

# ESTUDIO DE DETALLE RESUMEN EJECUTIVO

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

Documento refundido de los  
requerimientos realizados al  
Expediente:

PL 34/2025 Estudio de Detalle

Con fechas

2/09/2025 y 7/10/2025

**MEMORIA**

## ÍNDICE

### DOCUMENTO I. MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
  - 1.1.- PLAN DE SECTORIZACIÓN.
- 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.

### DOCUMENTO II. PLANOS

## DOCUMENTO I. MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

#### 1.1. PLAN DE SECTORIZACIÓN

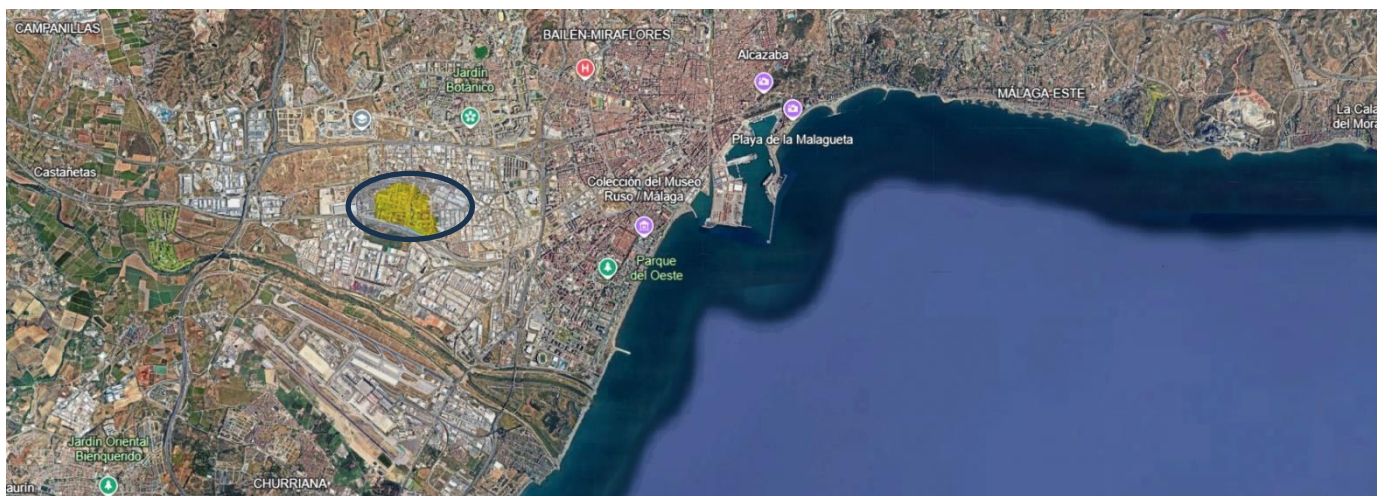
El Plan Sectorización del SUNP.G-2 "Sánchez Blanca" fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2008 y, en su virtud, cambia la categoría de los terrenos delimitados en el PGOU de Málaga como Suelo 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 m<sup>2</sup> de superficie.

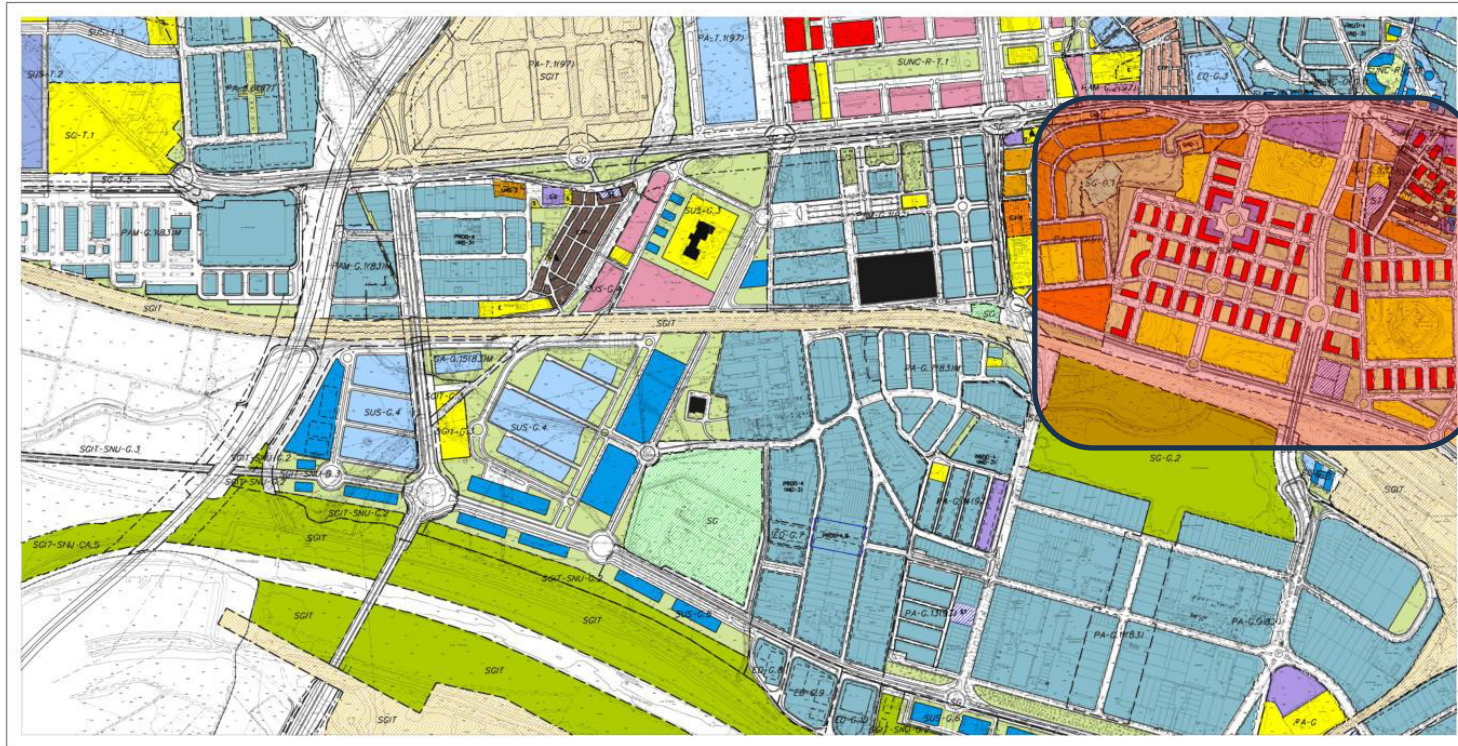
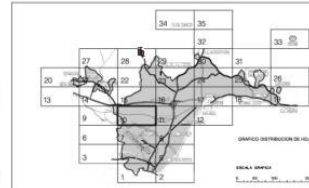
La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, fue aprobada definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011, publicada el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 10 de febrero de 2011 (BOJA Nº 29) que contiene la ordenación de estos suelos en cuanto a Planeamiento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

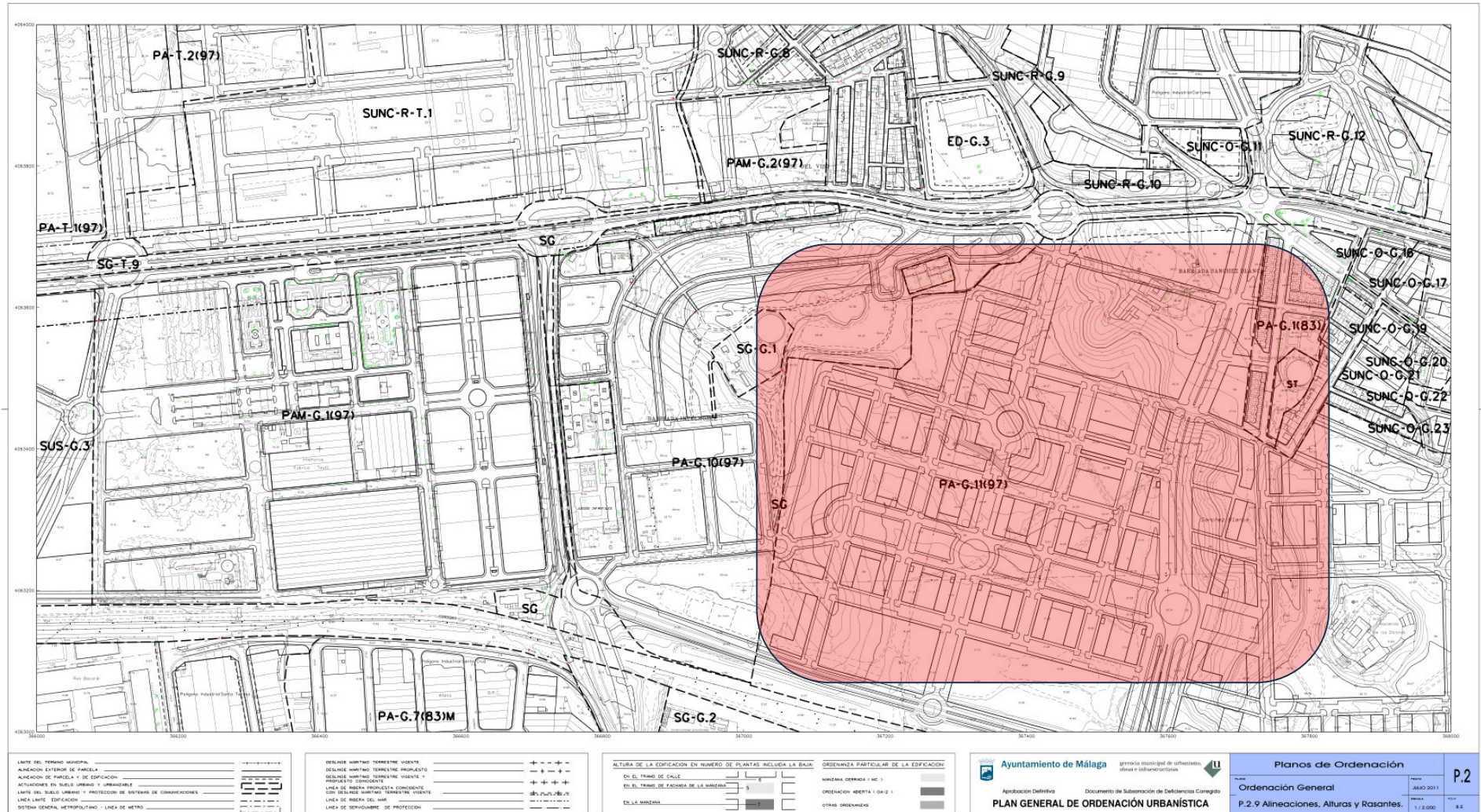
#### ENCUADRE TERRITORIAL





[illegible]

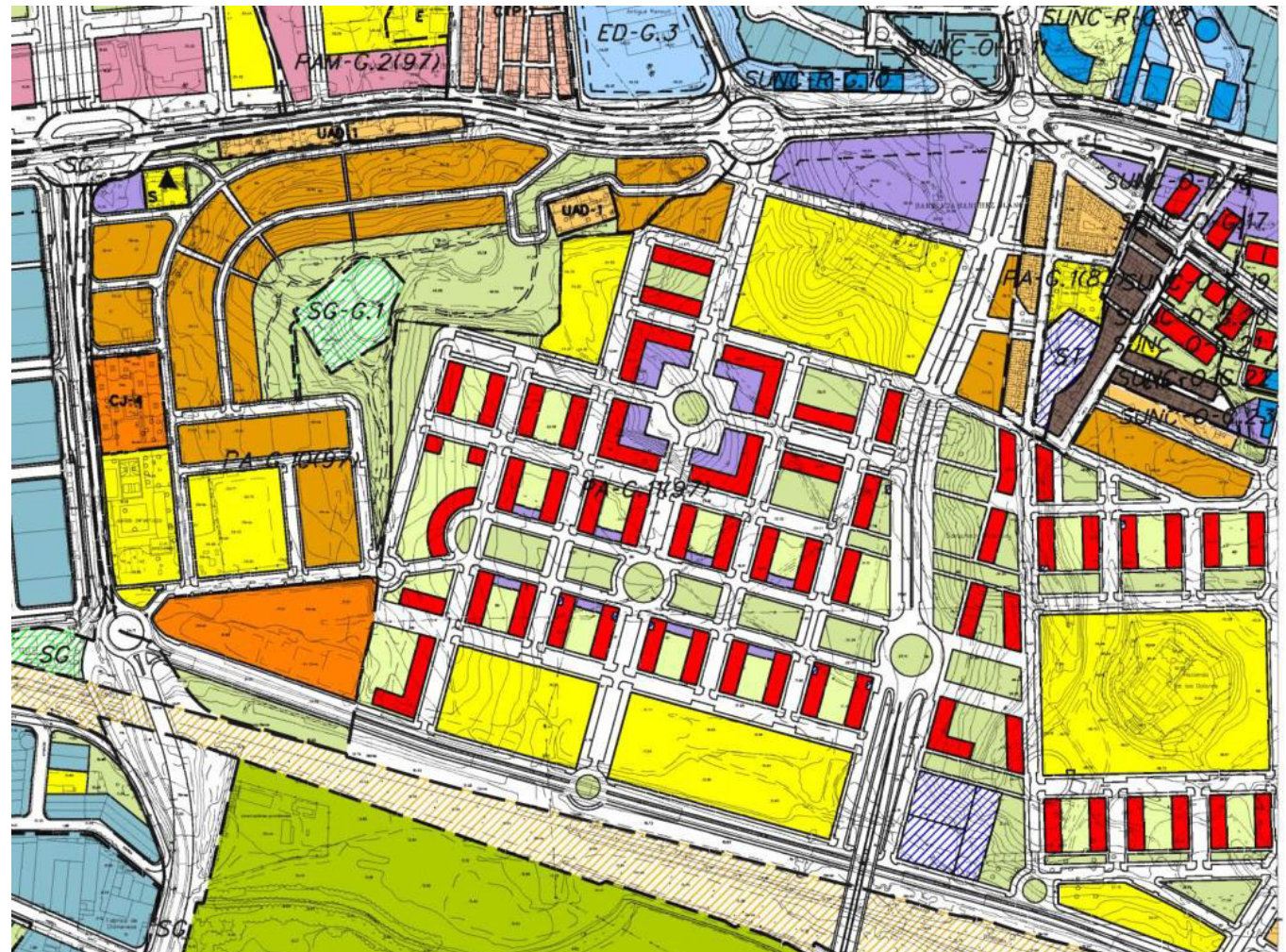






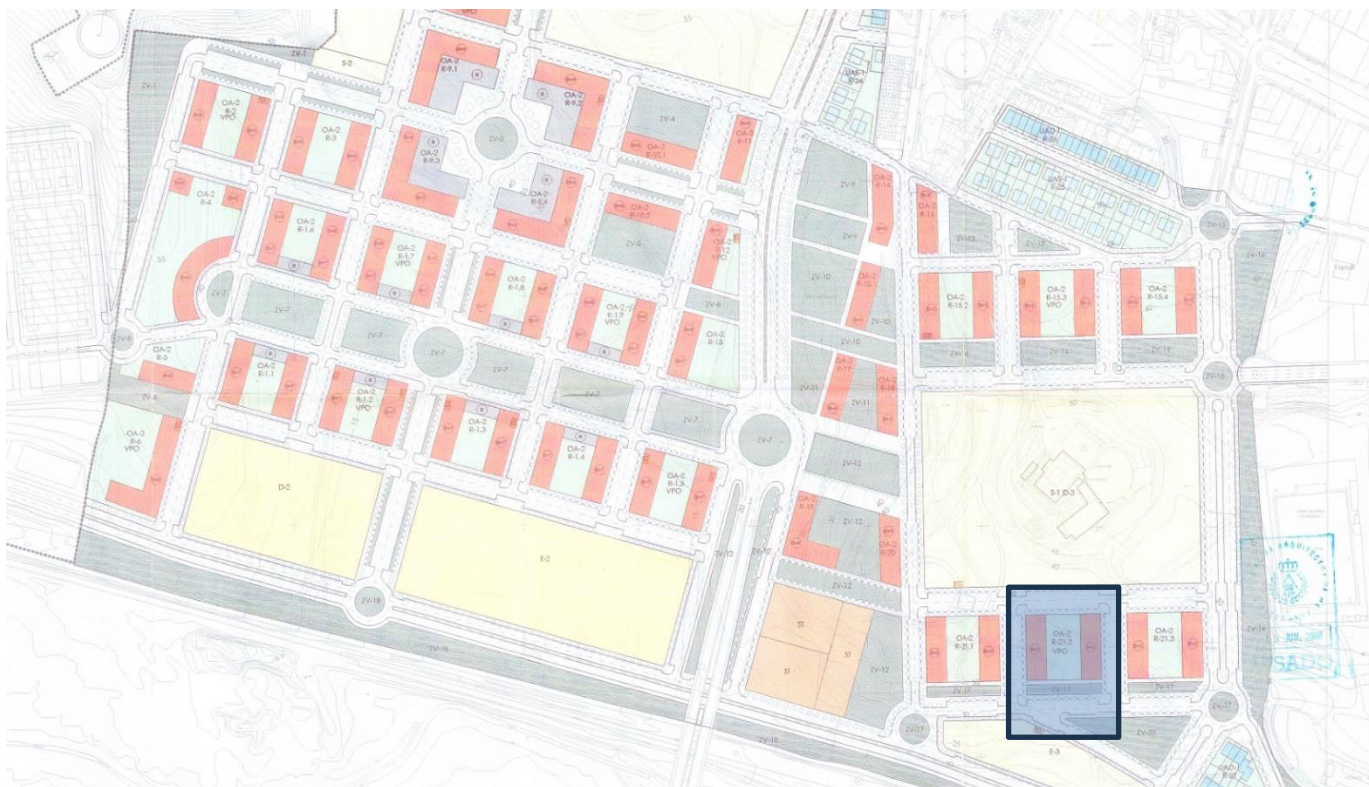
Hoja P2 PLAN DE ORDENACION GENERAL  
URBANISTICA  
P.2.1 CALIFICACION USOS Y SISTEMAS

Sector





## Disposición de parcela R.21.2



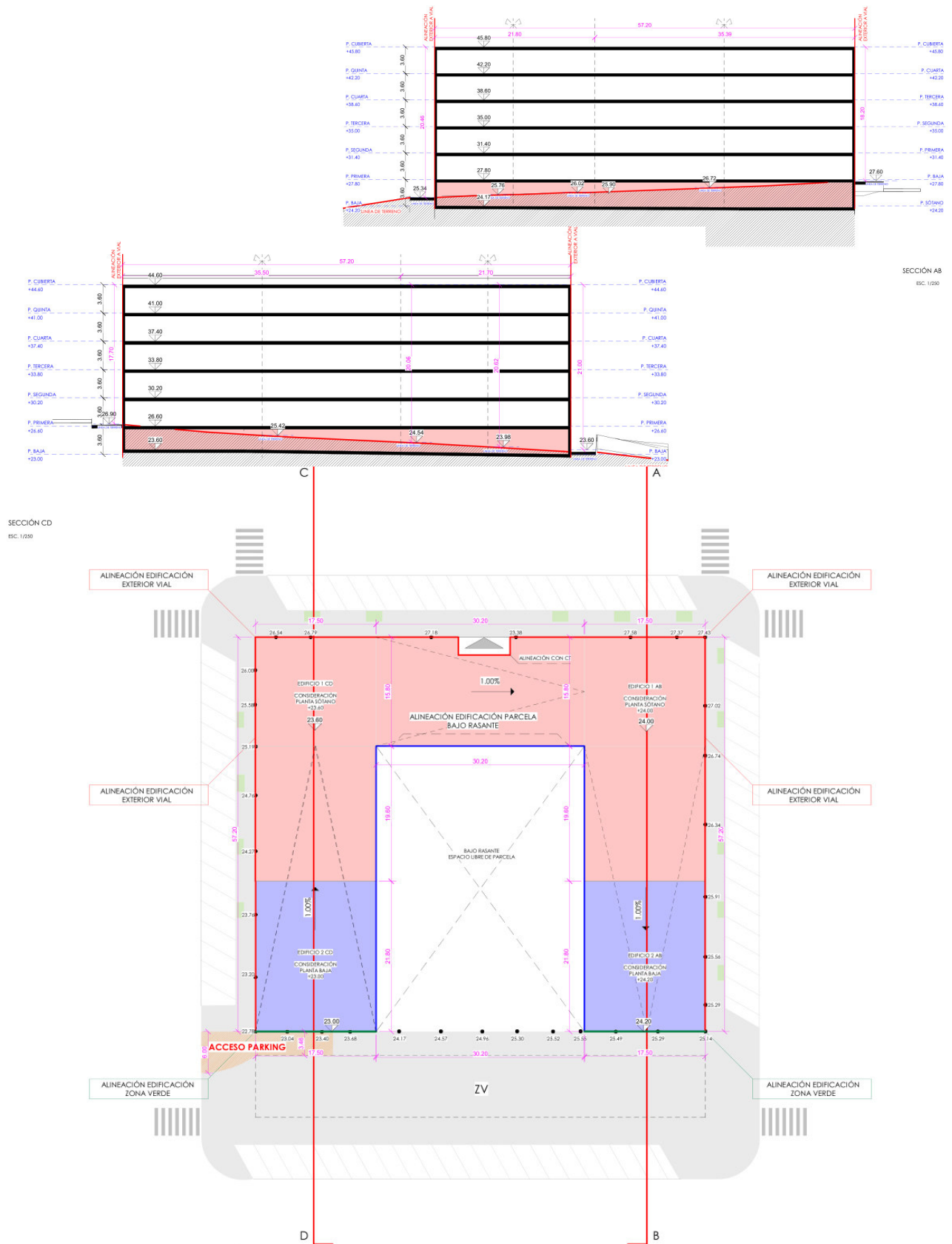
## 2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

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.





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.

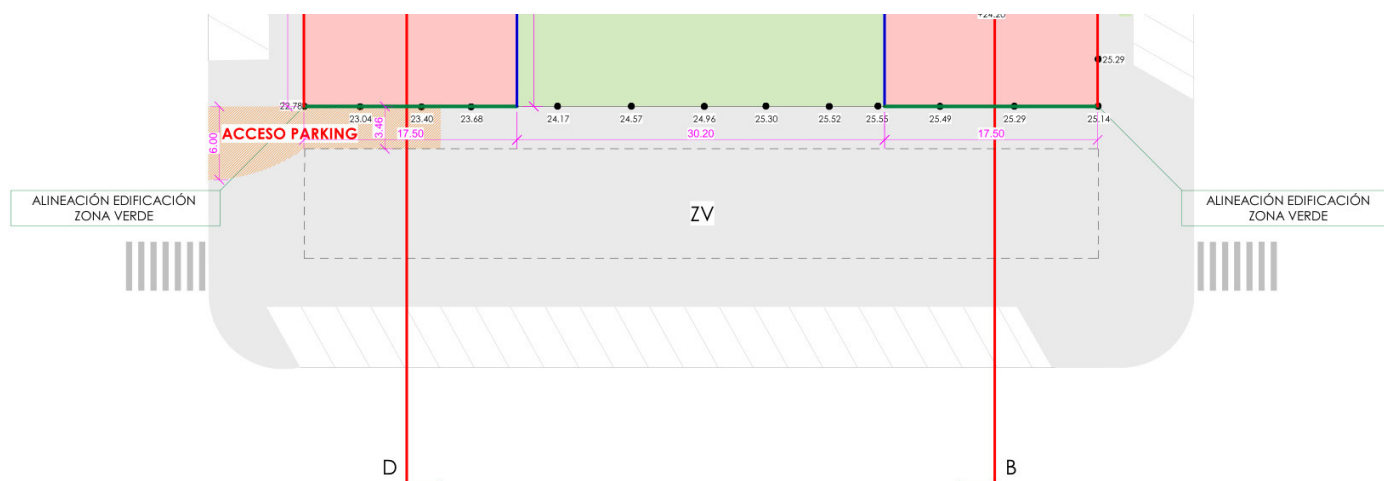
Se plantea por tanto que sobre ese espacio se realizará una adecuación del forjado que ocupa la zona libre interior para que pueda realizarse una plantación de jardinería, y no se interrumpirán las zonas libres de carácter verde sin reducir la superficie que el planeamiento tenía contemplado.



### 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



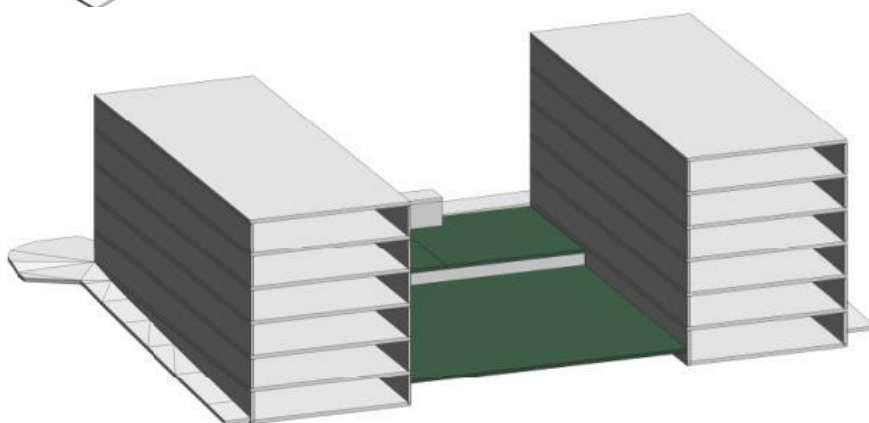
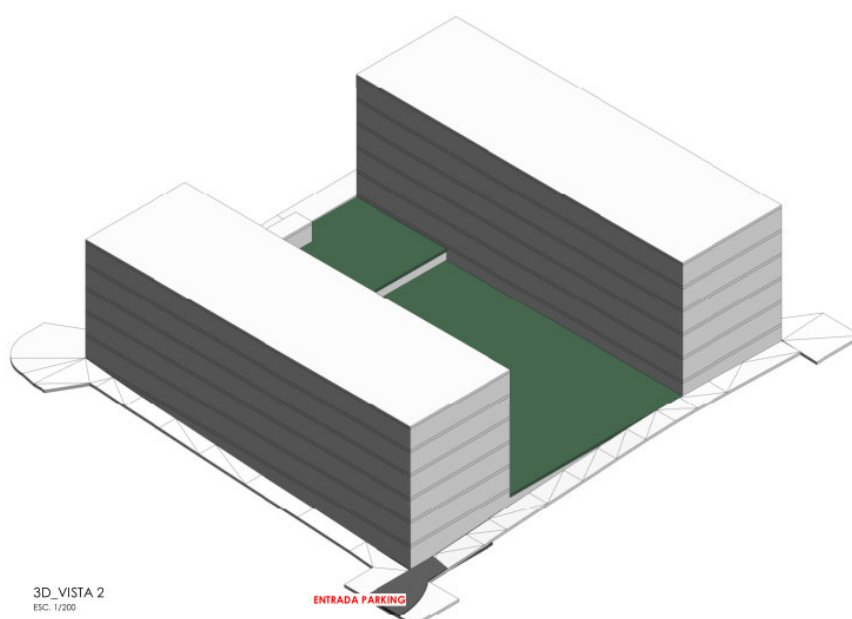
#### 4. Ordenación de volúmenes

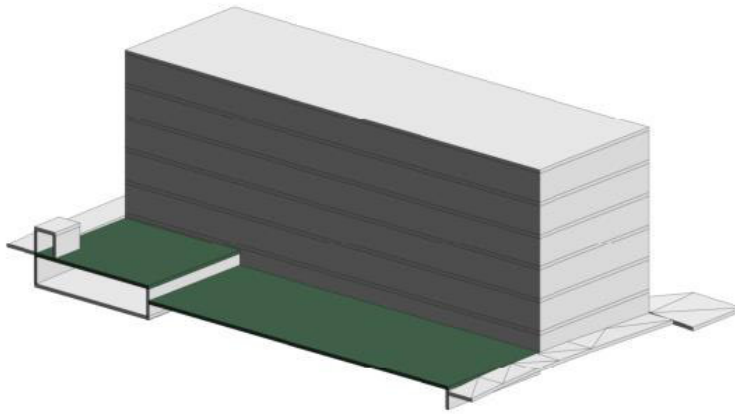
*La Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 "Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación", podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.*

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.

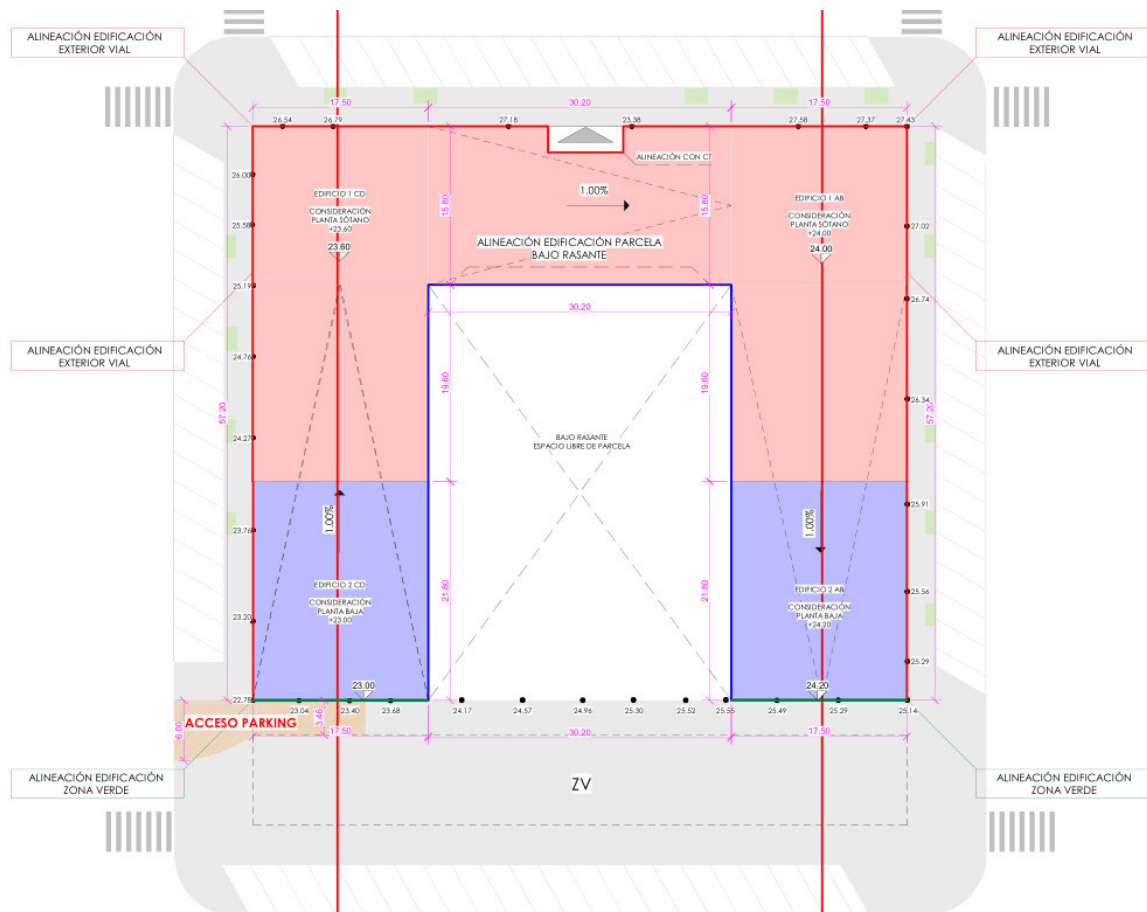
Esquemas volumétricos





3D\_VISTA 4  
ESC. 1/200

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.




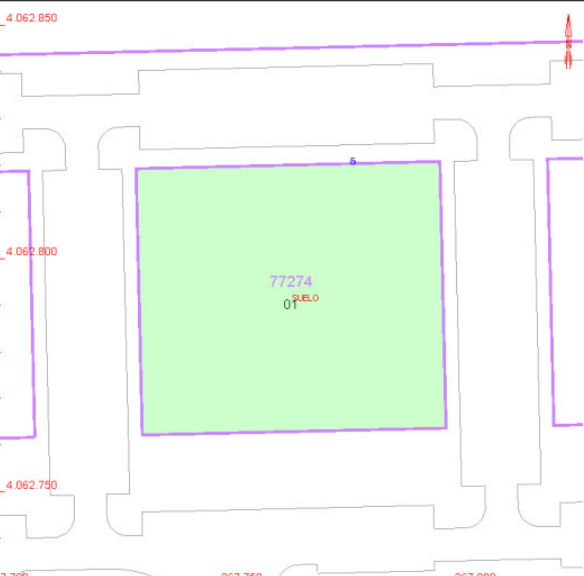


El promotor del presente documento es RESIDENCIAL PECSA con CIF B70625587 representada por Ignacio Juan Aracil Elejabeitia con DNI 33508743C como propietarios de la parcela R-21.2 del Sector SUNP-G.2 (PA-G.11) "Sánchez Blanca".

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.

### 5.1. DATOS CATASTRALES

Las parcelas cuentan cada una con una superficie de 3.705 m<sup>2</sup> de suelo, se corresponden con la Referencia Catastral 7730401UF6673S0001TW

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	<p>VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</p> <p>MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<h1>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</h1>
<p><b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b></p>			<p>Referencia catastral: 7727401UF6672N0001TM</p>
<p><b>Localización:</b> CL DEAN ALFON FDEZ CASAMAYOR 5 Suelo 29004 MALAGA [MÁLAGA]</p> <p><b>Clase:</b> URBANO</p> <p><b>Uso principal:</b> Suelo sin edif.</p> <p><b>Superficie construida:</b></p> <p><b>Año construcción:</b></p>			<p><b>PARCELA</b></p>
<p><b>Superficie gráfica:</b> 3.705 m2</p> <p><b>Participación del inmueble:</b> 100,00 %</p> <p><b>Tipo:</b></p>			 <p>4.062.850</p> <p>4.062.800</p> <p>4.062.750</p> <p>77274 01 SUELO</p> <p>367.750</p> <p>367.800</p> <p>367.850</p> <p>367.900</p> <p>367.950</p> <p>368.000</p> <p>368.050</p> <p>368.100</p> <p>368.150</p> <p>368.200</p> <p>368.250</p> <p>368.300</p> <p>368.350</p> <p>368.400</p> <p>368.450</p> <p>368.500</p> <p>368.550</p> <p>368.600</p> <p>368.650</p> <p>368.700</p> <p>368.750</p> <p>368.800</p> <p>368.850</p> <p>368.900</p> <p>368.950</p> <p>369.000</p> <p>369.050</p> <p>369.100</p> <p>369.150</p> <p>369.200</p> <p>369.250</p> <p>369.300</p> <p>369.350</p> <p>369.400</p> <p>369.450</p> <p>369.500</p> <p>369.550</p> <p>369.600</p> <p>369.650</p> <p>369.700</p> <p>369.750</p> <p>369.800</p> <p>369.850</p> <p>369.900</p> <p>369.950</p> <p>370.000</p> <p>370.050</p> <p>370.100</p> <p>370.150</p> <p>370.200</p> <p>370.250</p> <p>370.300</p> <p>370.350</p> <p>370.400</p> <p>370.450</p> <p>370.500</p> <p>370.550</p> <p>370.600</p> <p>370.650</p> <p>370.700</p> <p>370.750</p> <p>370.800</p> <p>370.850</p> <p>370.900</p> <p>370.950</p> <p>371.000</p> <p>371.050</p> <p>371.100</p> <p>371.150</p> <p>371.200</p> <p>371.250</p> <p>371.300</p> <p>371.350</p> <p>371.400</p> <p>371.450</p> <p>371.500</p> <p>371.550</p> <p>371.600</p> <p>371.650</p> <p>371.700</p> <p>371.750</p> <p>371.800</p> <p>371.850</p> <p>371.900</p> <p>371.950</p> <p>372.000</p> <p>372.050</p> <p>372.100</p> <p>372.150</p> <p>372.200</p> <p>372.250</p> <p>372.300</p> <p>372.350</p> <p>372.400</p> <p>372.450</p> <p>372.500</p> <p>372.550</p> <p>372.600</p> <p>372.650</p> <p>372.700</p> <p>372.750</p> <p>372.800</p> <p>372.850</p> <p>372.900</p> <p>372.950</p> <p>373.000</p> <p>373.050</p> <p>373.100</p> <p>373.150</p> <p>373.200</p> <p>373.250</p> <p>373.300</p> <p>373.350</p> <p>373.400</p> <p>373.450</p> <p>373.500</p> <p>373.550</p> <p>373.600</p> <p>373.650</p> <p>373.700</p> <p>373.750</p> <p>373.800</p> <p>373.850</p> <p>373.900</p> <p>373.950</p> <p>374.000</p> <p>374.050</p> <p>374.100</p> <p>374.150</p> <p>374.200</p> <p>374.250</p> <p>374.300</p> <p>374.350</p> <p>374.400</p> <p>374.450</p> <p>374.500</p> <p>374.550</p> <p>374.600</p> <p>374.650</p> <p>374.700</p> <p>374.750</p> <p>374.800</p> <p>374.850</p> <p>374.900</p> <p>374.950</p> <p>375.000</p> <p>375.050</p> <p>375.100</p> <p>375.150</p> <p>375.200</p> <p>375.250</p> <p>375.300</p> <p>375.350</p> <p>375.400</p> <p>375.450</p> <p>375.500</p> <p>375.550</p> <p>375.600</p> <p>375.650</p> <p>375.700</p> <p>375.750</p> <p>375.800</p> <p>375.850</p> <p>375.900</p> <p>375.950</p> <p>376.000</p> <p>376.050</p> <p>376.100</p> <p>376.150</p> <p>376.200</p> <p>376.250</p> <p>376.300</p> <p>376.350</p> <p>376.400</p> <p>376.450</p> <p>376.500</p> <p>376.550</p> <p>376.600</p> <p>376.650</p> <p>376.700</p> <p>376.750</p> <p>376.800</p> <p>376.850</p> <p>376.900</p> <p>376.950</p> <p>377.000</p> <p>377.050</p> <p>377.100</p> <p>377.150</p> <p>377.200</p> <p>377.250</p> <p>377.300</p> <p>377.350</p> <p>377.400</p> <p>377.450</p> <p>377.500</p> <p>377.550</p> <p>377.600</p> <p>377.650</p> <p>377.700</p> <p>377.750</p> <p>377.800</p> <p>377.850</p> <p>377.900</p> <p>377.950</p> <p>378.000</p> <p>378.050</p> <p>378.100</p> <p>378.150</p> <p>378.200</p> <p>378.250</p> <p>378.300</p> <p>378.350</p> <p>378.400</p> <p>378.450</p> <p>378.500</p> <p>378.550</p> <p>378.600</p> <p>378.650</p> <p>378.700</p> <p>378.750</p> <p>378.800</p> <p>378.850</p> <p>378.900</p> <p>378.950</p> <p>379.000</p> <p>379.050</p> <p>379.100</p> <p>379.150</p> <p>379.200</p> <p>379.250</p> <p>379.300</p> <p>379.350</p> <p>379.400</p> <p>379.450</p> <p>379.500</p> <p>379.550</p> <p>379.600</p> <p>379.650</p> <p>379.700</p> <p>379.750</p> <p>379.800</p> <p>379.850</p> <p>379.900</p> <p>379.950</p> <p>380.000</p> <p>380.050</p> <p>380.100</p> <p>380.150</p> <p>380.200</p> <p>380.250</p> <p>380.300</p> <p>380.350</p>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

- **Huella edificable Bajo rasante** de parcela modificando la huella definida por el Plan de Sectorización \_ manteniendo el máximo normativo Bajo rasante: 1995 m<sup>2</sup> + 25% m<sup>2</sup>

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**

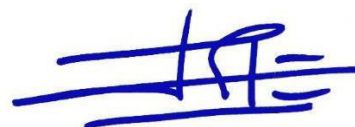
Definida en los planos de propuesta , manteniendo el máximo normativo  
Bajo rasante: 1995 m<sup>2</sup> + 25% m<sup>2</sup>

- **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 m<sup>2</sup> edificables
- Número estimado de Viviendas      90 unidades

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

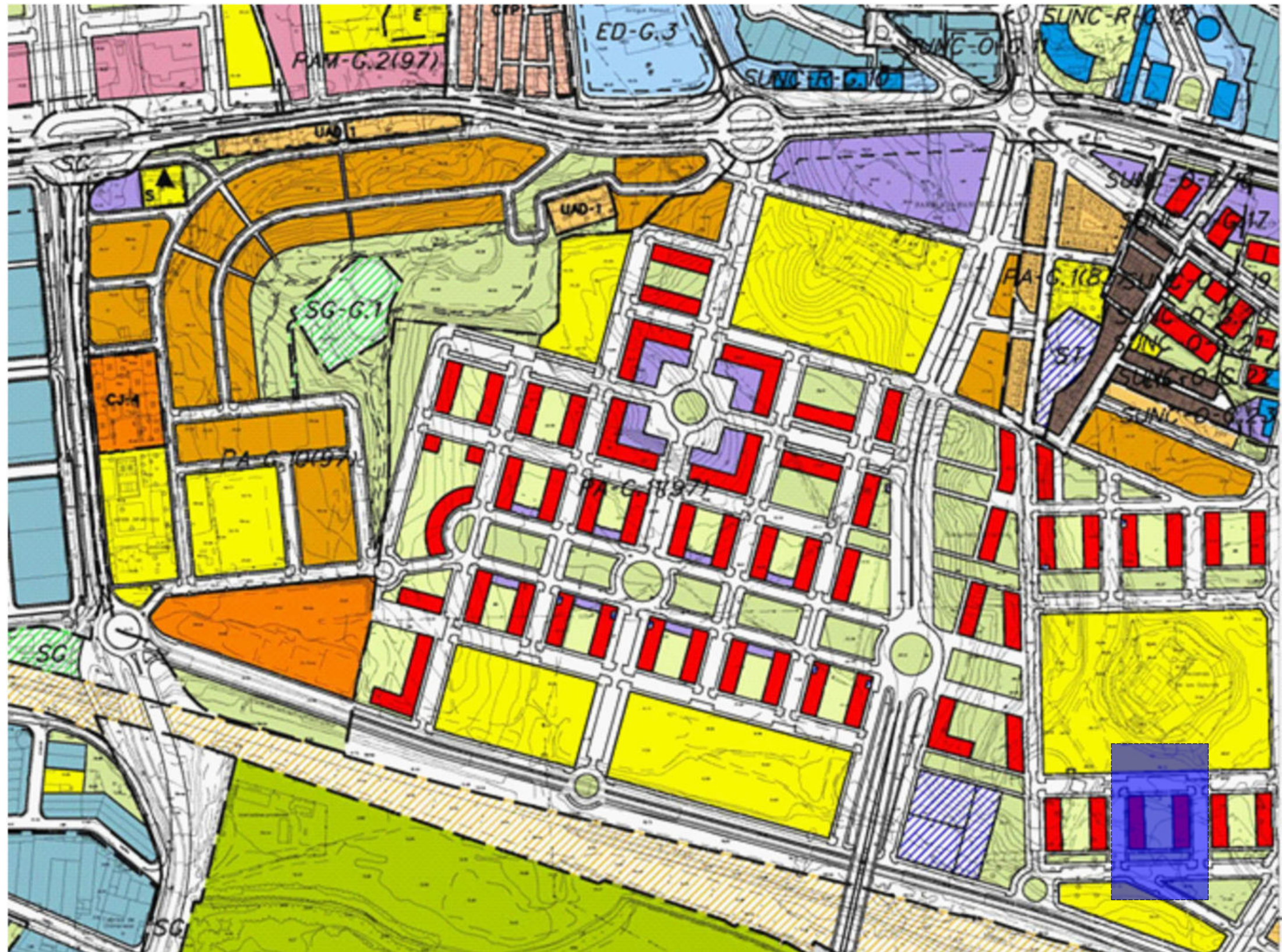
A120\_PLANTAS ANALISIS EDIFICABILIDAD

ESD.01.00 ACCESO Y RECORRIDO NIVELES GARAJE





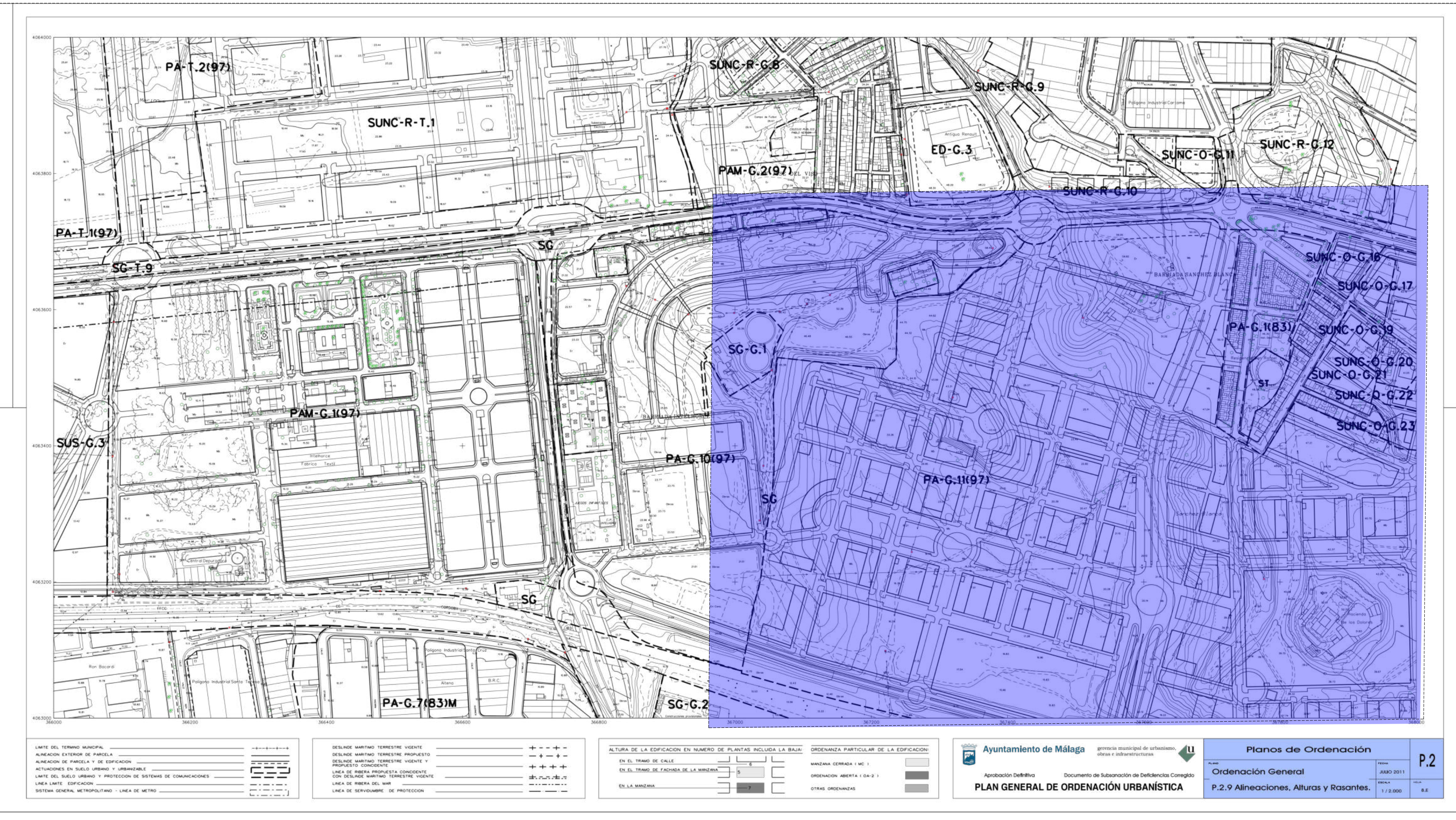
UBICACION GEOGRAFICA



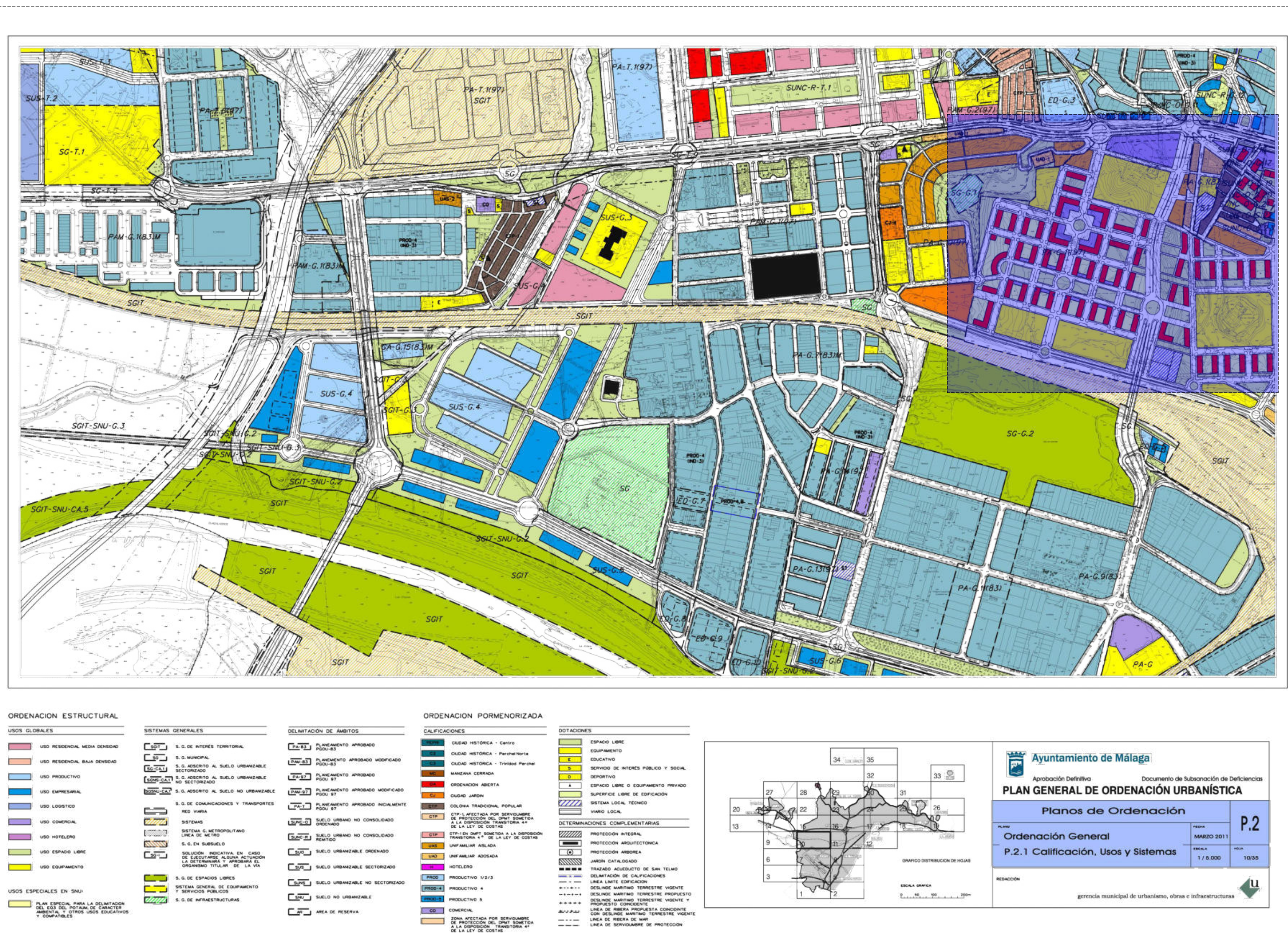
PLAN GENERAL DETALLE



SECTORIZACION



PLAN GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES



PLAN GENERAL PLANEAMIENTO

ED\_PARCELA R21.2 DZ

SITUACION

Parcela R21.2 Distrito Málaga

PROYECTO

24\_11

FASE

Estado de proyecto

PLANO

ED SITUACION / URBANISMO

ESCALA A-1

Nº

A101

ESCALA A-3

Aut

REVISADO

Verificador

ARCHIVO

CLIENTE

GRUPO PECSA

Propietario

TECNICOS

ARQUITECTOS

Nº Colegiado:

COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

REVISIONES

Numero de revision

Fecha de revision

Descripción de revision

COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y

Como se indica

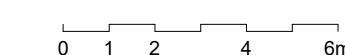
0 1 2 4 6m

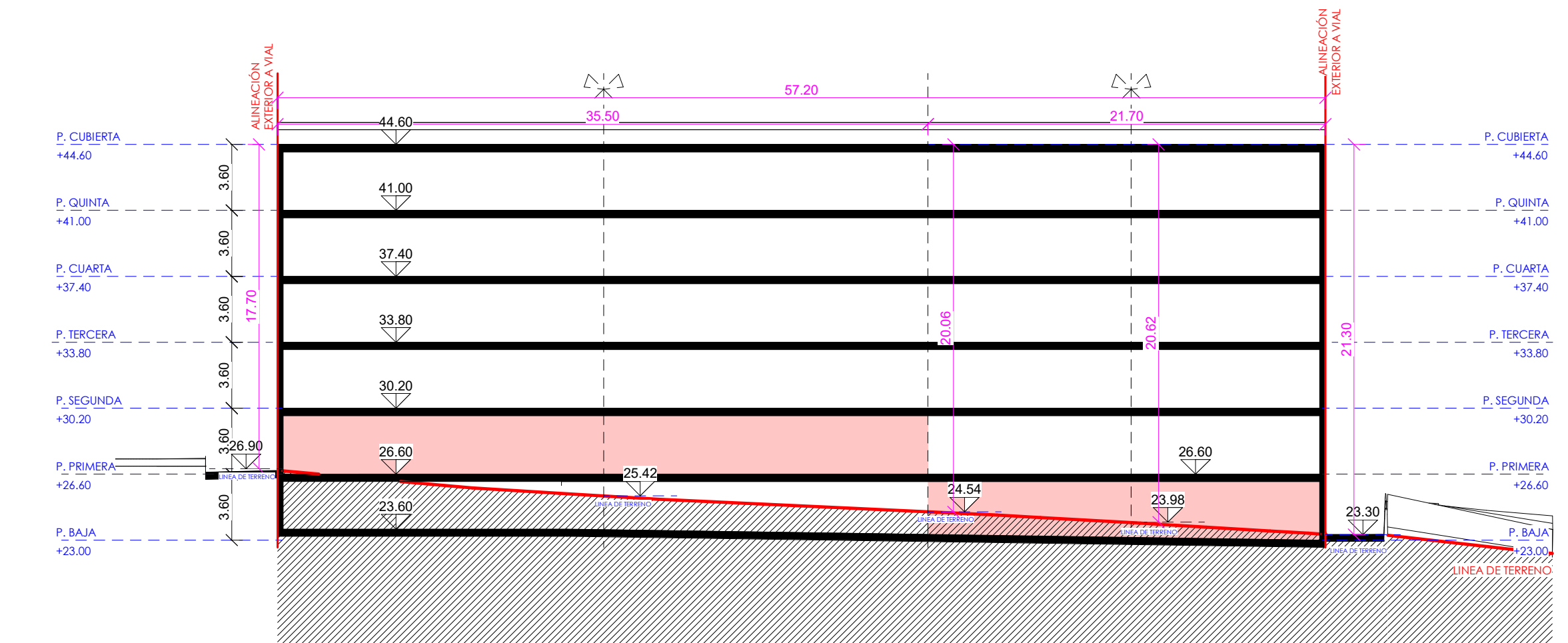




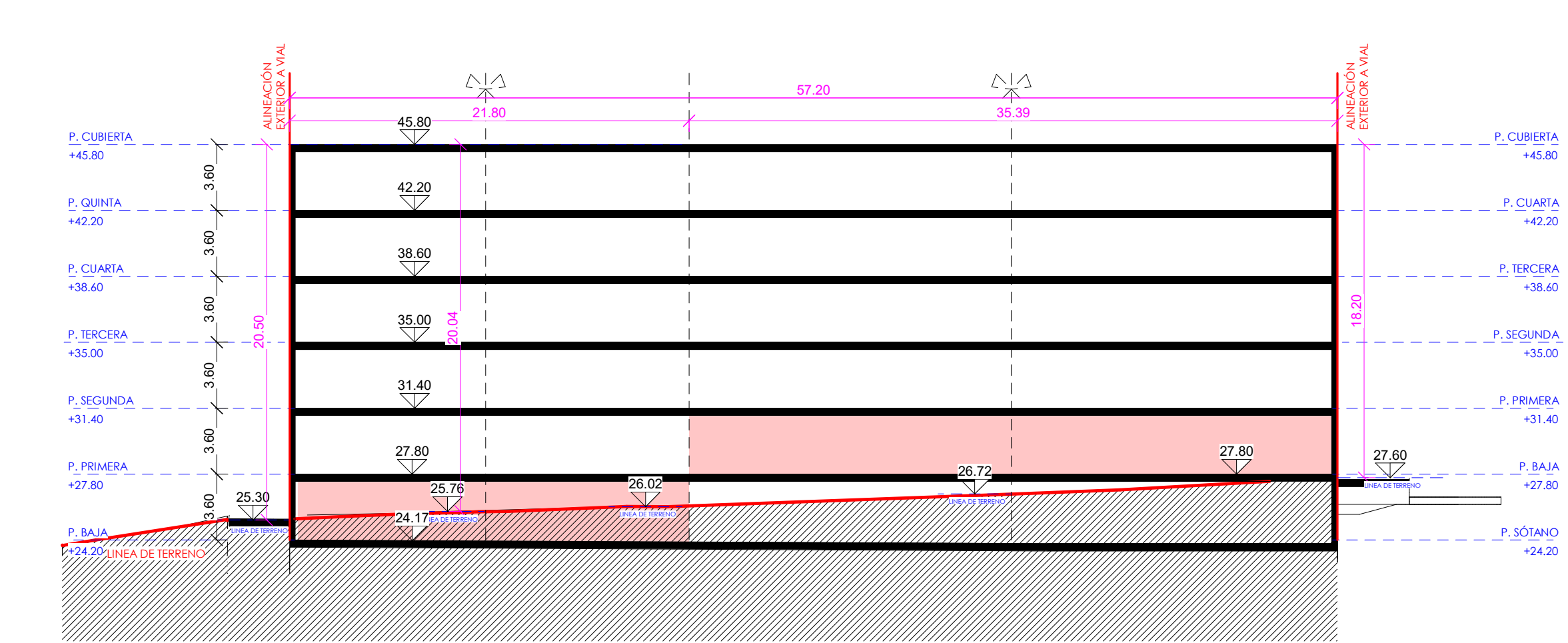
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

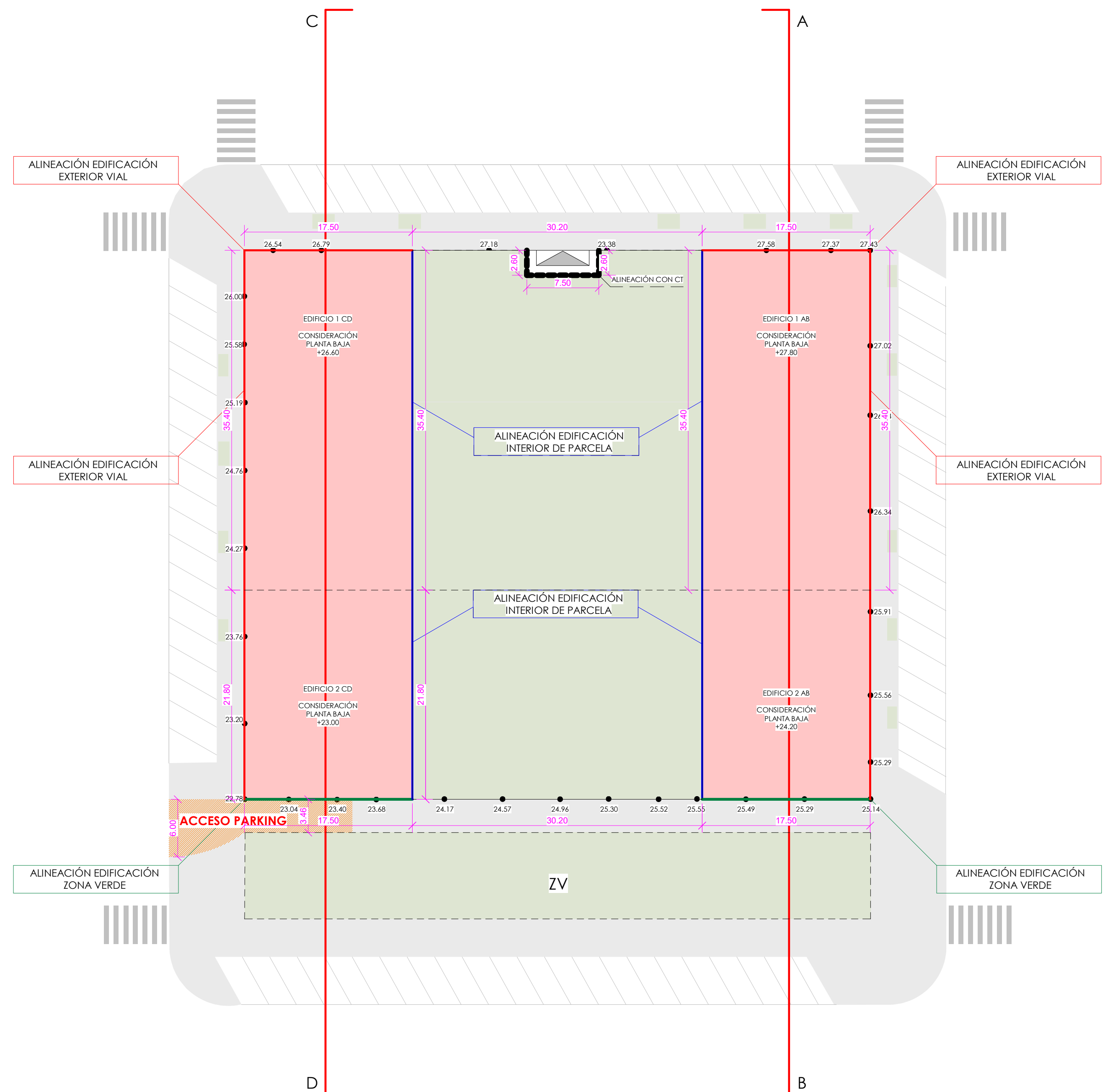




SECCIÓN CD  
ESC. 1/250



SECCIÓN AB  
ESC. 1/250



ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Alineaciones Rasantes.00	
Planta Baja	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A102
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
GRUPO. PECSA	
Propietario	
TÉCNICOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIAN DOMINGUEZ HUERTA	
REVISIONES	
Número de revisión	Fecha de revisión
Descripción de revisión	

COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

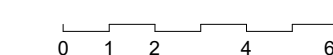
0 1 2 4 6m





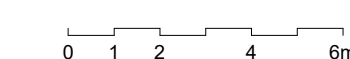
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y  
Como se indica





ESCALA GRAFICA y  
Como se indica





ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

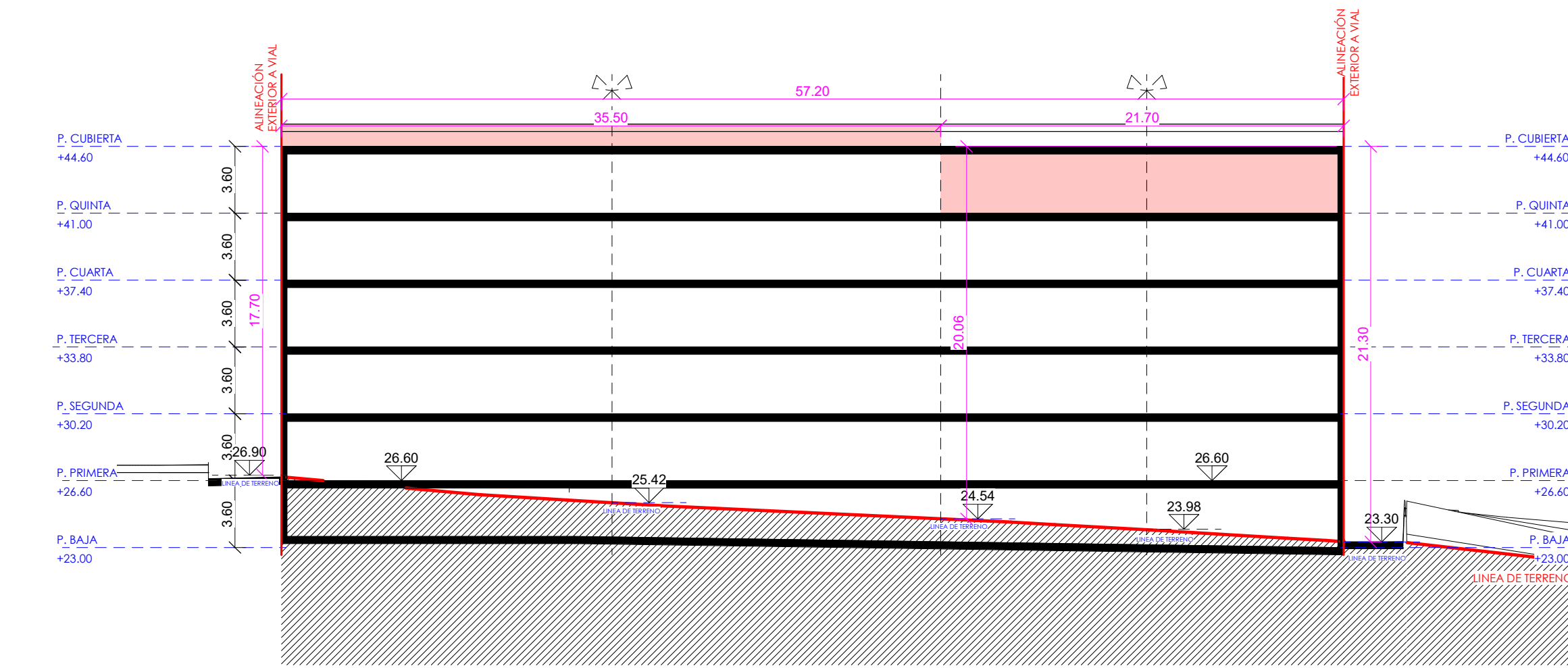




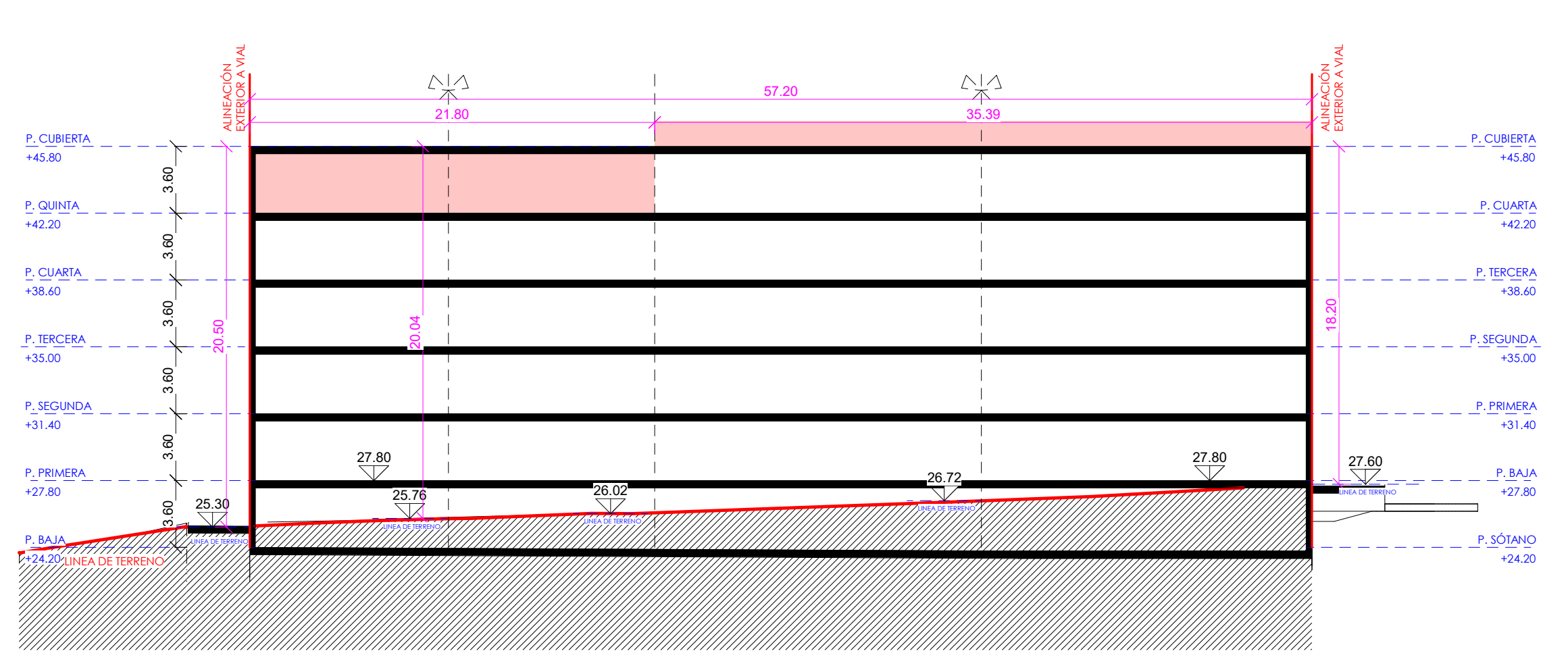


ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

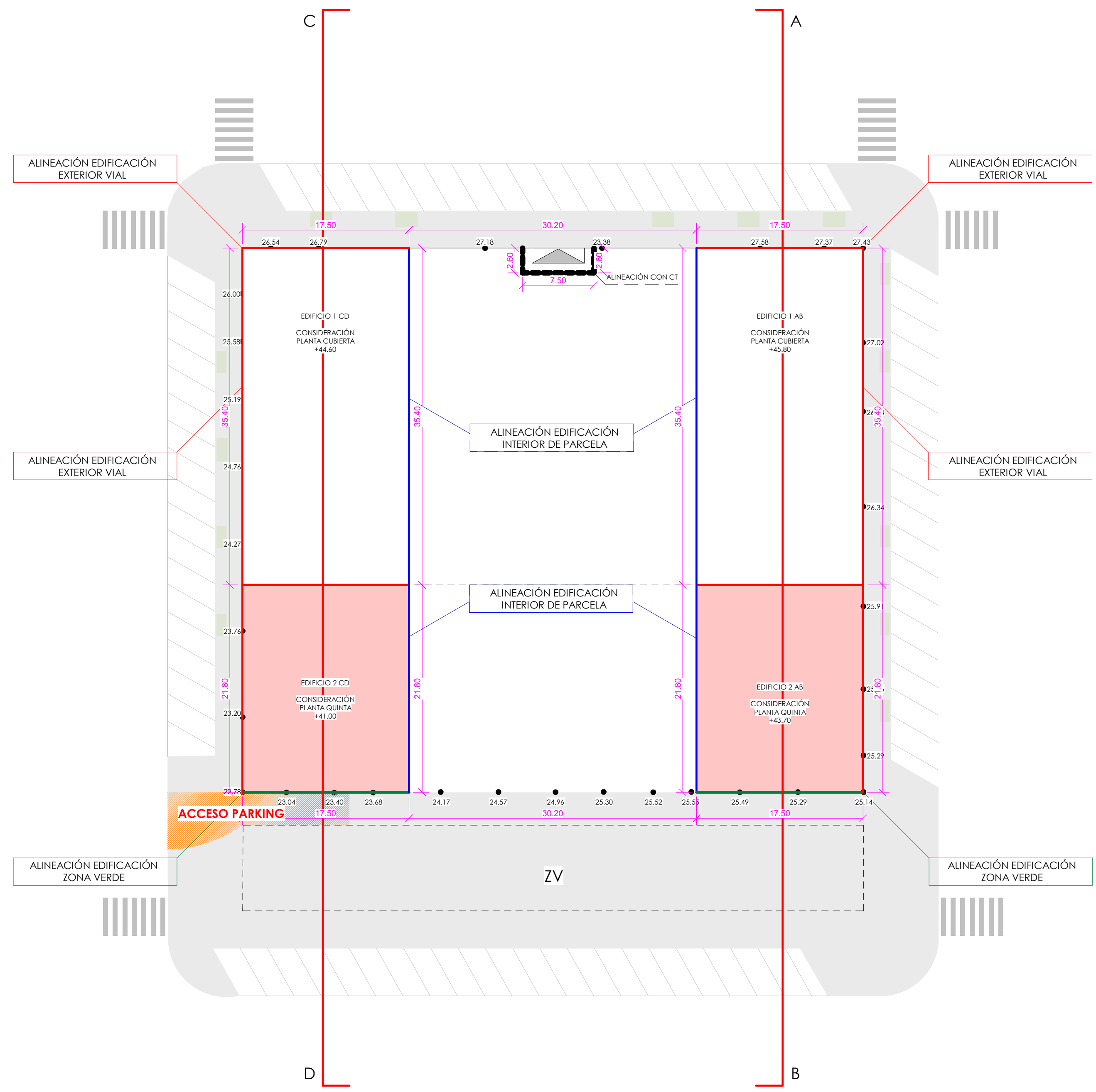




SECCIÓN CD  
ESC. 1/250



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.05 Planta Quinta

ESCALA A-1	No.	A107
ESCALA A-3	Autor	REVISADO
DIBUJADO	Verificador	

ARCHIVO CLIENTE

GRUPO. **PECSA**

Propietario: **cip** ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIAN DOMINGUEZ HUERTA

REVISIONES:

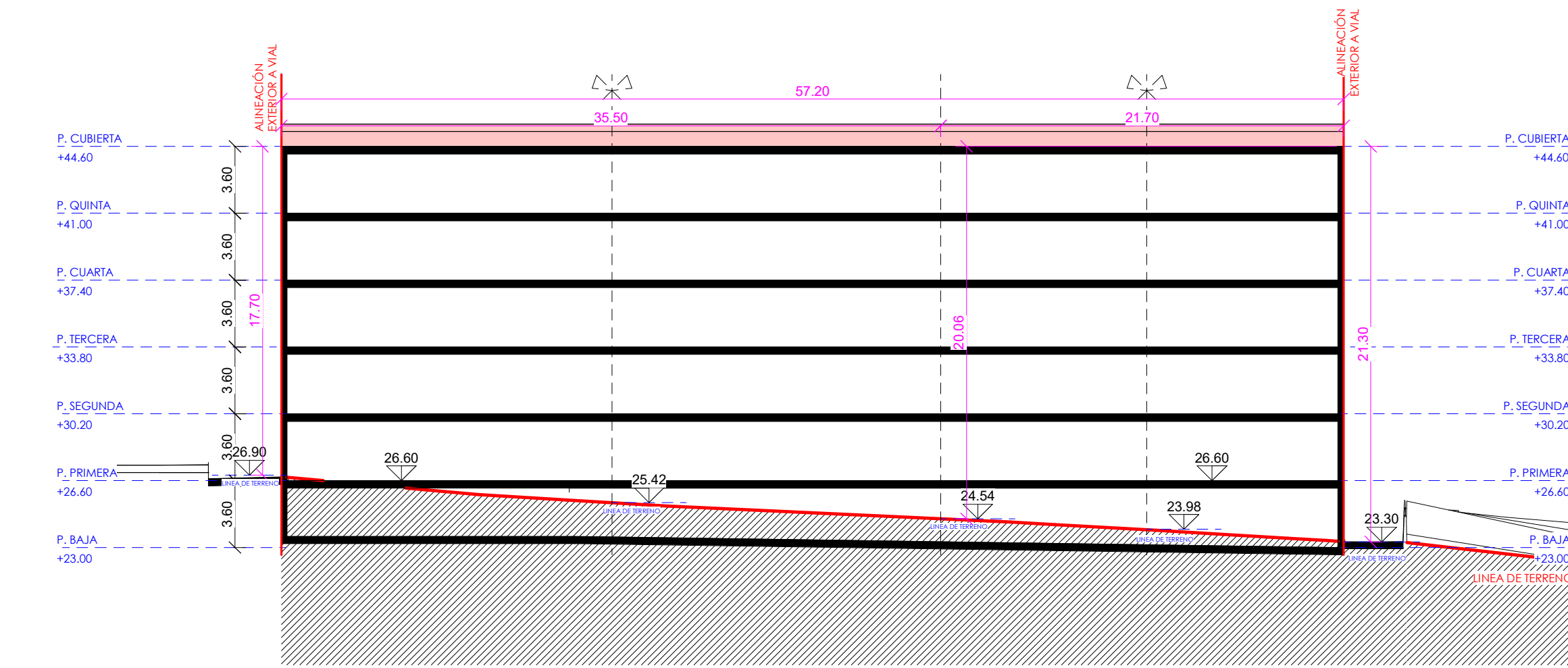
Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión

COMENTARIOS:

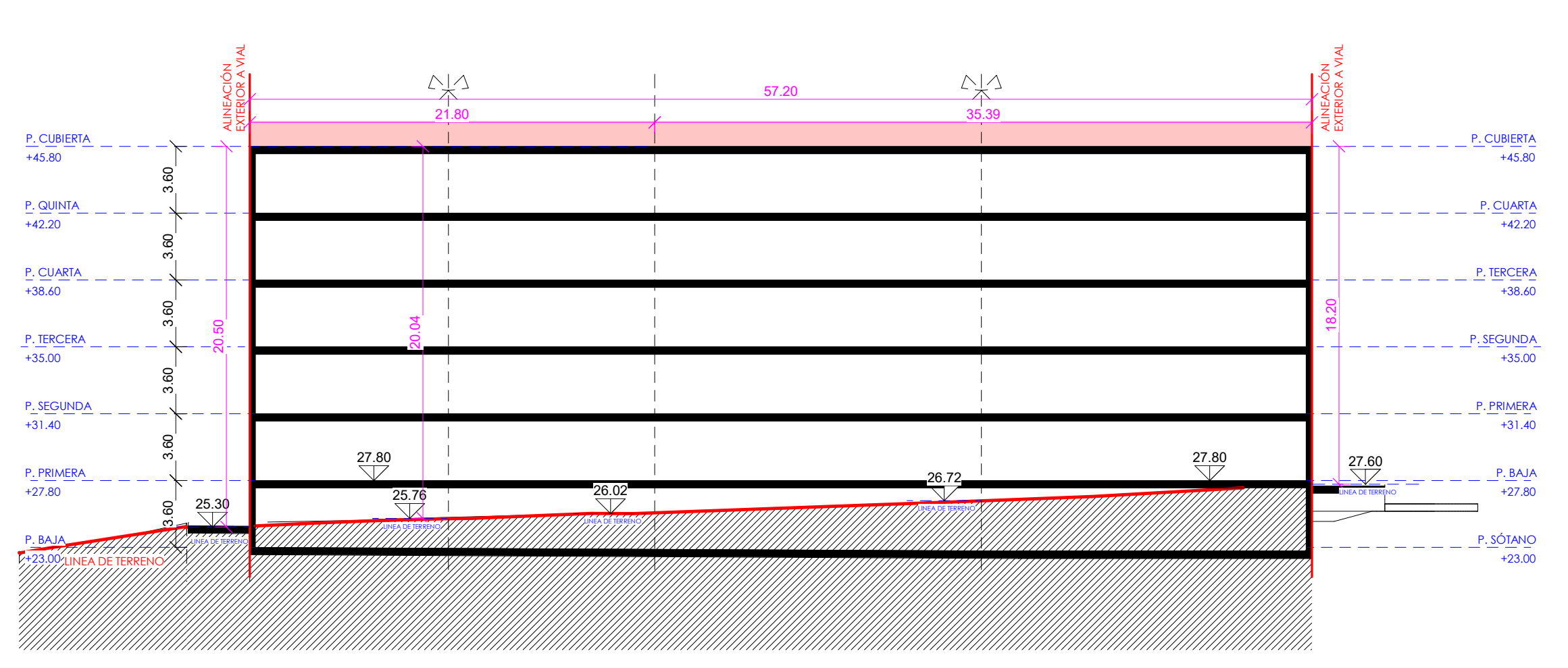
ESCALA GRAFICA y Como se indica

0 1 2 4 6m

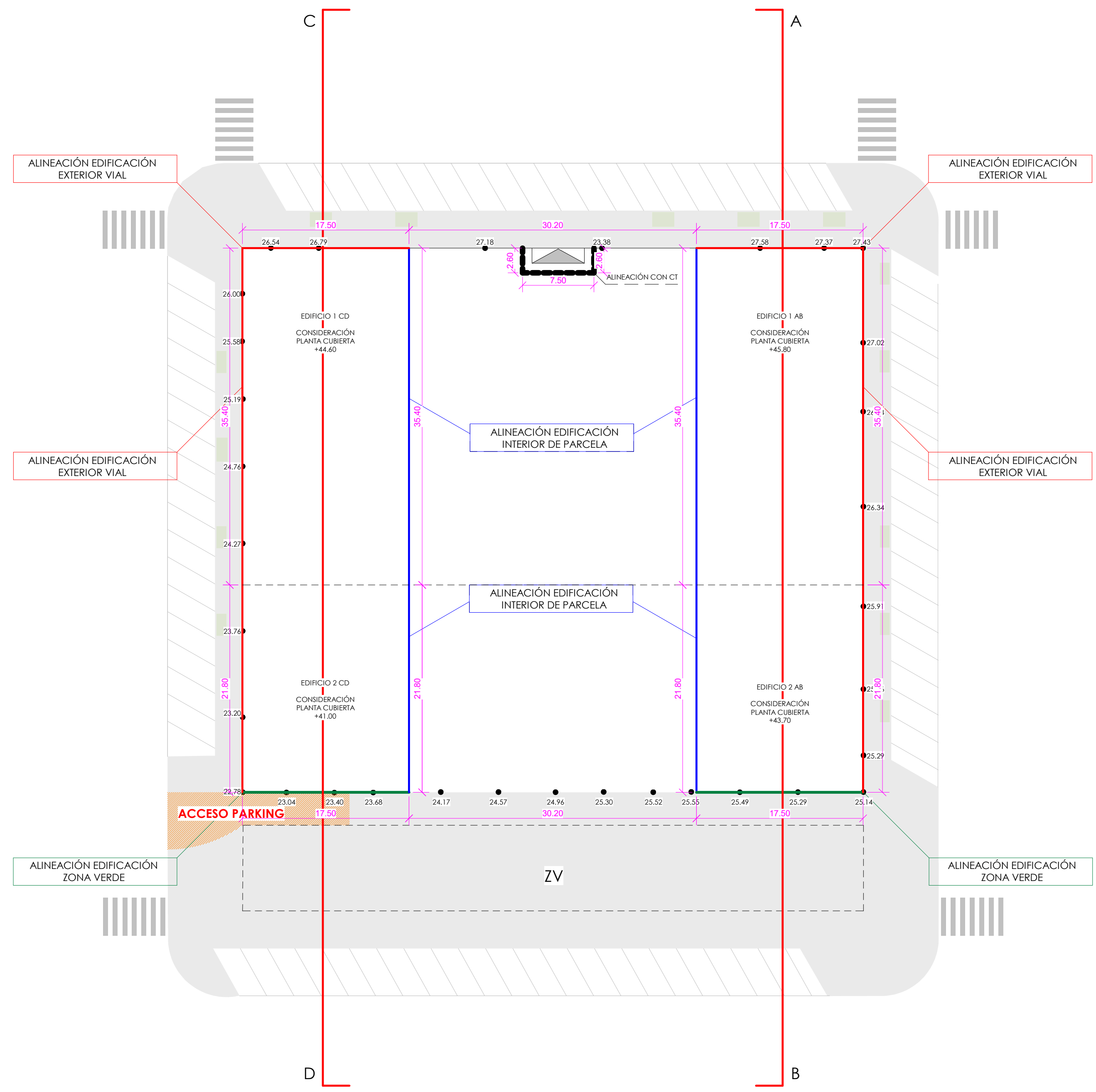




SECCIÓN CD  
ESC. 1/250



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  
TÉCNICOS

**GRUPO. PECSA**

**cip**  
ARQUITECTOS

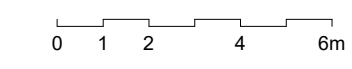
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

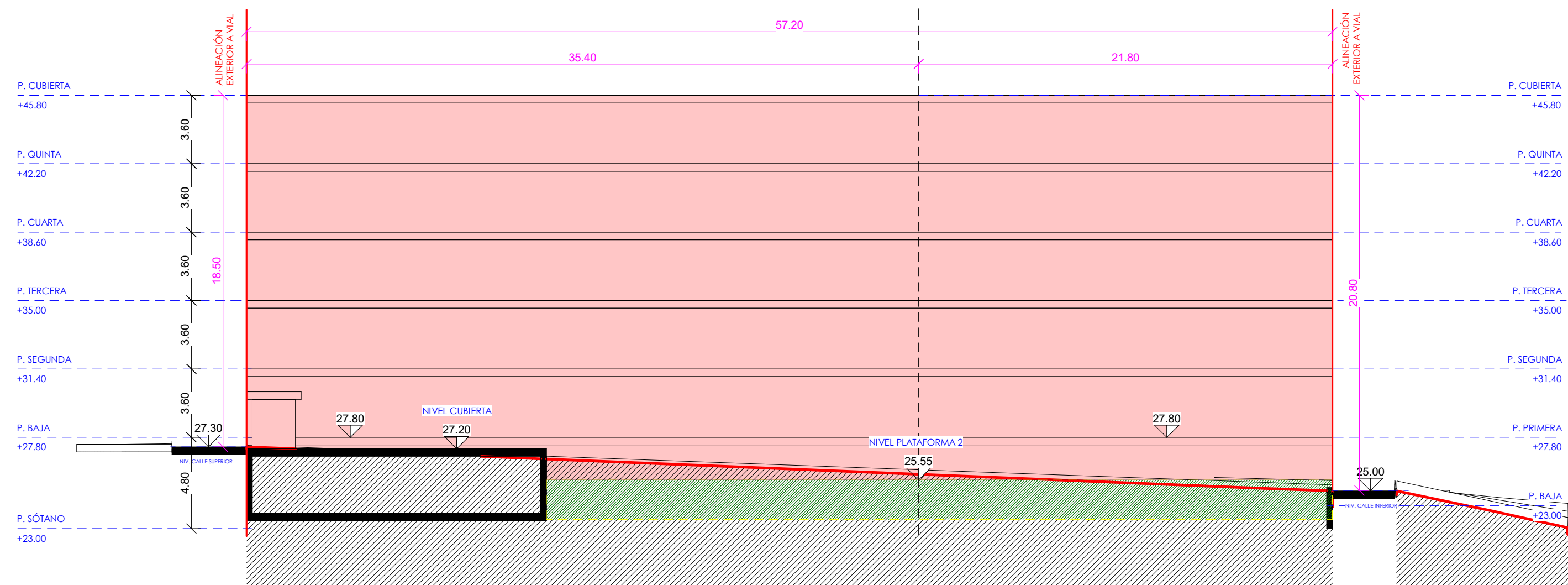
REVISIONES

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

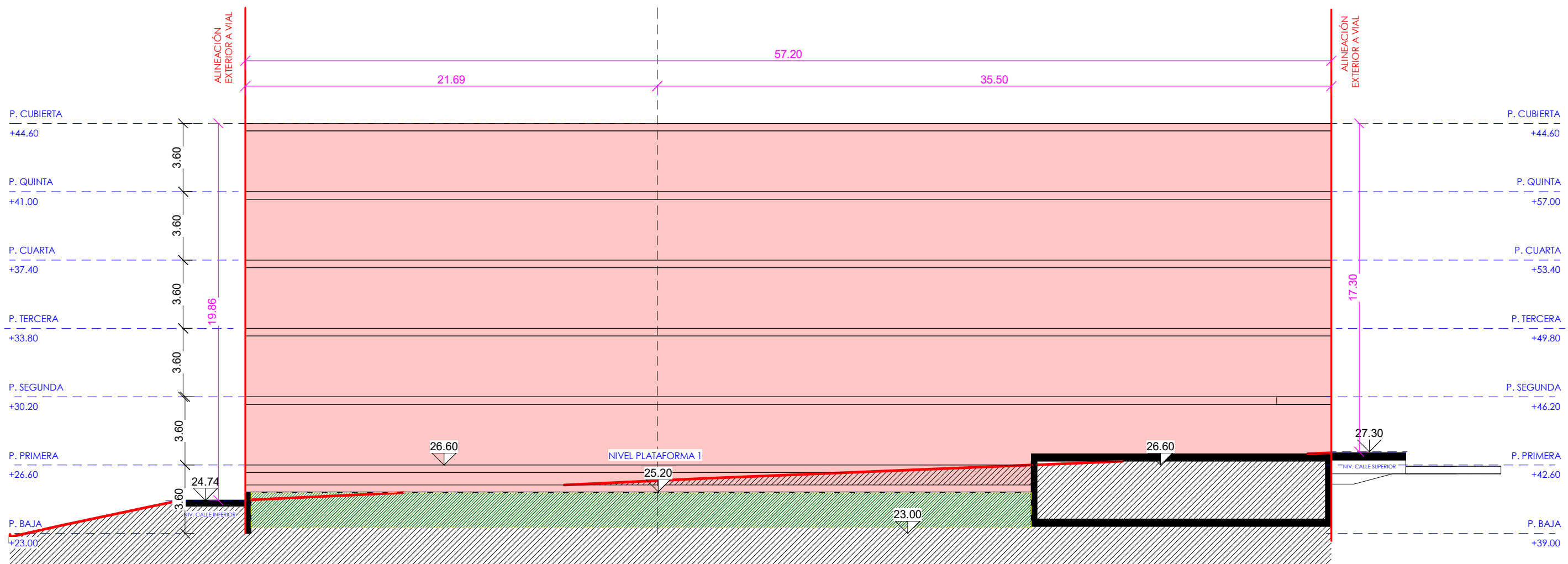
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

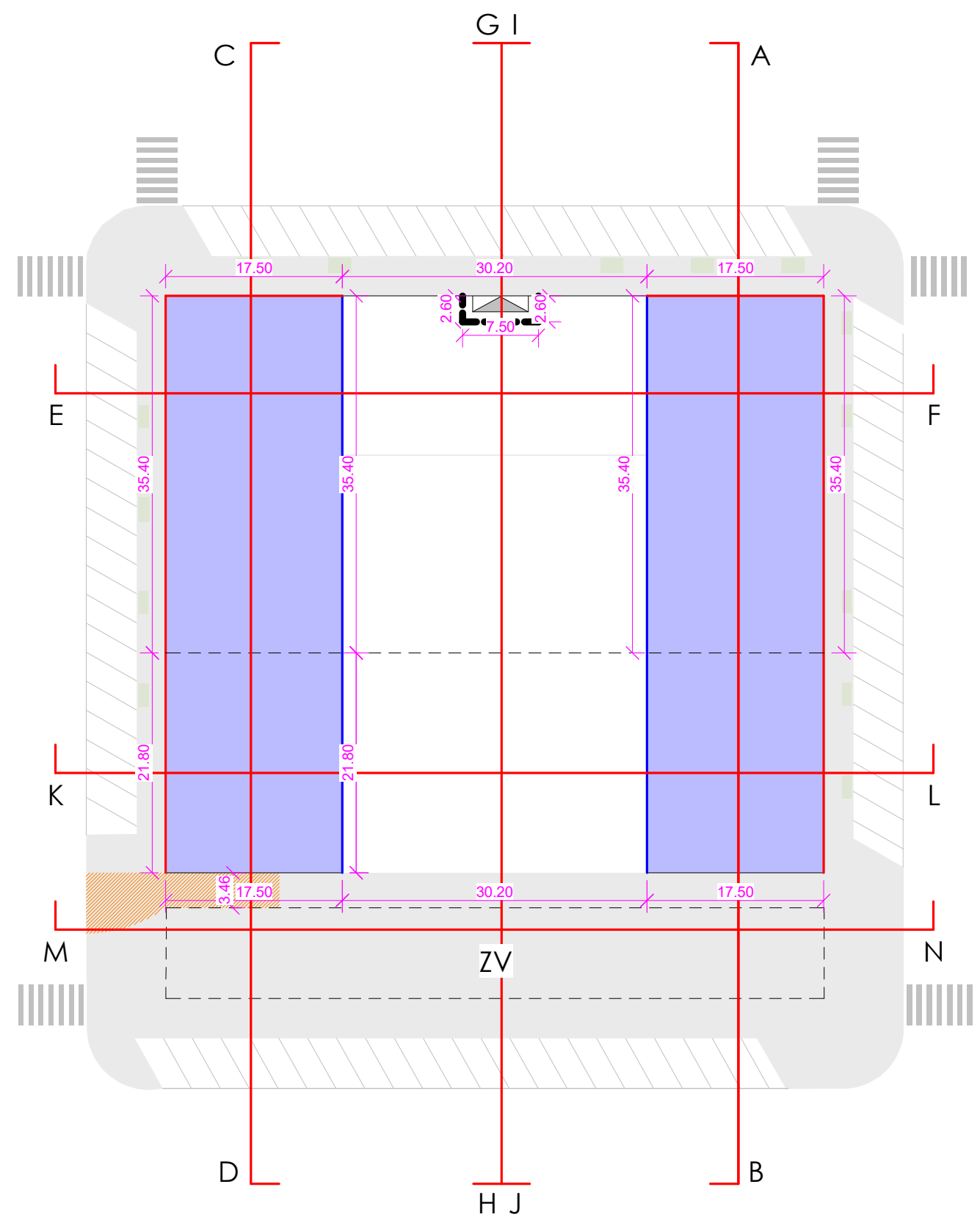




SECCIÓN IJ  
ESC. 1/200



SECCIÓN HG  
ESC. 1/200



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION  
Parcela R21.2 Distrito Malaga

PROYECTO 24_11	FASE Estado de proyecto
-------------------	----------------------------

PLANO

ED Alineaciones  
Rasantes Secciones 01

ESCALA A-1	No.	A109
ESCALA A-3		
DIBUJADO	Autor	REVISADO Verificador

ARCHIVO  
CLIENTE

Propietario  
TÉCNICOS

GRUPO.  
**PECSA**

**cip**  
ARQUITECTOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

REVISIONES

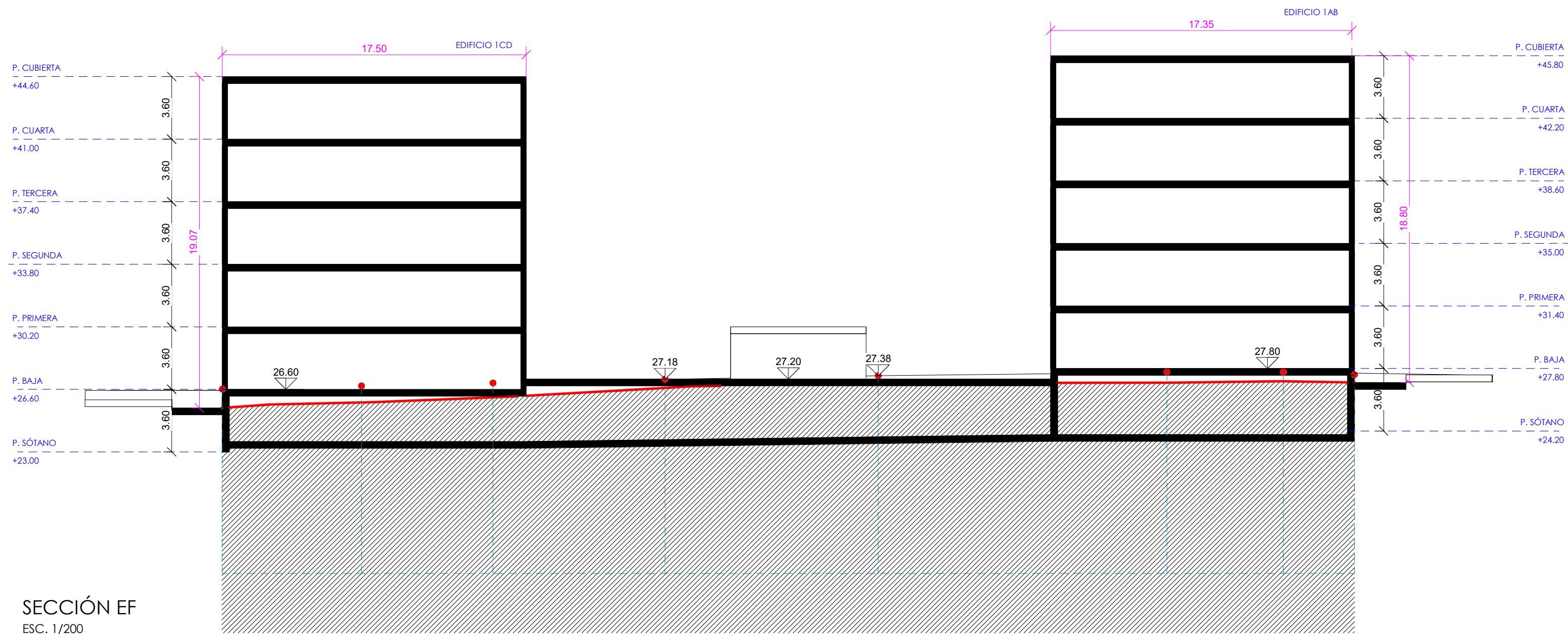
Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

COMENTARIOS:

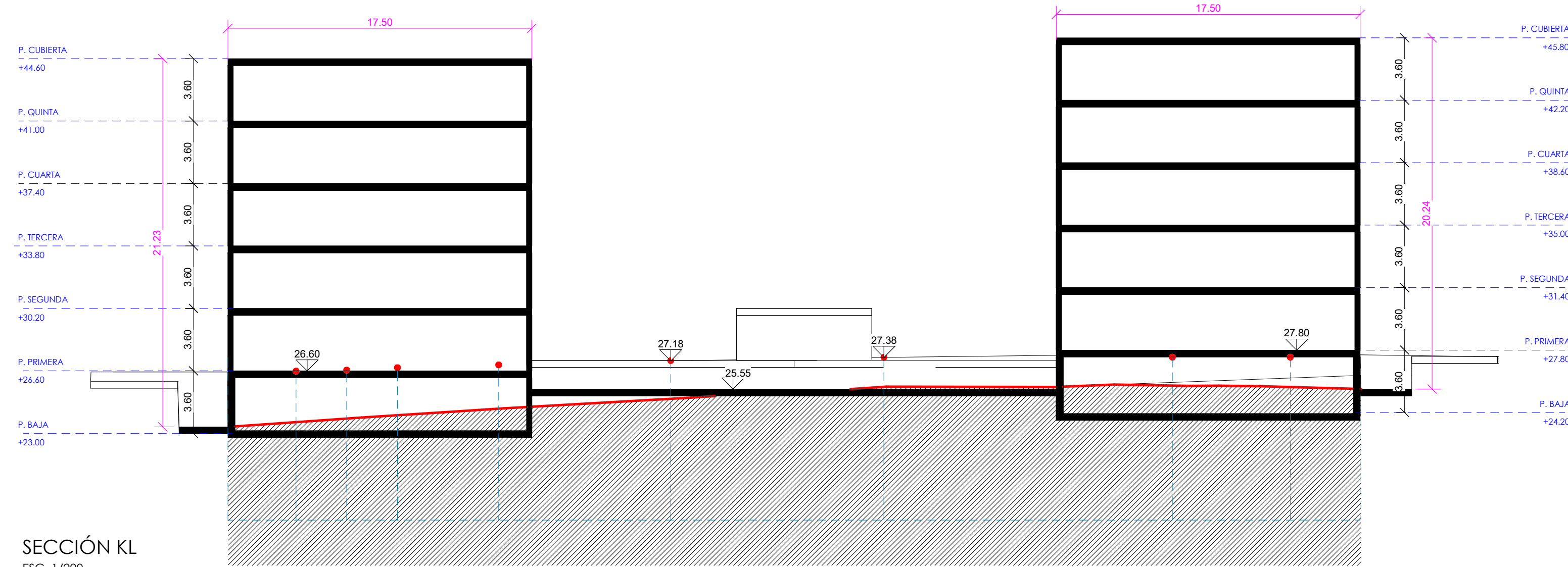
ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

0 1 2 4 6m

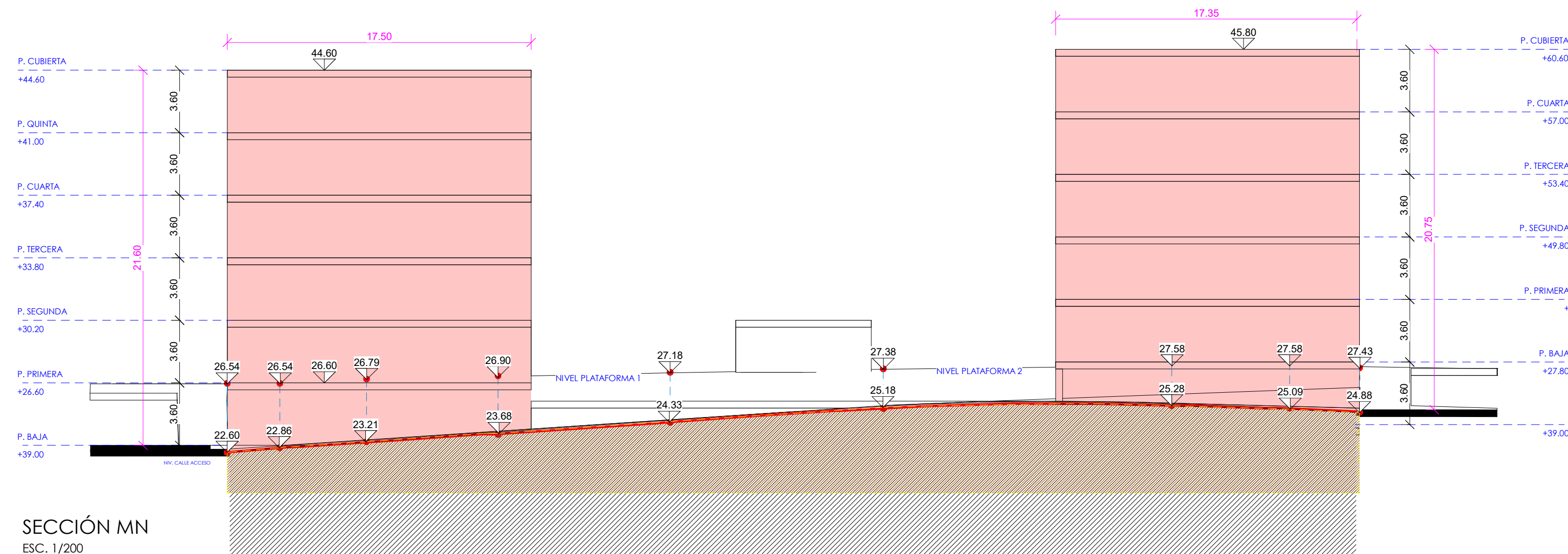




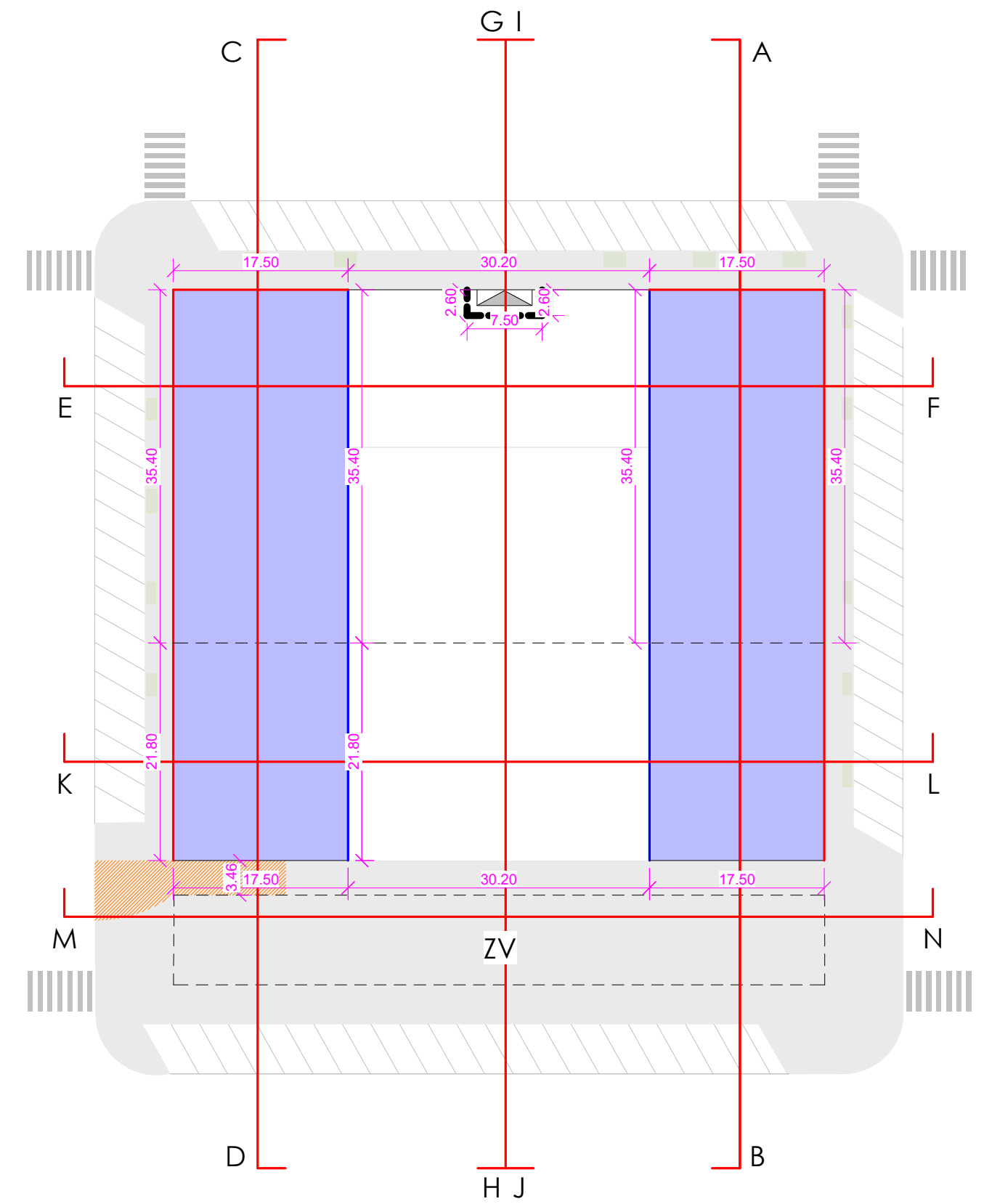
SECCIÓN EF  
ESC. 1/200



SECCIÓN KL  
ESC. 1/200



SECCIÓN MN  
ESC. 1/200



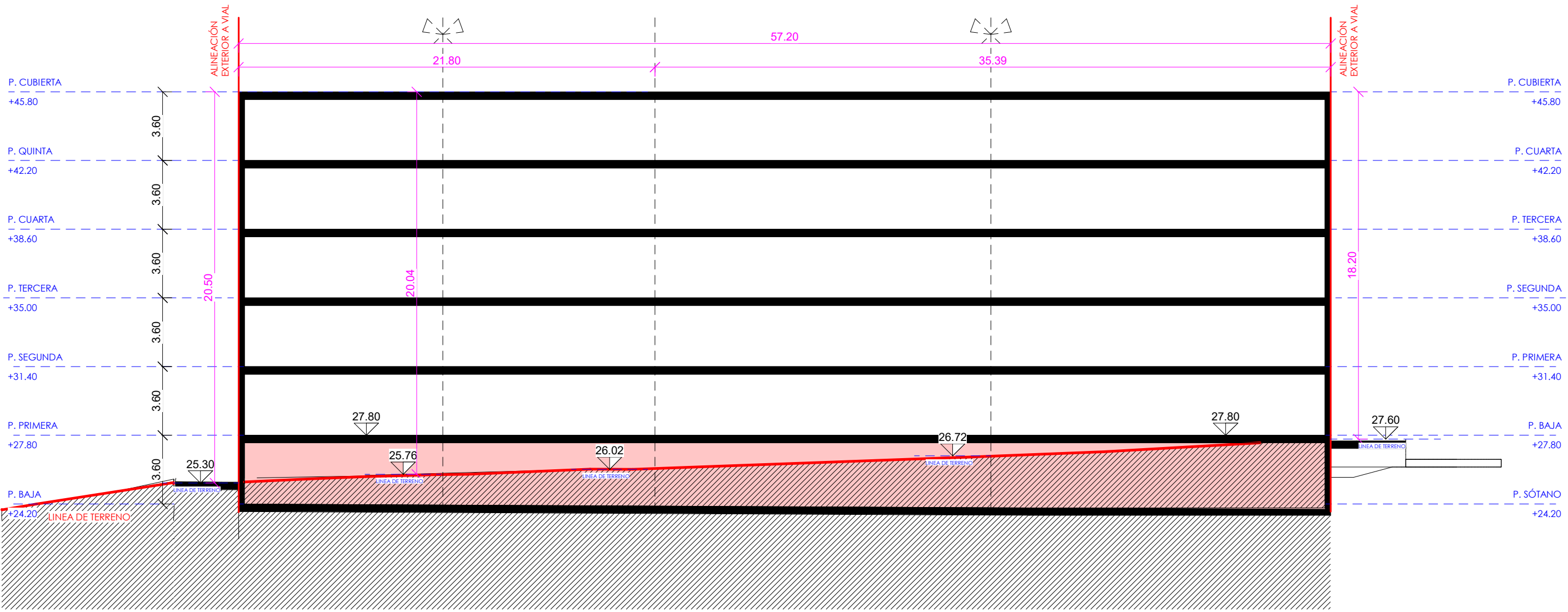
ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Alineaciones	
Rasantes Secciones 02	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A110
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
Propietario	
TÉCNICOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA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

COMENTARIOS:

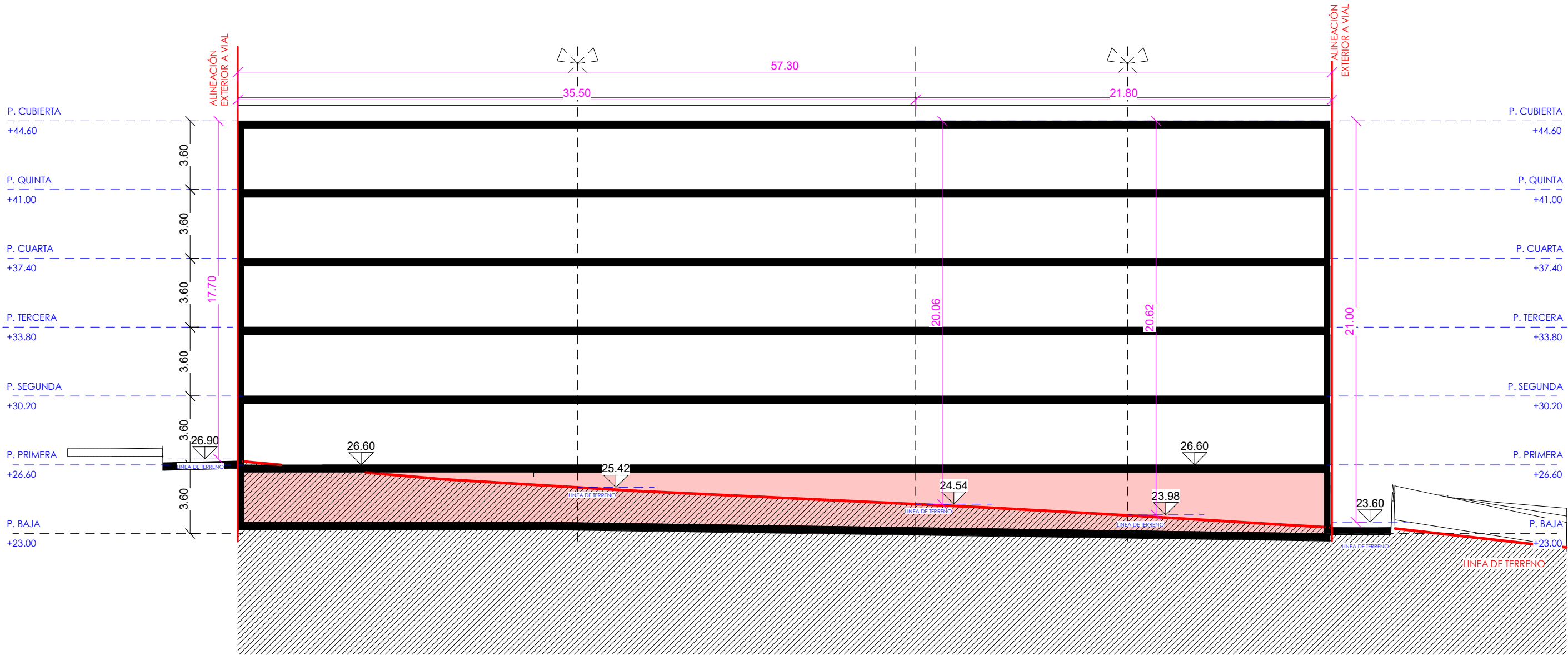
ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

0 1 2 4 6m

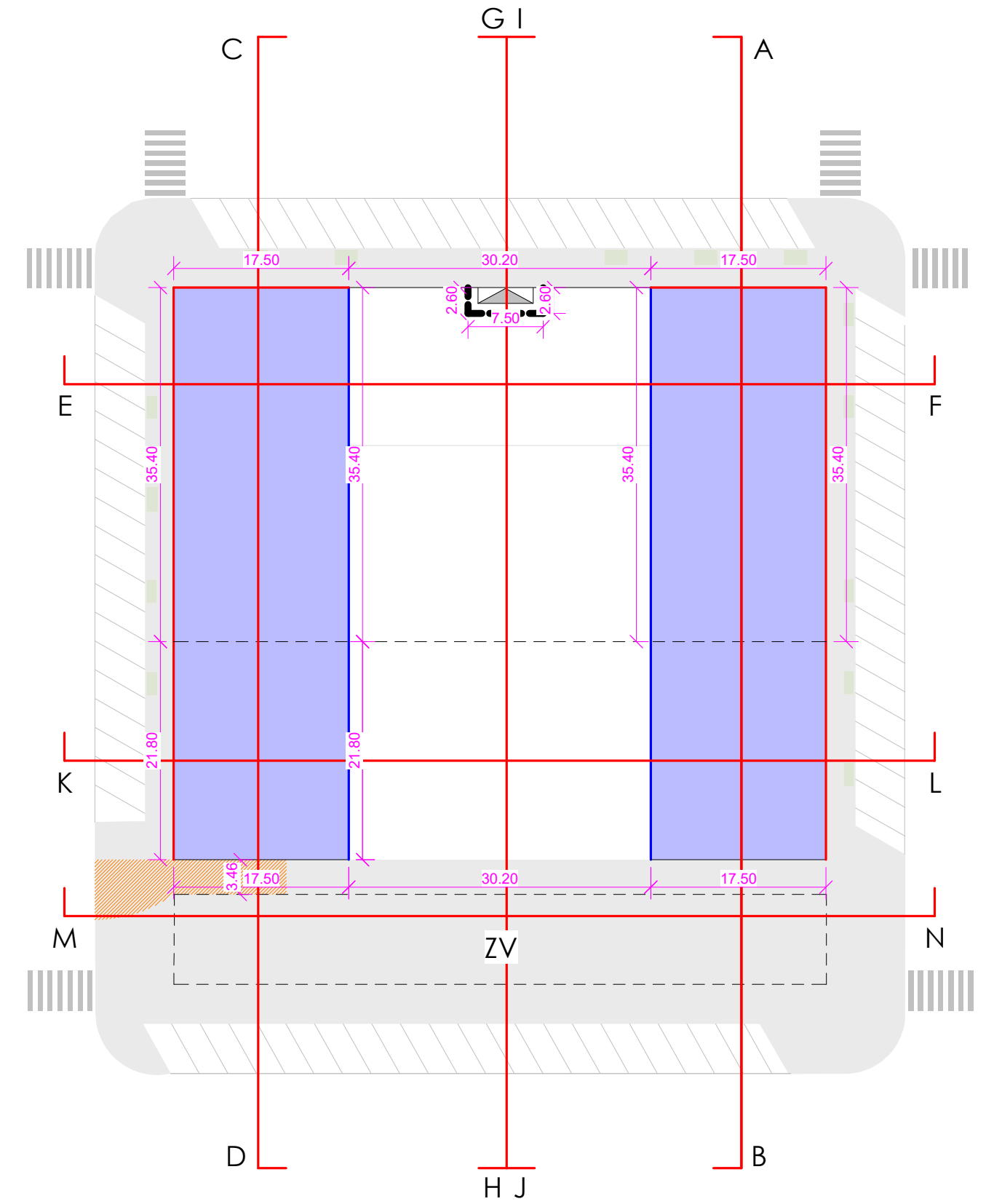




SECCIÓN AB  
ESC. 1/200



SECCIÓN CD  
ESC. 1/200



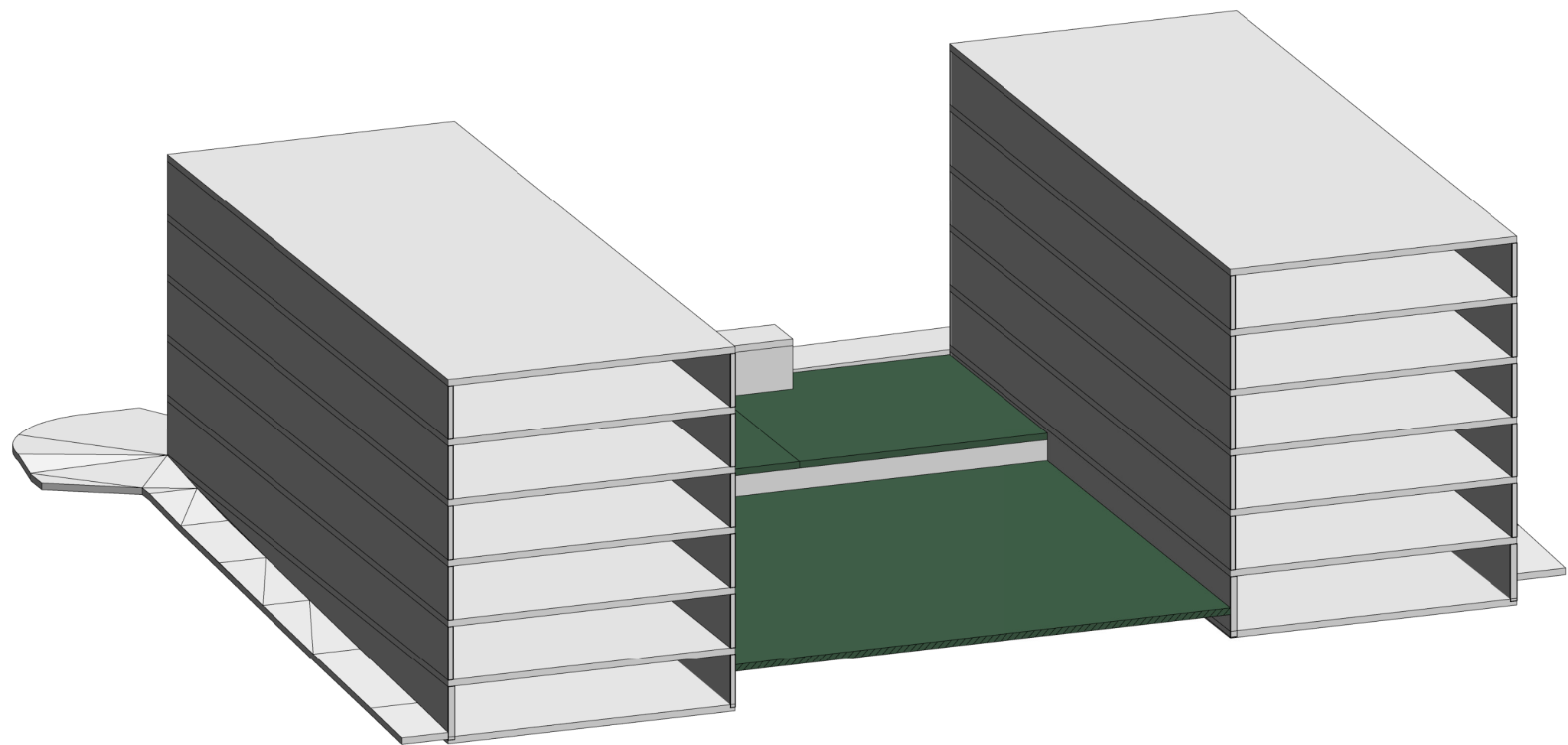
ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Alineaciones	
Rasantes Secciones 03	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A111
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
Propietario	
TÉCNICOS	
Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA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

COMENTARIOS:

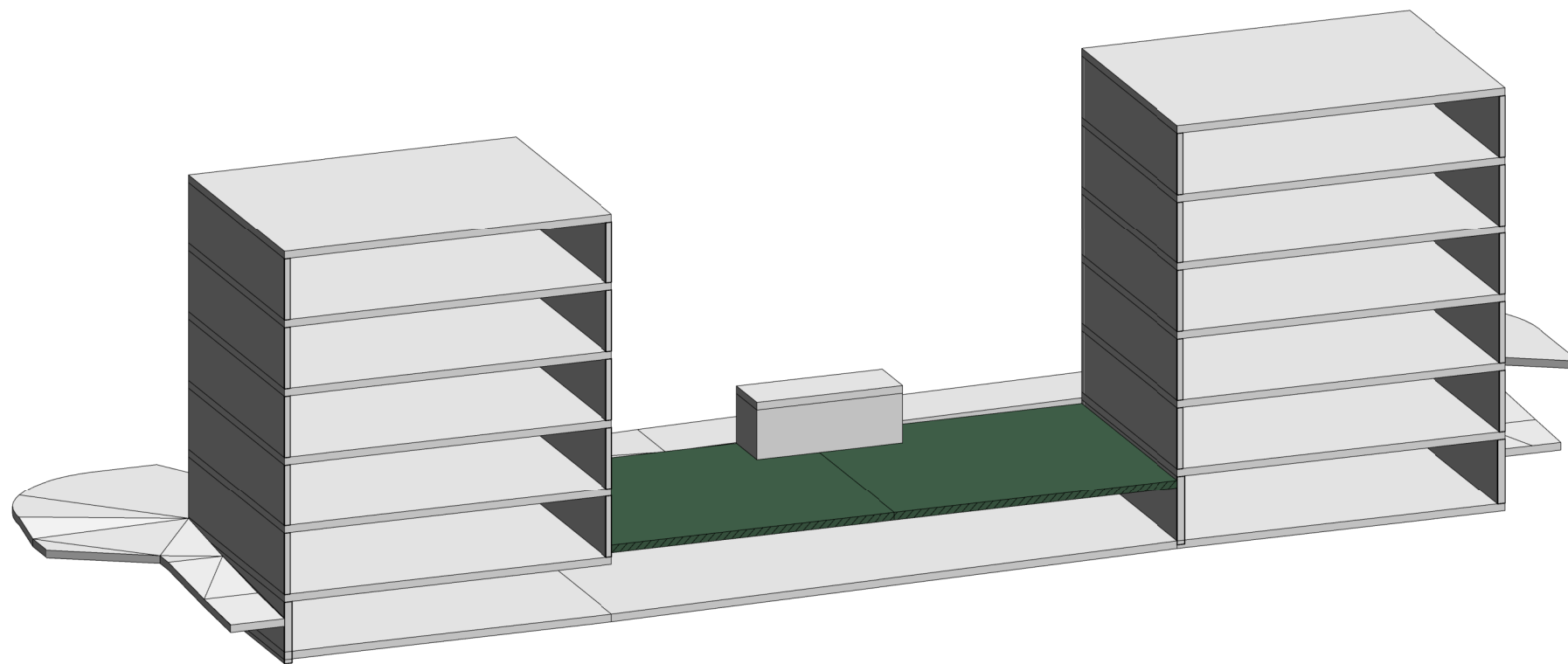
ESCALA GRAFICA y  
Como se indica

0 1 2 4 6m

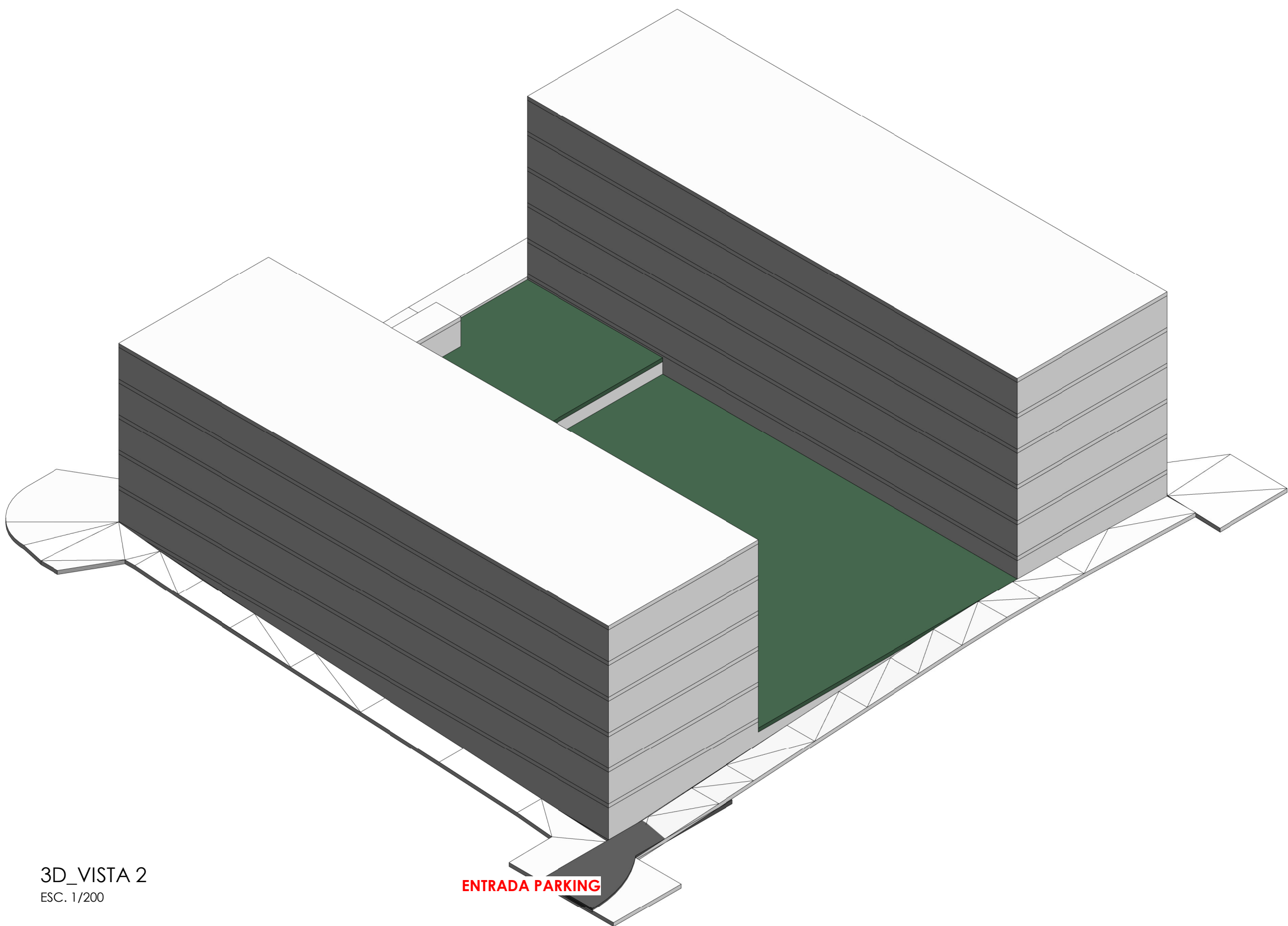




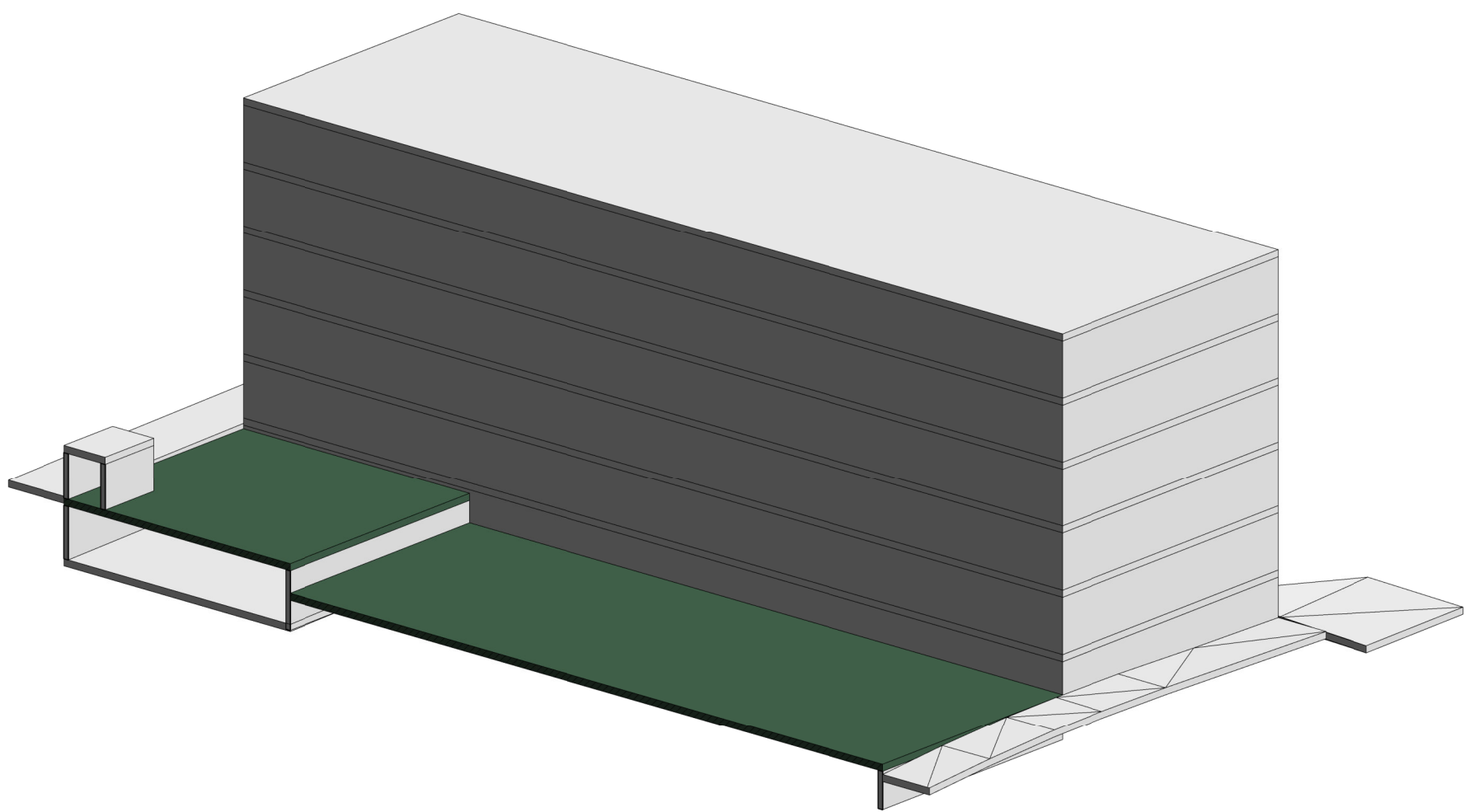
3D\_VISTA 1  
ESC. 1/200




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	

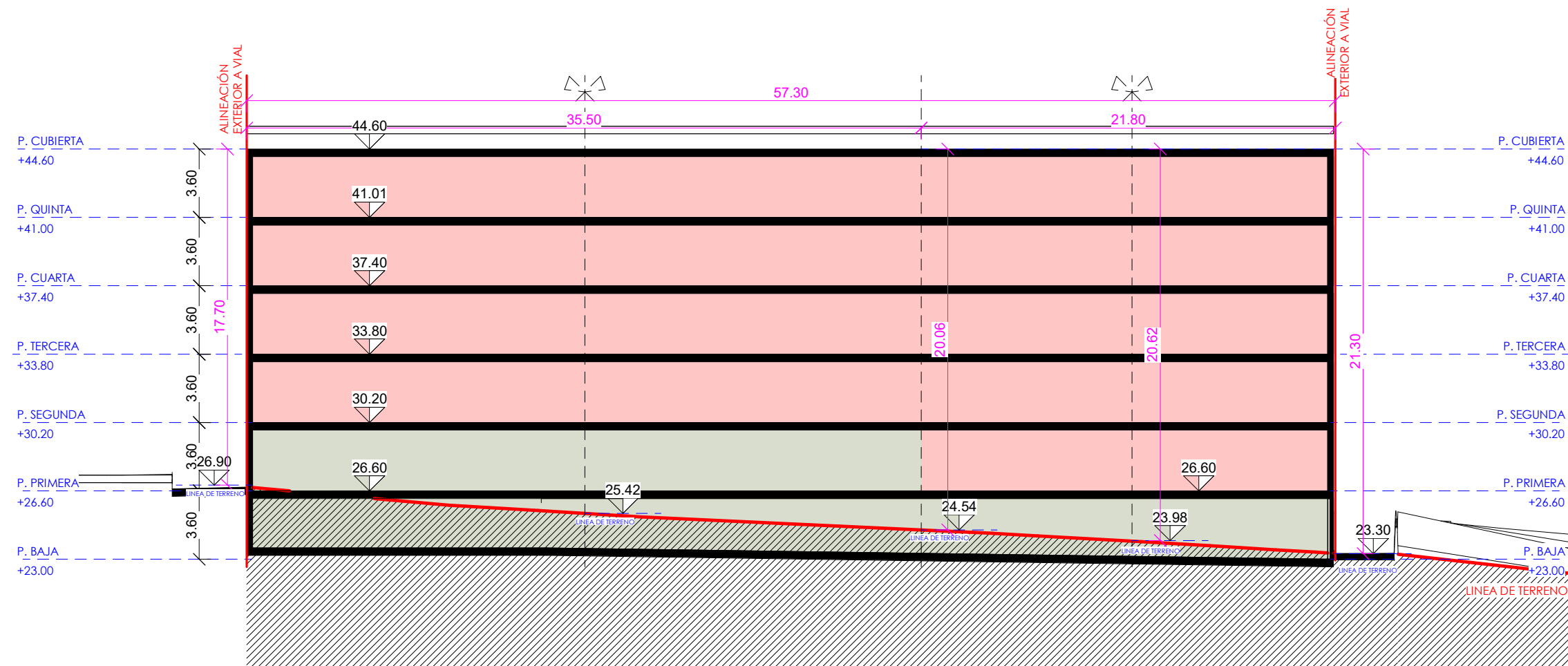
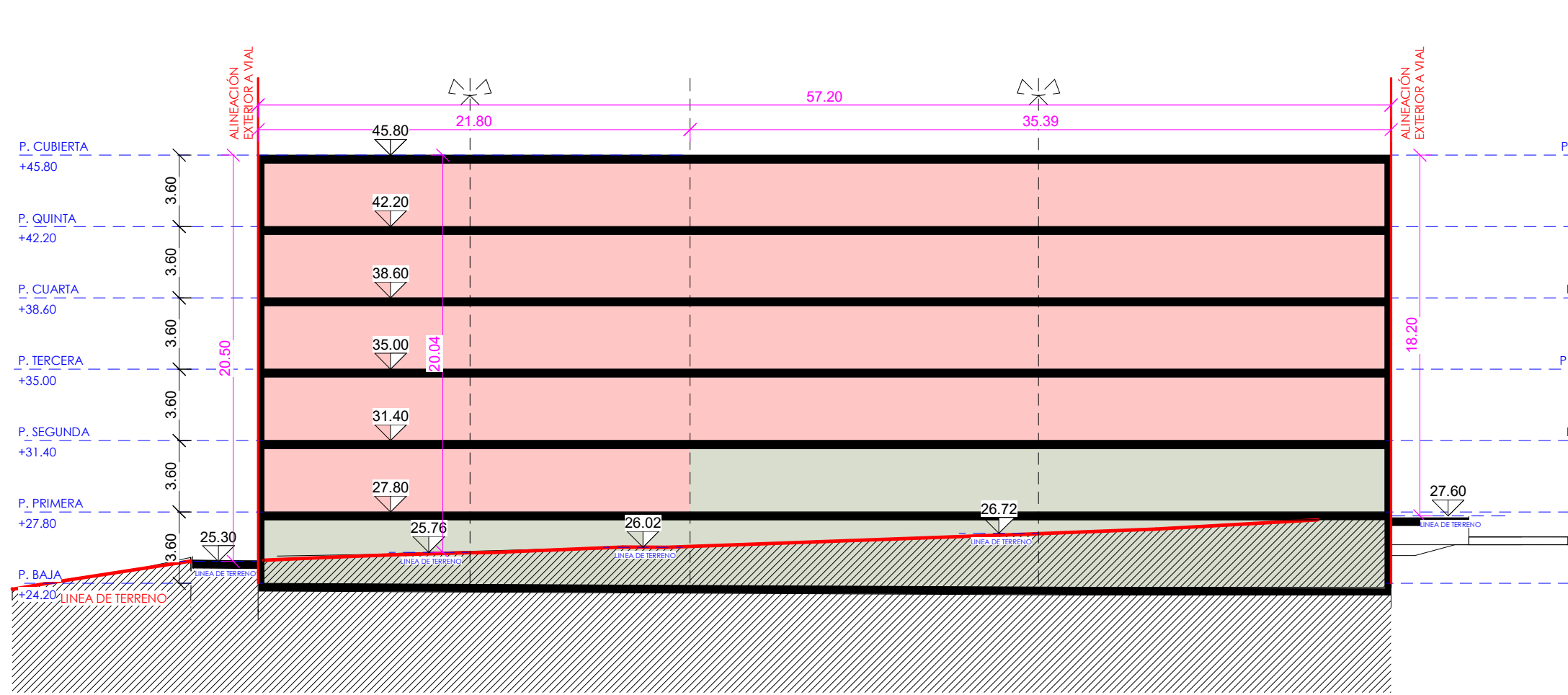
COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y

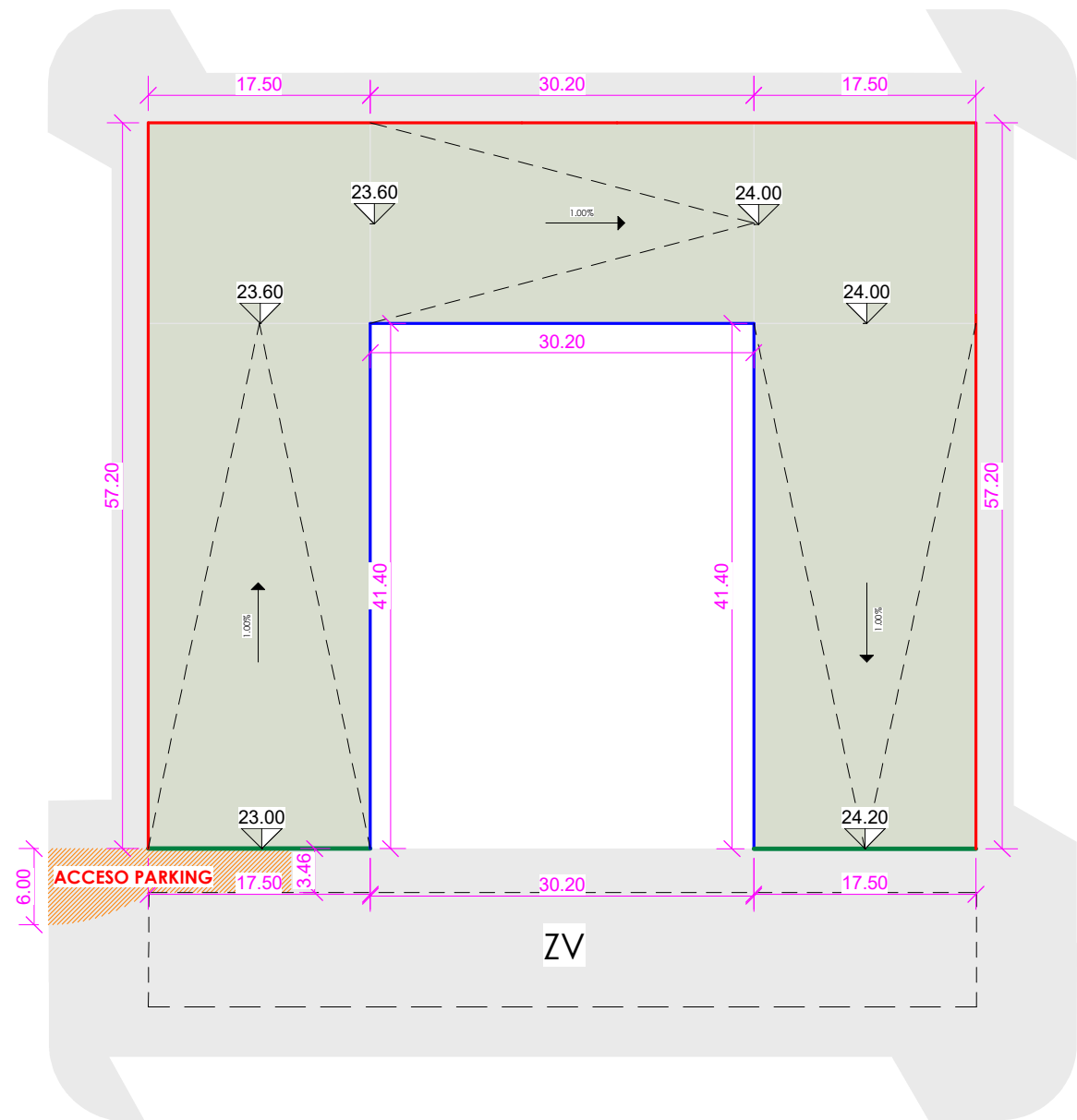
0 1 2 4 6m



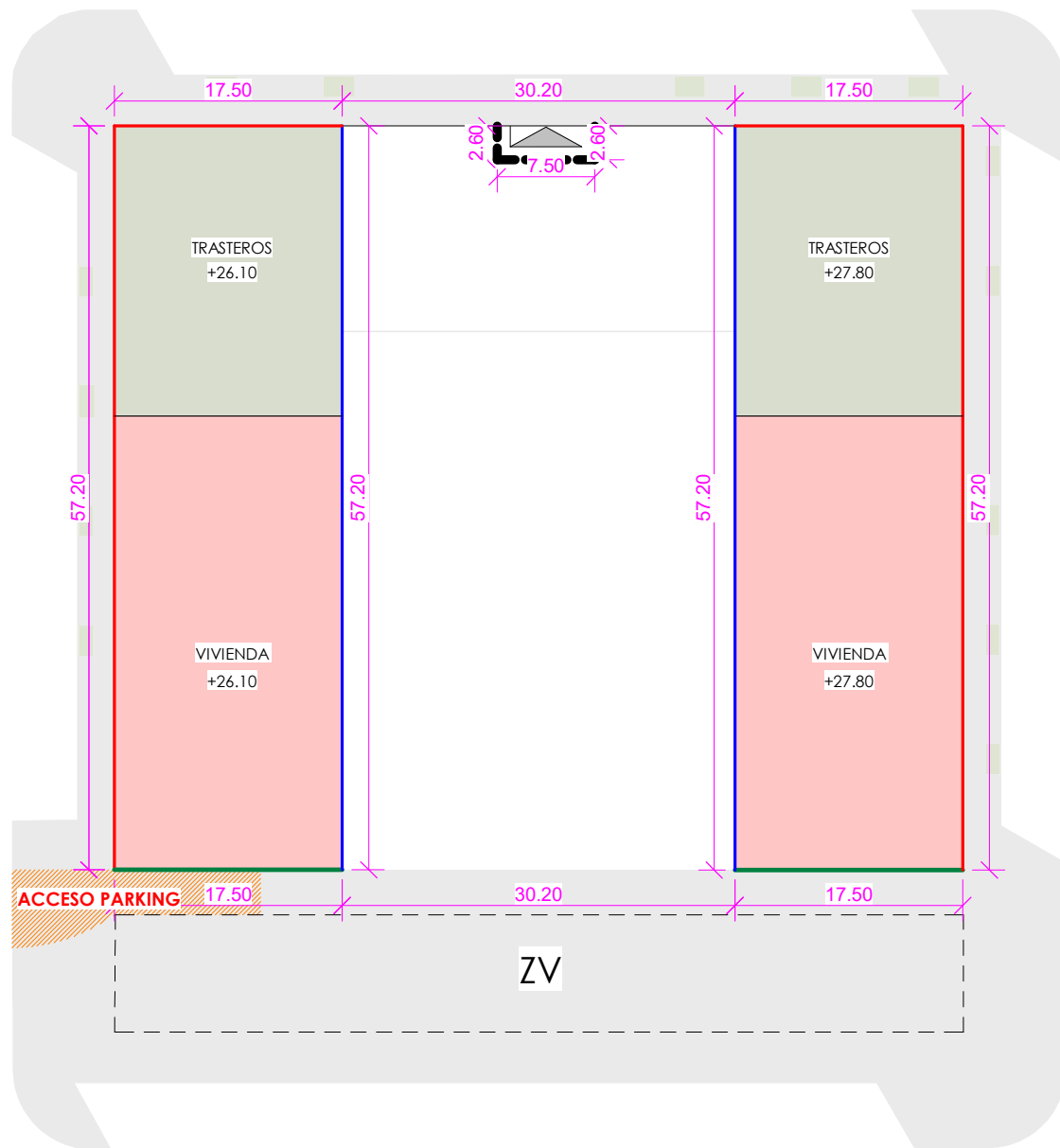




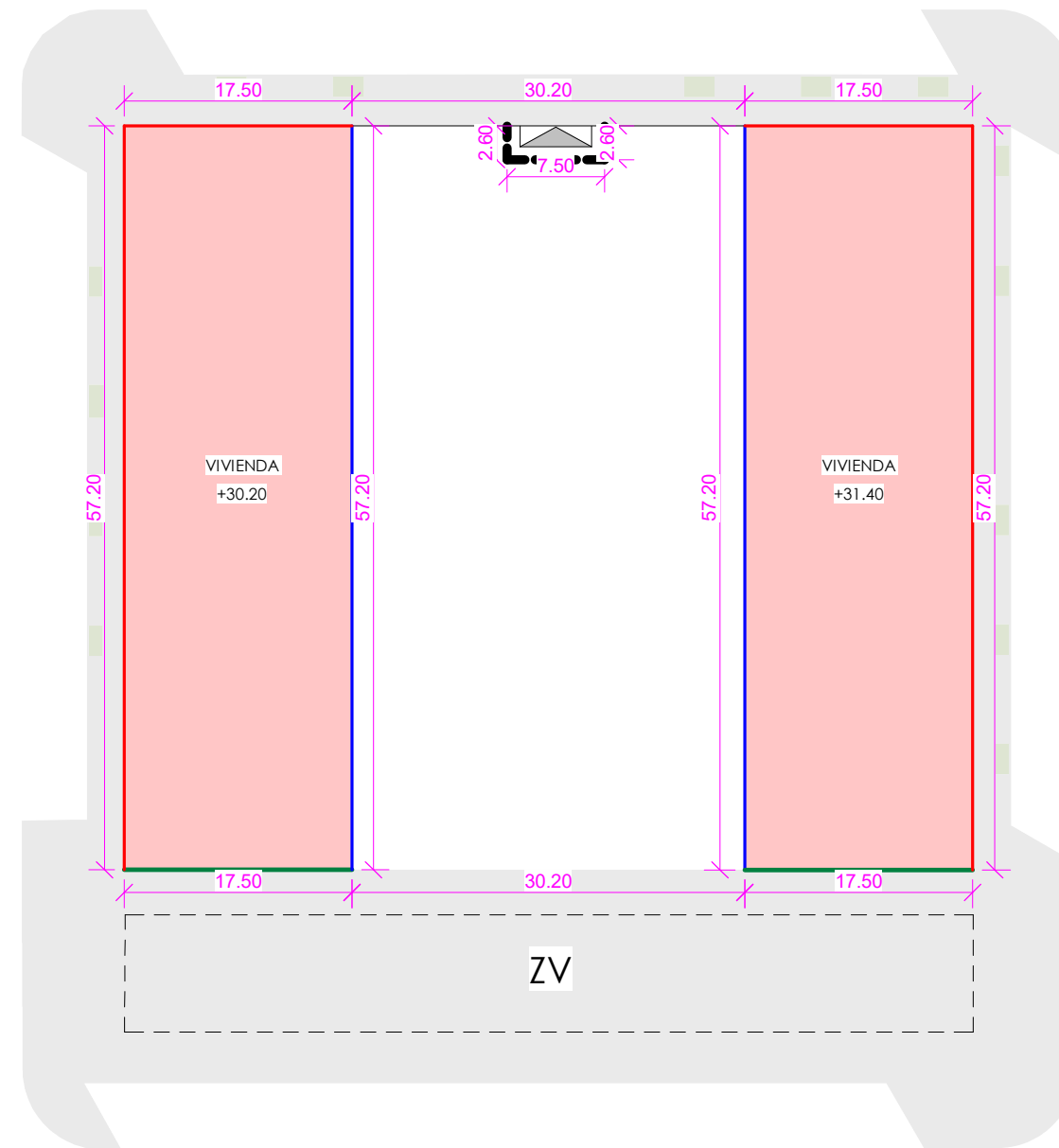
PLANTA SÓTANO



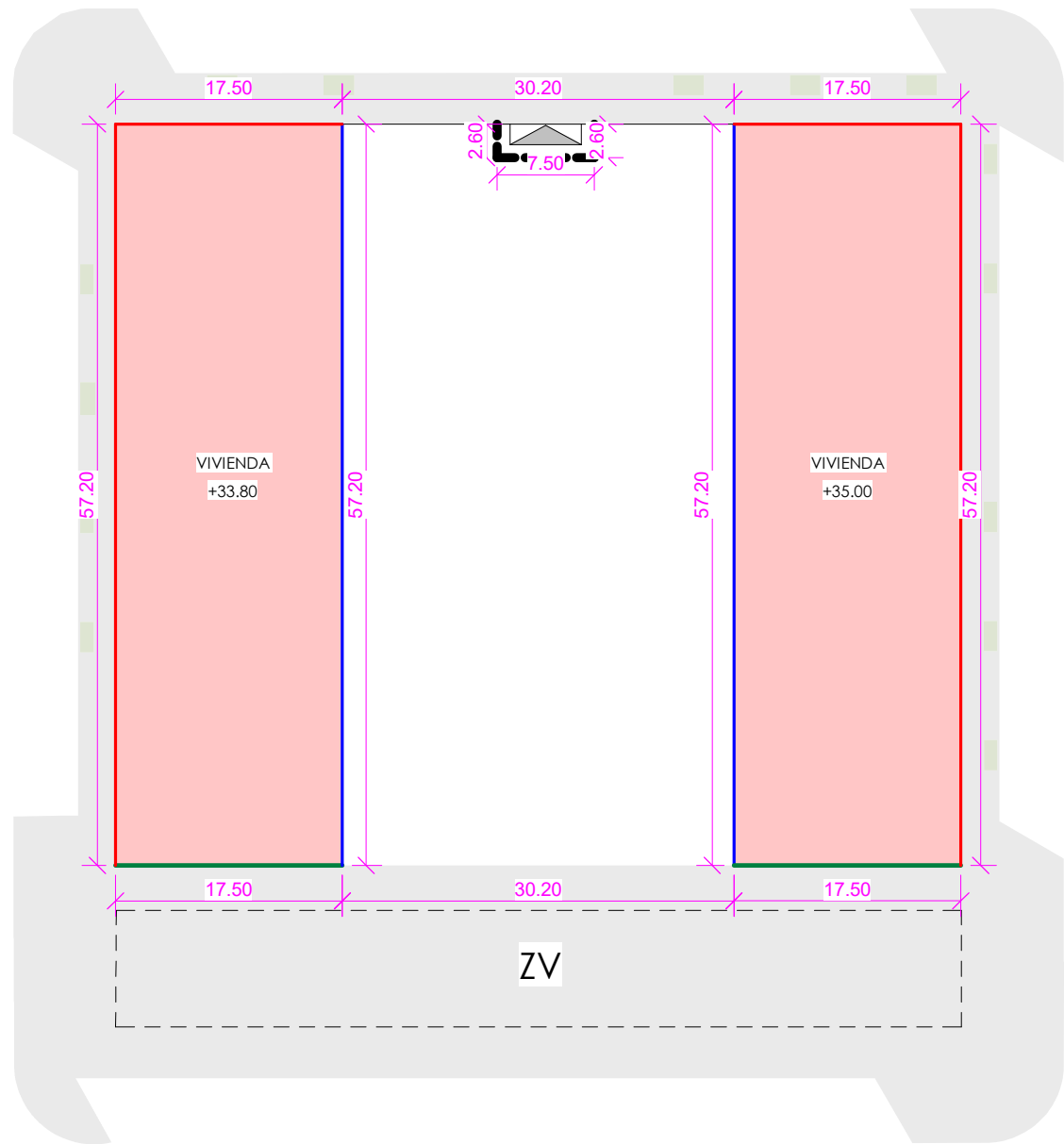
PLANTA 00



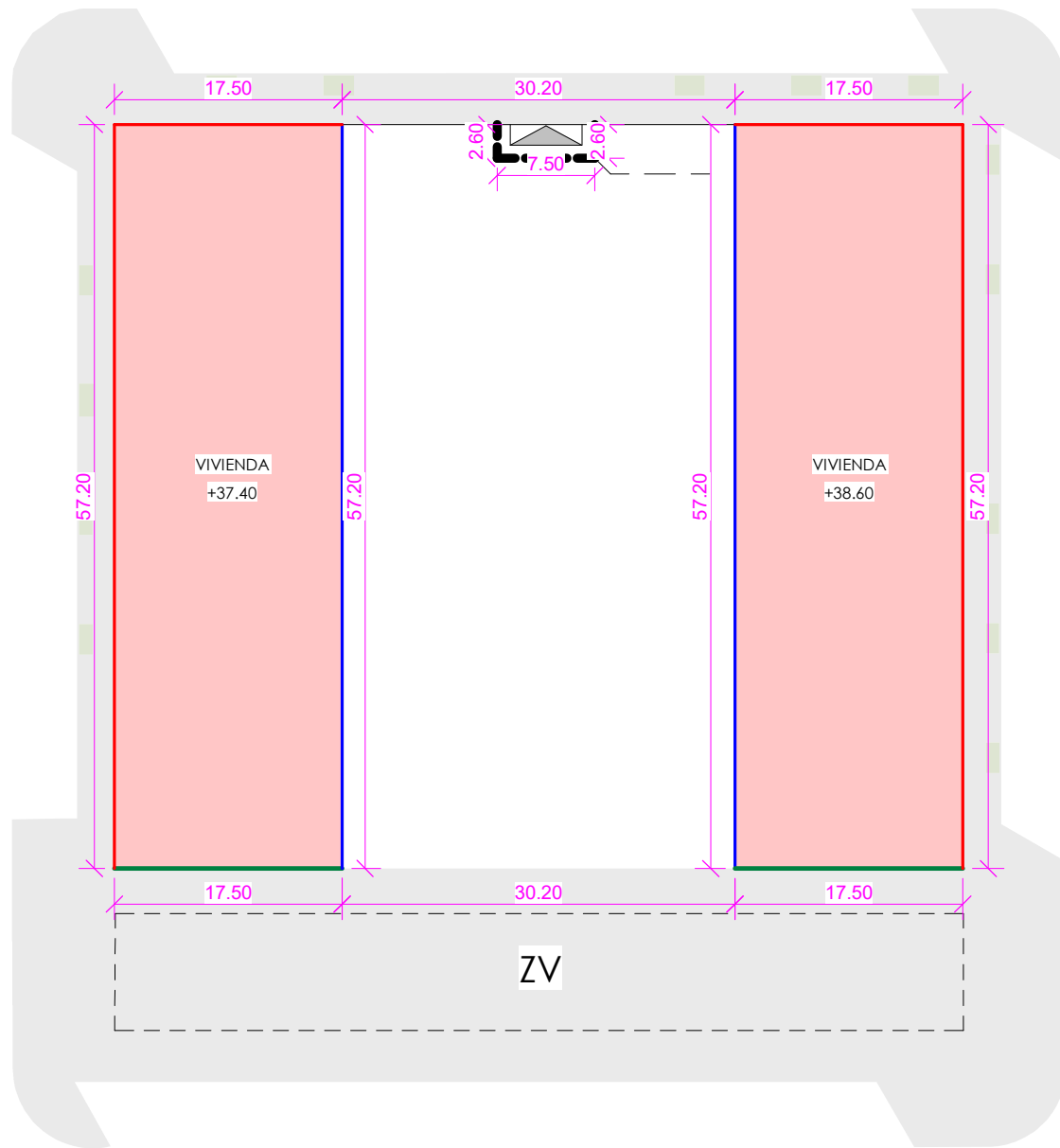
PLANTA 01



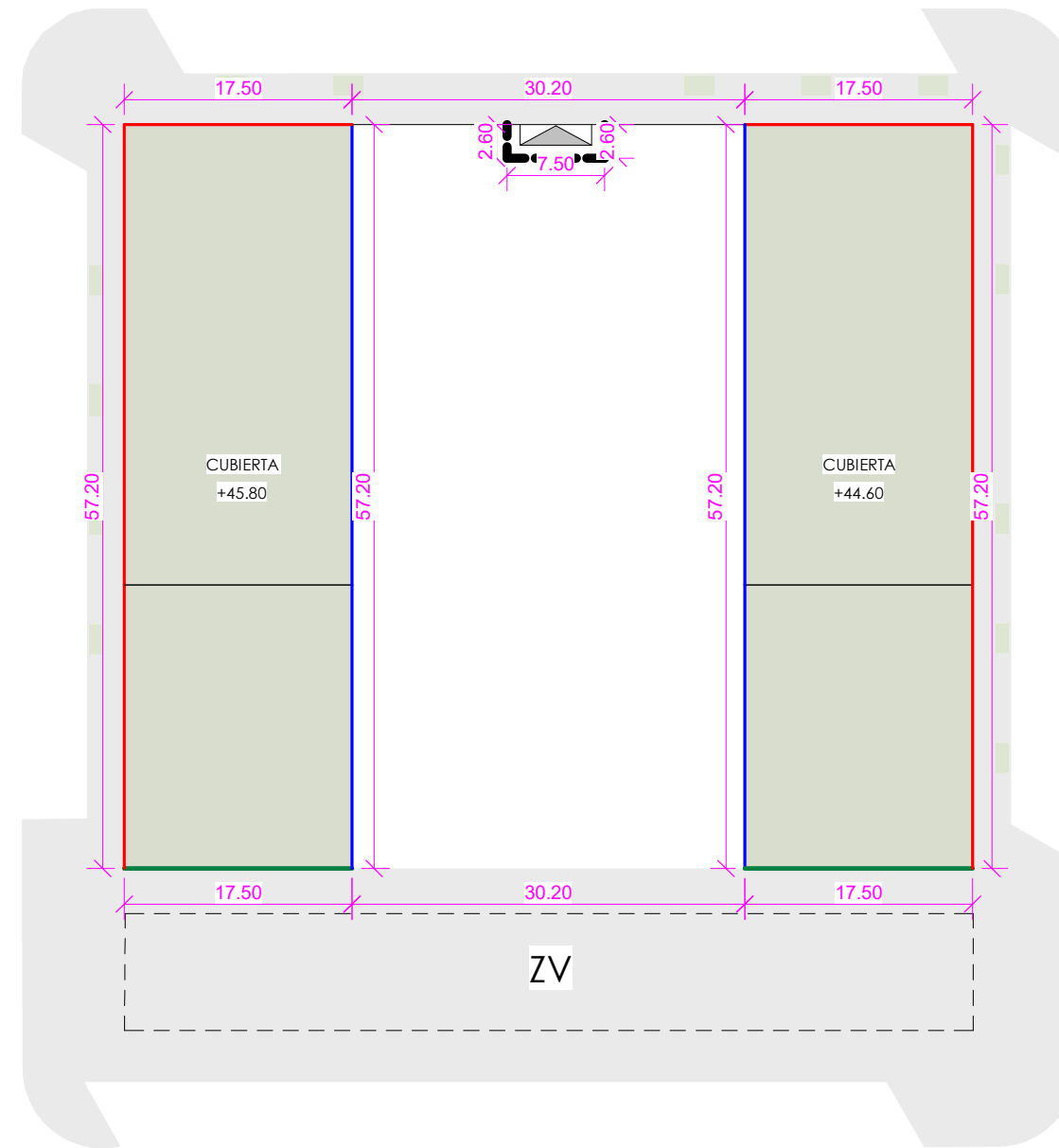
PLANTA 02,03



PLANTA 04



PLANTA CUBIERTA



LEYENDA EDIFICABILIDAD
No computa a edificabilidad
Computa a edificabilidad

AREA MÁXIMA EDIFICABLE
3,180.24 m <sup>2</sup>
8,104.49 m <sup>2</sup>

VIVIENDA P04
0.00 m <sup>2</sup> No computables
1,795.50 m <sup>2</sup> Computables

VIVIENDA P01 - P01 - P03
0.00 m <sup>2</sup> No computables
1,795.50 m <sup>2</sup> Computables

TRASTEROS/VIVIENDA_P00
814.10 m <sup>2</sup> No computables
922.49 m <sup>2</sup> Computables

APARCAMIENTO
2,366.24 m <sup>2</sup> No computables
0.00 m <sup>2</sup> Computables

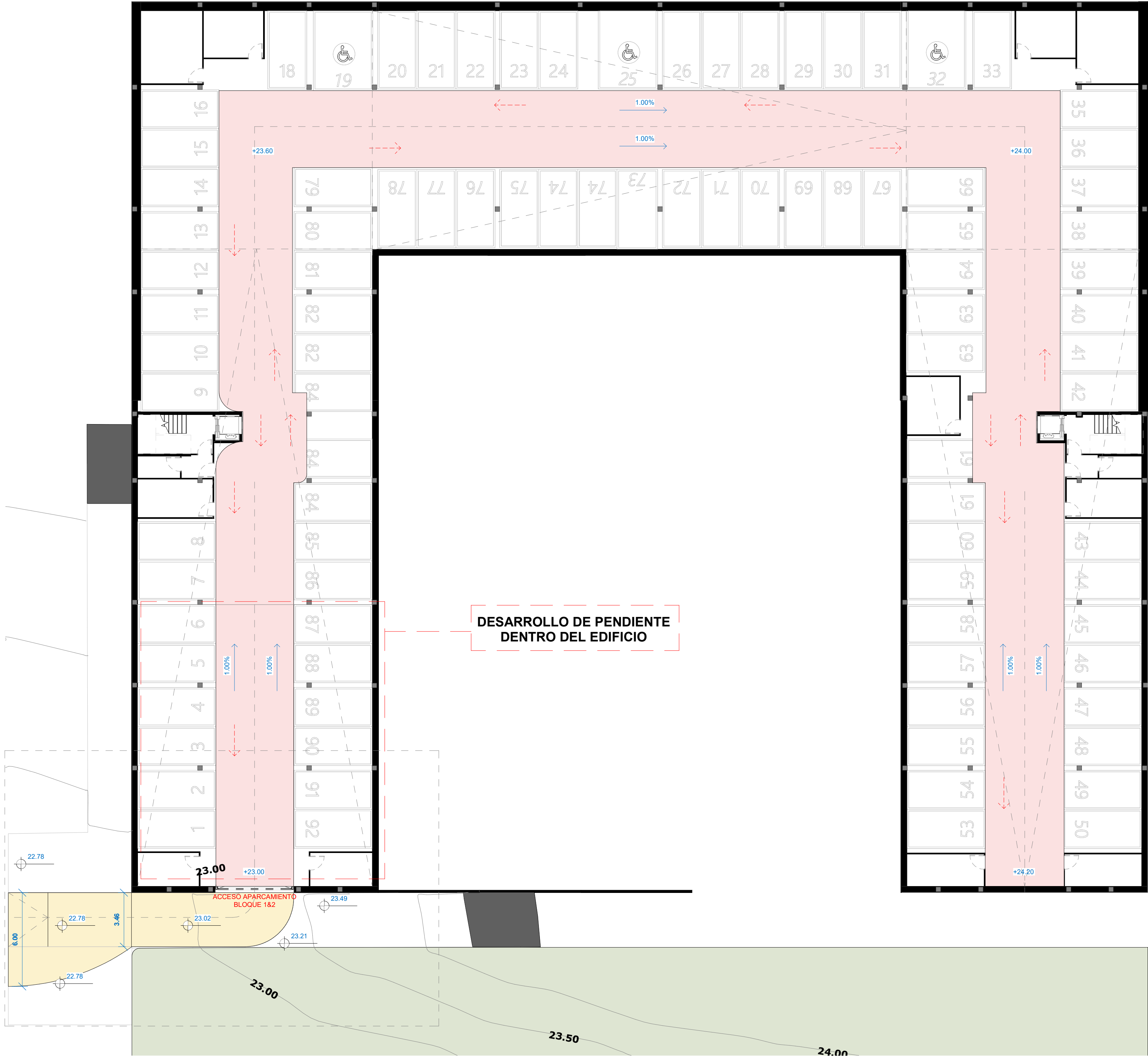
ED PARCELA R21.2 DZ	
SITUACION	
Parcela R21.2 Distrito Malaga	
PROYECTO	FASE
24_11	Estado de proyecto
PLANO	
ED Plantas Edificabilidad	
ESCALA A-1	No.
ESCALA A-3	A120
DIBUJADO	Autor
REVISADO	Verificador
ARCHIVO	
CLIENTE	
Propietario	
TÉCNICOS	
GRUPO. PECSA	
cip	
ARQUITECTOS	
Nº Colegiado: COAM 8824,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





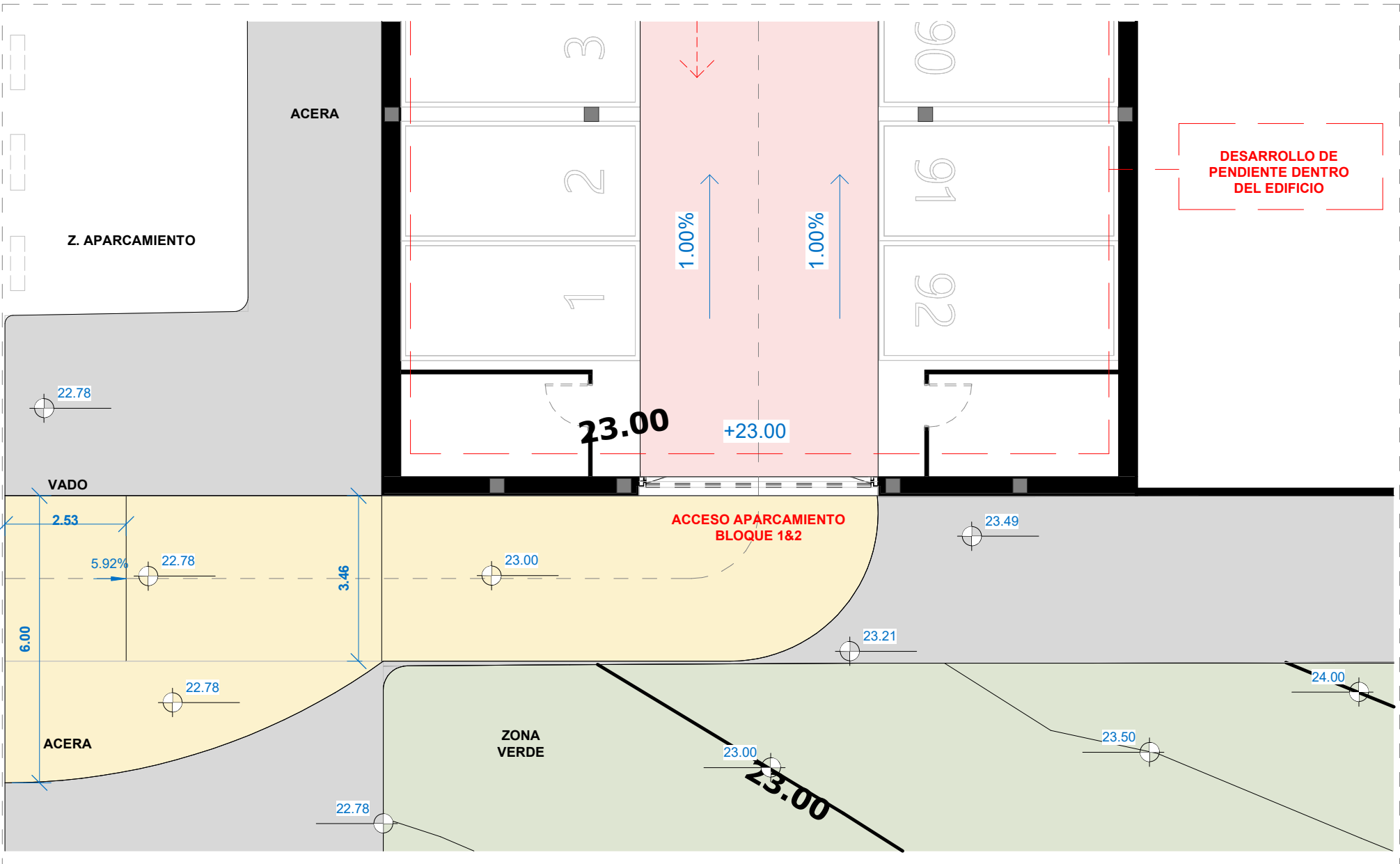
**ACCESO A GARAJE**

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

Acceso y Recorrido de  
garaje

**ESD.01.00**

PLANO

Nº PLANO

Formato: A1