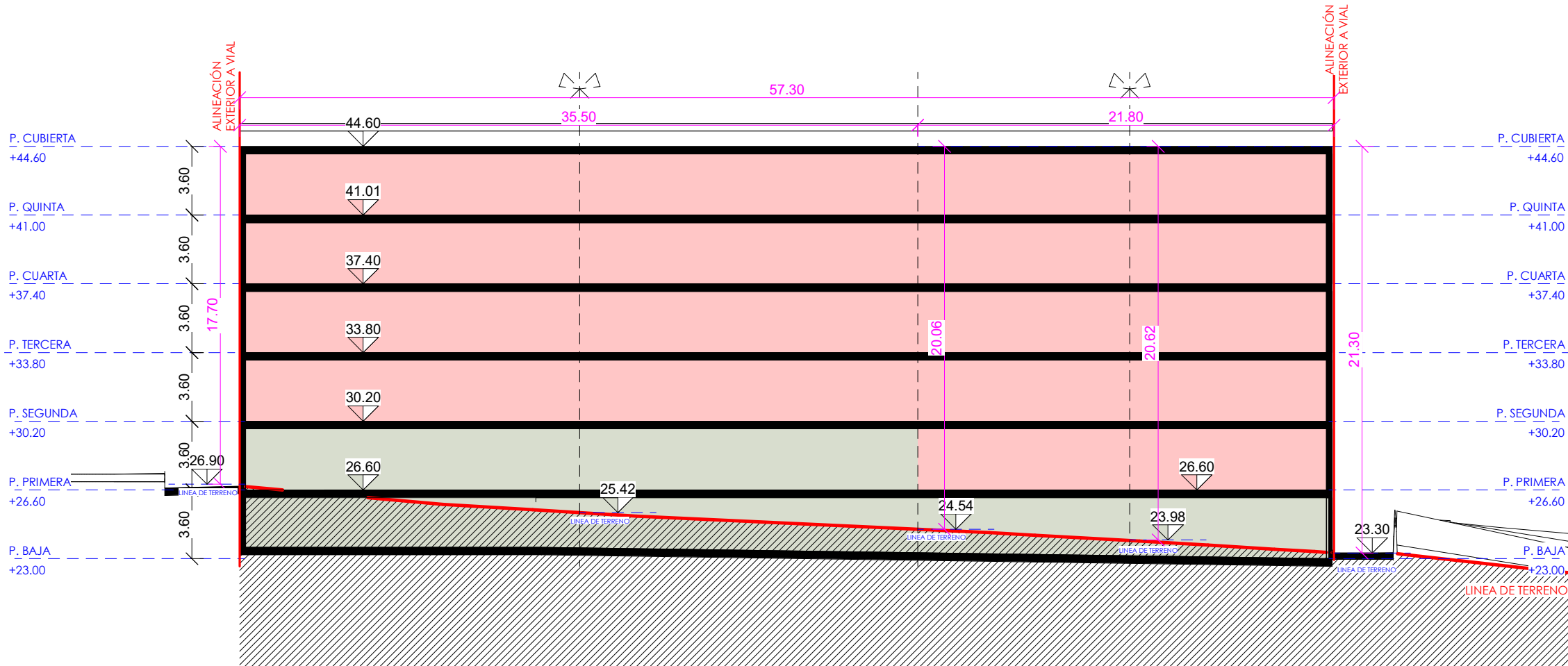
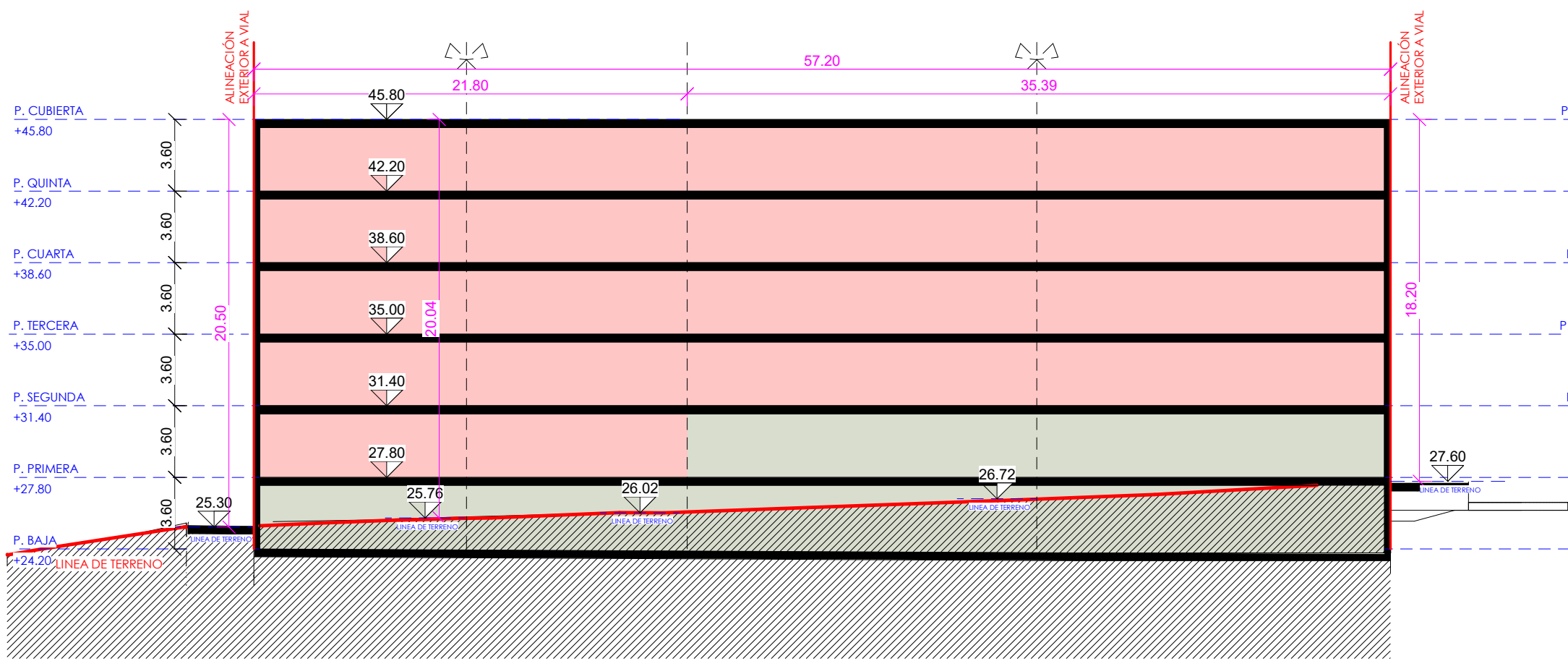
ED PARCELA R21.2 DZ			
SITUACION			
Parcela R21.2 Distrito Malaga			
PROYECTO		FASE	
24_11		Estado de proyecto	
PLANO			
ED Alineaciones Rasantes_Vistas			
3D			
ESCALA A-1	No.		A112
ESCALA A-3			
DIBUJADO	Autor	REVISADO	Verificador
ARCHIVO			
CLIENTE			
GRUPO.			
PECSA			
Propietario			
TECNICOS			
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA			
REVISIONES			
			
Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión	

COMENTARIOS:

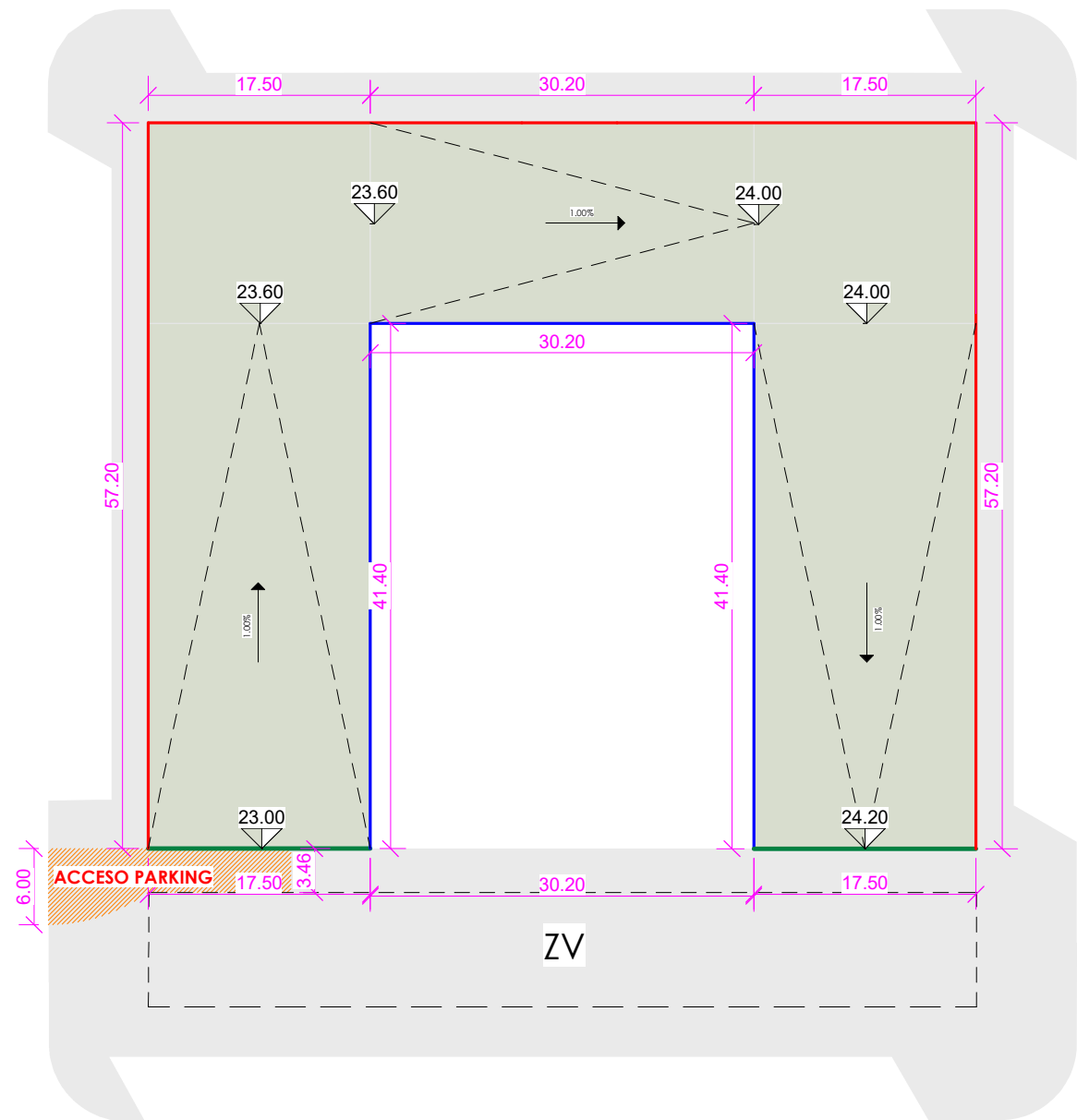
ESCALA GRAFICA y

0 1 2 4 6m

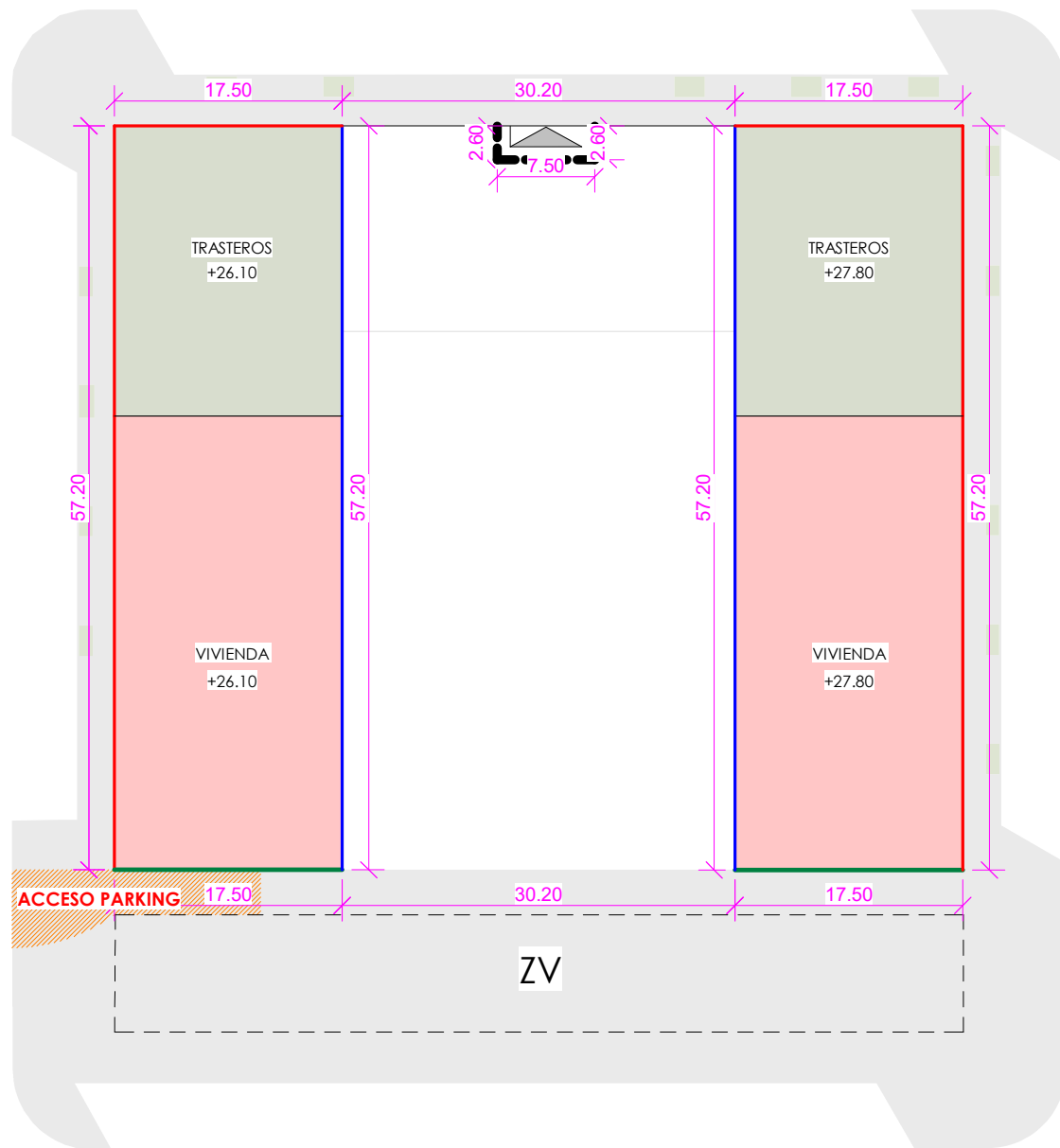




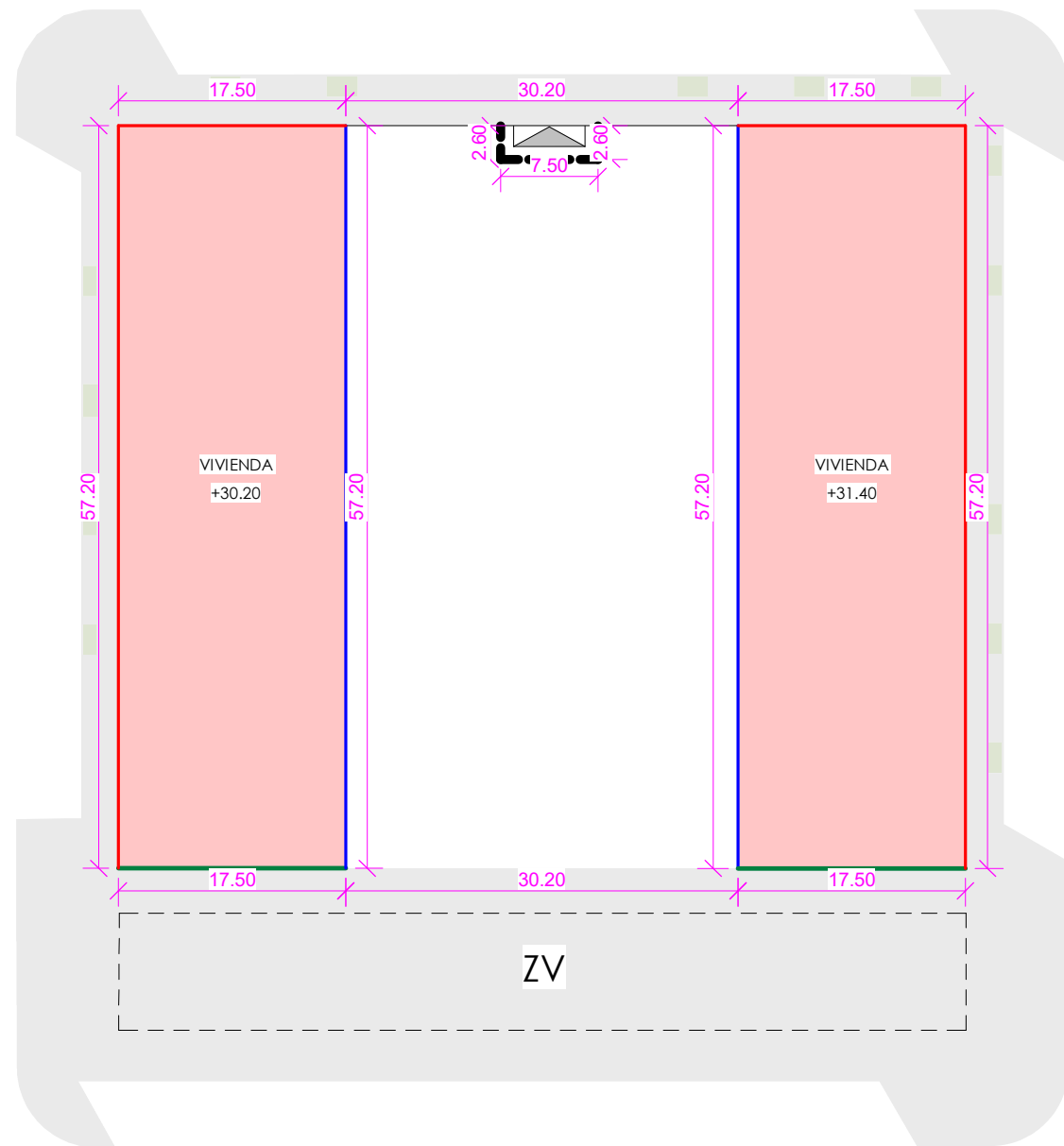
PLANTA SÓTANO



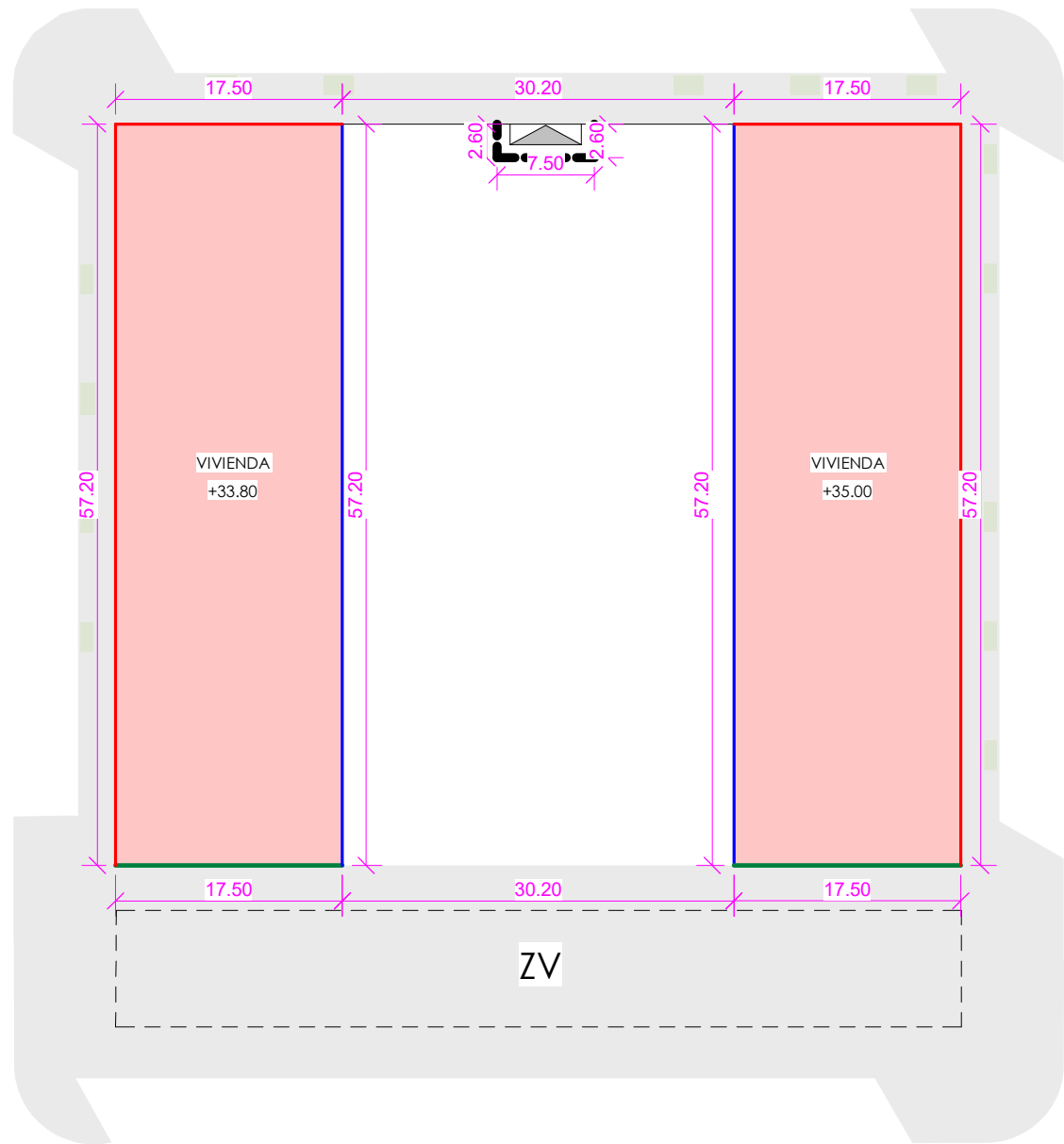
PLANTA 00



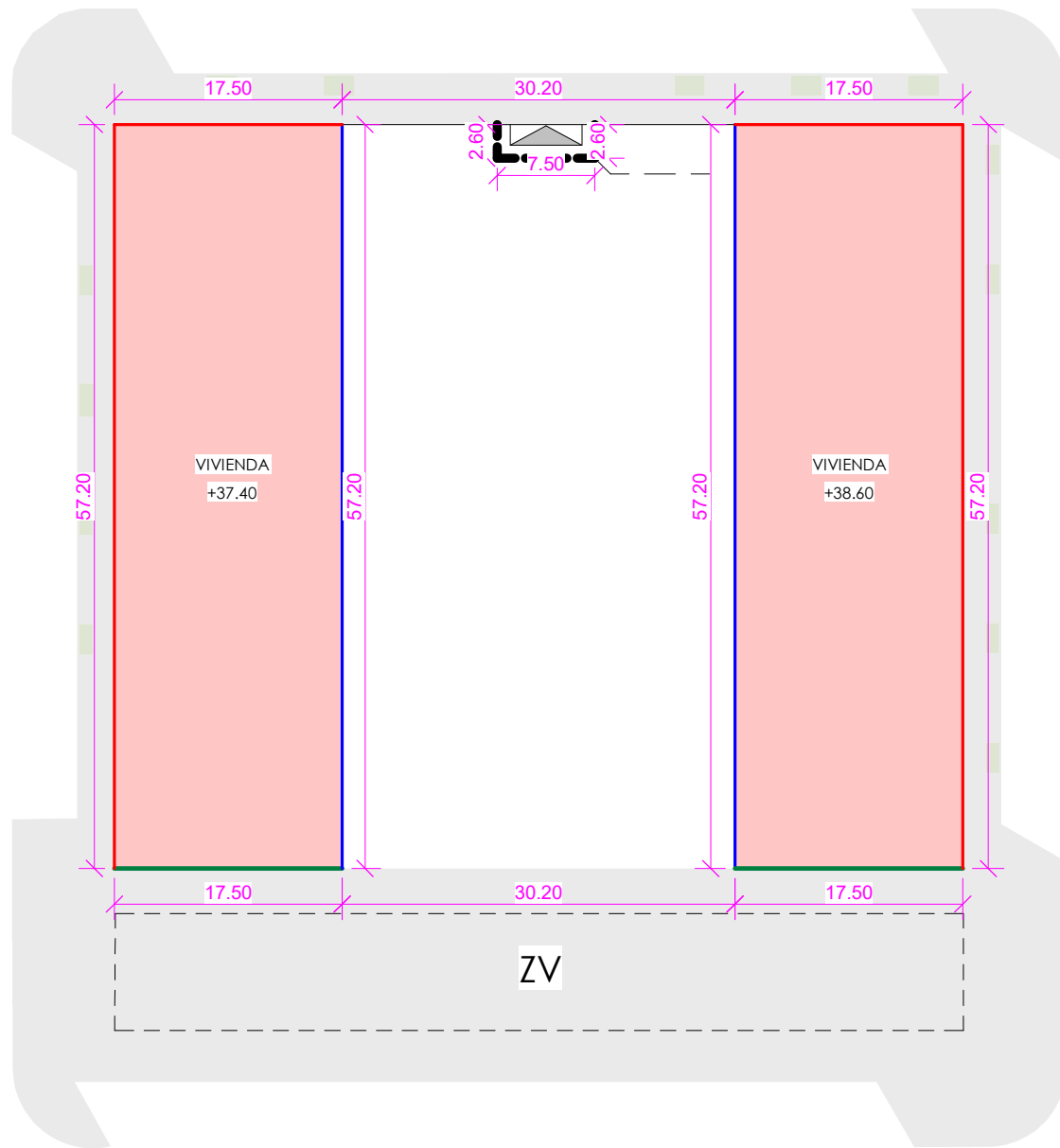
PLANTA 01



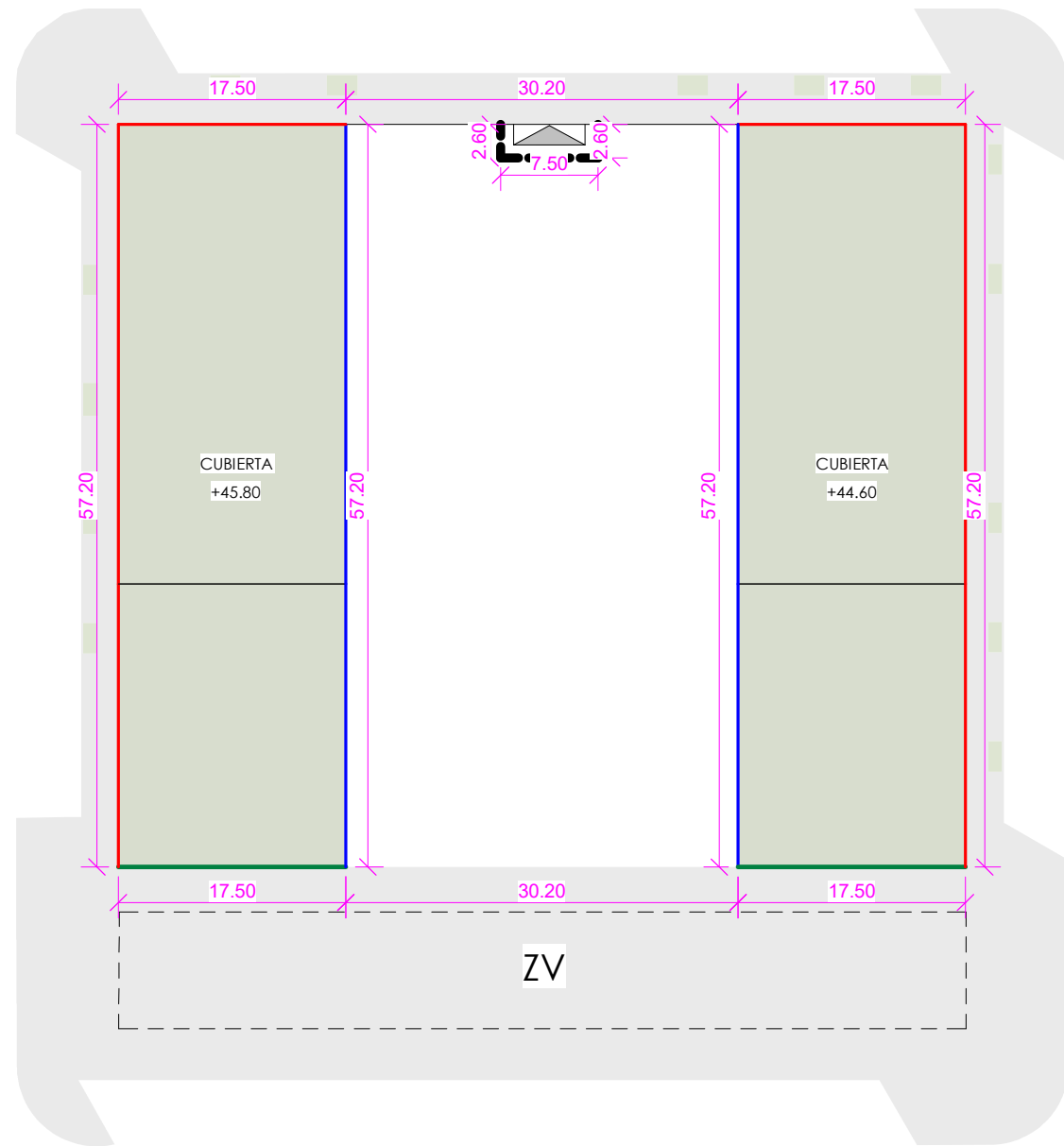
PLANTA 02,03



PLANTA 04



PLANTA CUBIERTA



LEYENDA EDIFICABILIDAD
No computa a edificabilidad
Computa a edificabilidad
AREA MÁXIMA EDIFICABLE
3.180,24 m2
8.104,49 m2
VIVIENDA P04
0,00 m2 No computables
1.795,50 m2 Computables
VIVIENDA P01 - P01 - P03
0,00 m2 No computables
1.795,50 m2 Computables
TRASTEROS/VIVIENDA_P00
814,10 m2 No computables
922,49 m2 Computables
APARCAMIENTO
2.366,24 m2 No computables
0,00 m2 Computables

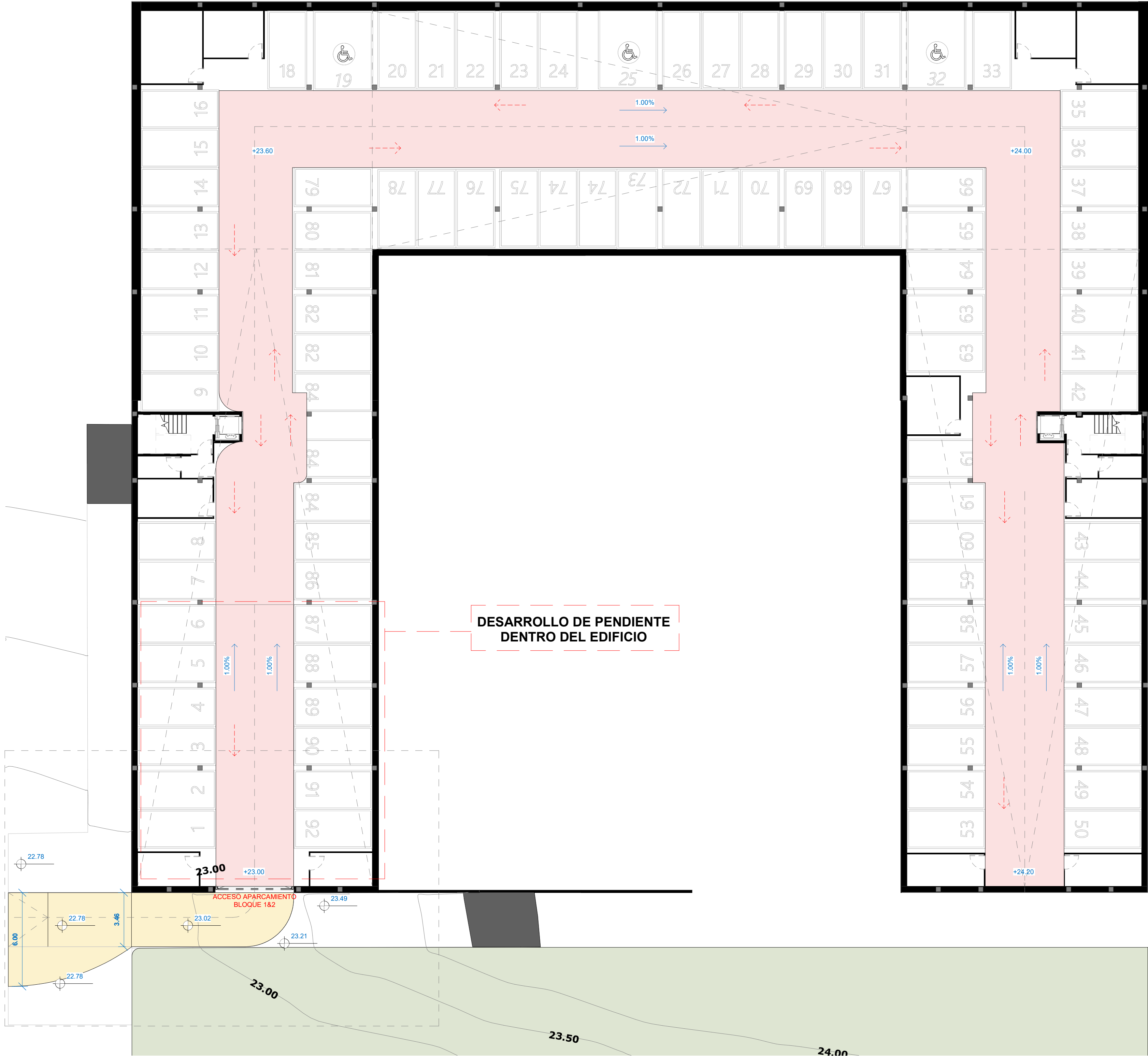
ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Plantas Edificabilidad	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A120
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
Propietario	
TÉCNICOS	
GRUPO. PECSA	
cip	
ARQUITECTOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA	
REVISIONES	
Número de revisión	Fecha de revisión
Descripción de revisión	

COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica

0 1 2 4 6m





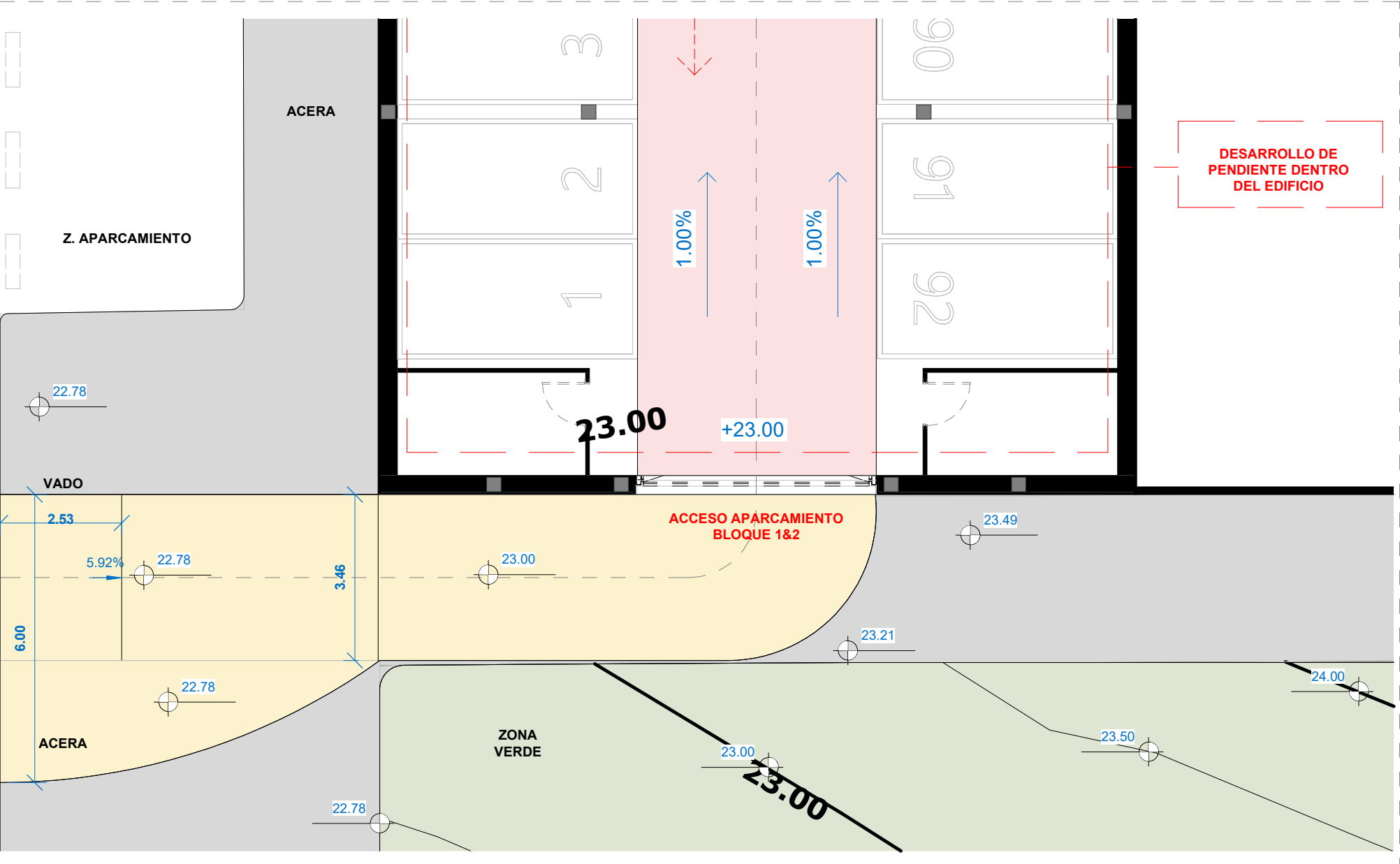
ACCESO A GARAJE

La planta bajo rasante de un volumen edificado se sitúa a cota +23 y la planta bajo rasante del otro volúmen edificado se sitúa a cota +24.20.

El acceso de rampa de garaje se encuentra incluida dentro de la edificación, por tanto, no ocupa la zona de viario peatonal perimetral de la parcela.

- ACCESO AL EDIFICIO DESDE VIARIO SIN ALTERACIÓN DE NIVEL DEL VIARIO PEATONAL
- COTAS TOPOGRAFICAS
- DESARROLLO DE PENDIENTE DENTRO DEL EDIFICIO
- RECORRIDO INTERIOR VEHICULAR

DETALLE ACCESO AL EDIFICIO



N.º Descripción Fecha

**PECSA MALAGA
PARCELA 21.2**

24_11_PECSA_74 VPO_DISTRITO Z

Nº de Proyecto 24_11_PECSA Fecha 19/08/2025
Cliente Arquitecto CIP Arquitectos

RESIDENCIAL
PECSA



Propiedad

RESIDENCIAL
PECSA



Arquitecto Nº Colegiado: 8824

ESCALA

Como se

indica

0 1 2 3m

Acceso y Recorrido de
garaje

ESD.01.00

PLANO

Nº PLANO

Formato: A1