

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

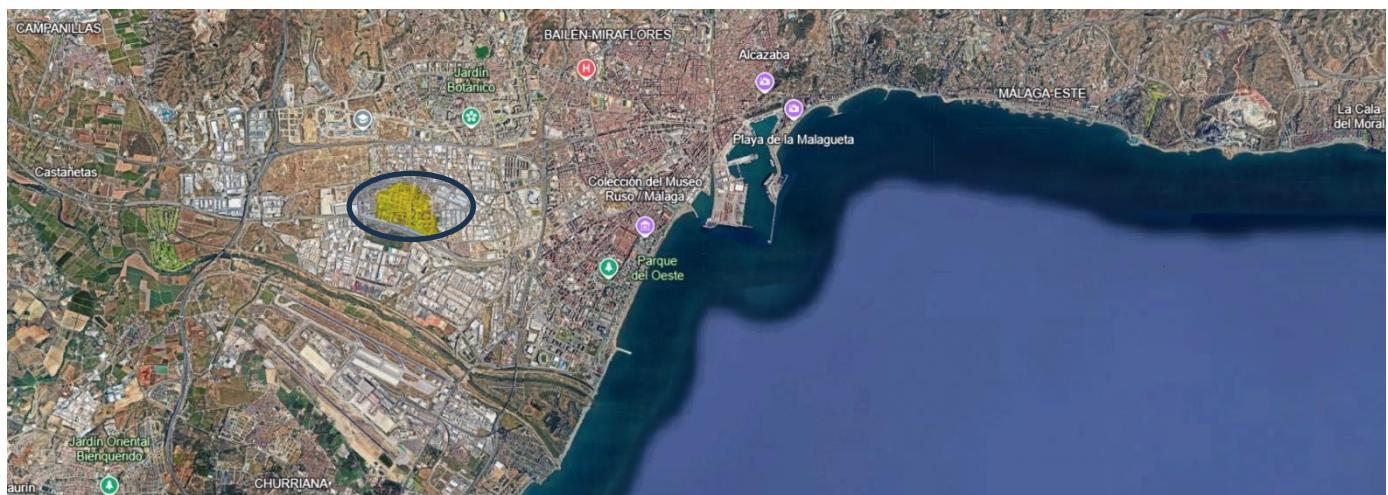
El Plan Sectorización del SUNP.G-2 "Sánchez Blanca" fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2008 y, en su virtud, cambia la categoría de los terrenos delimitados en el PGOU de Málaga como Suelo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

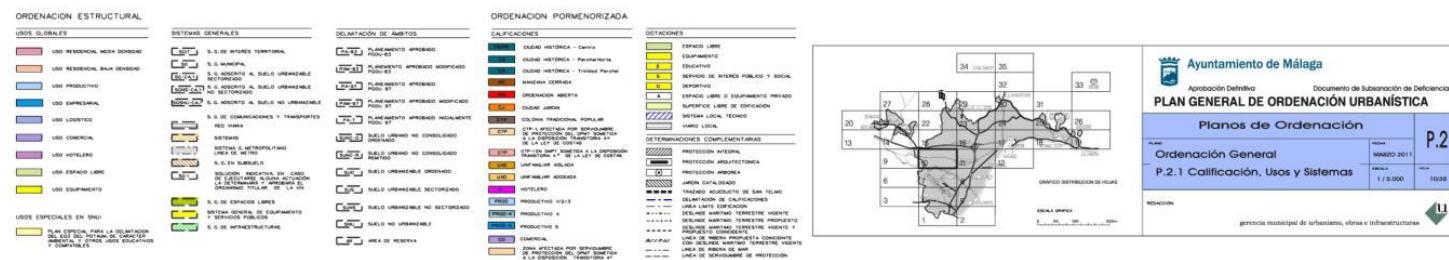
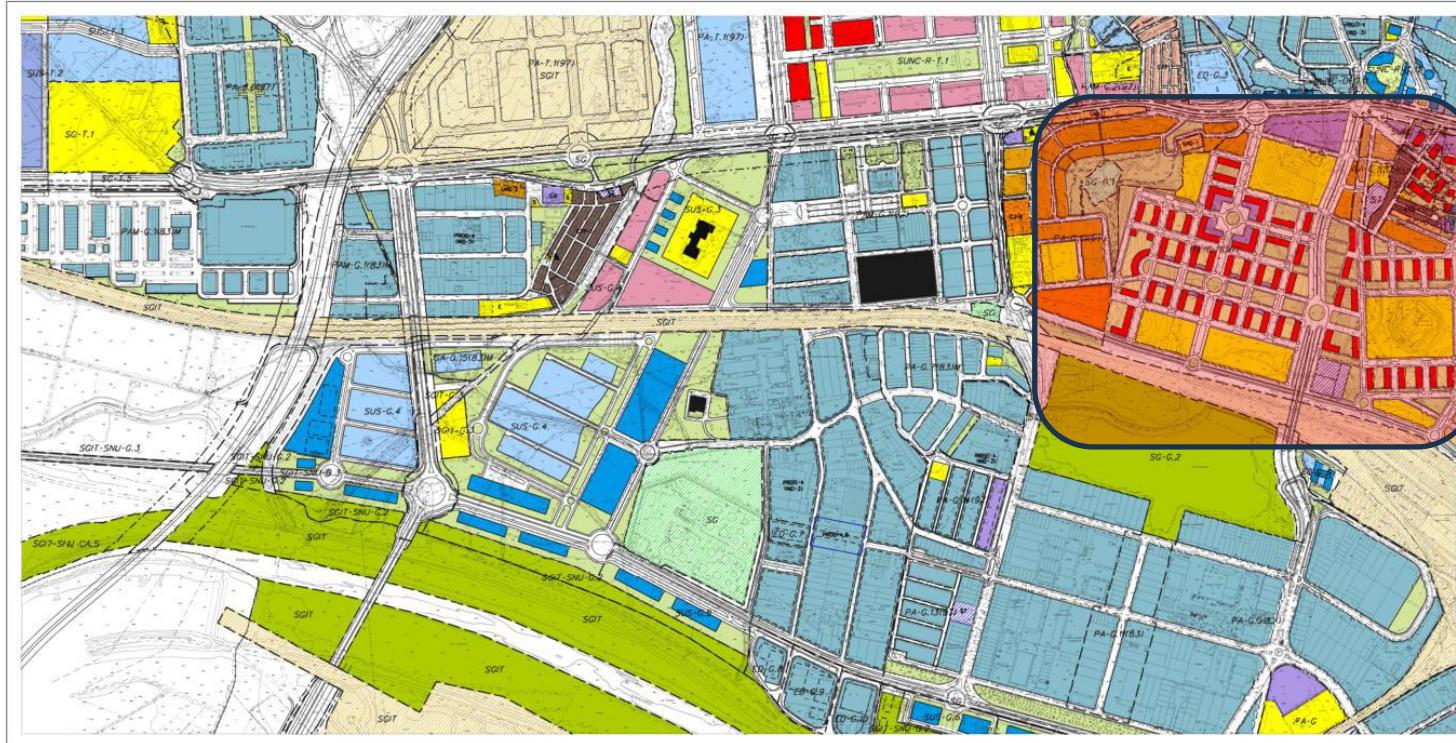
ENCUADRE TERRITORIAL



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

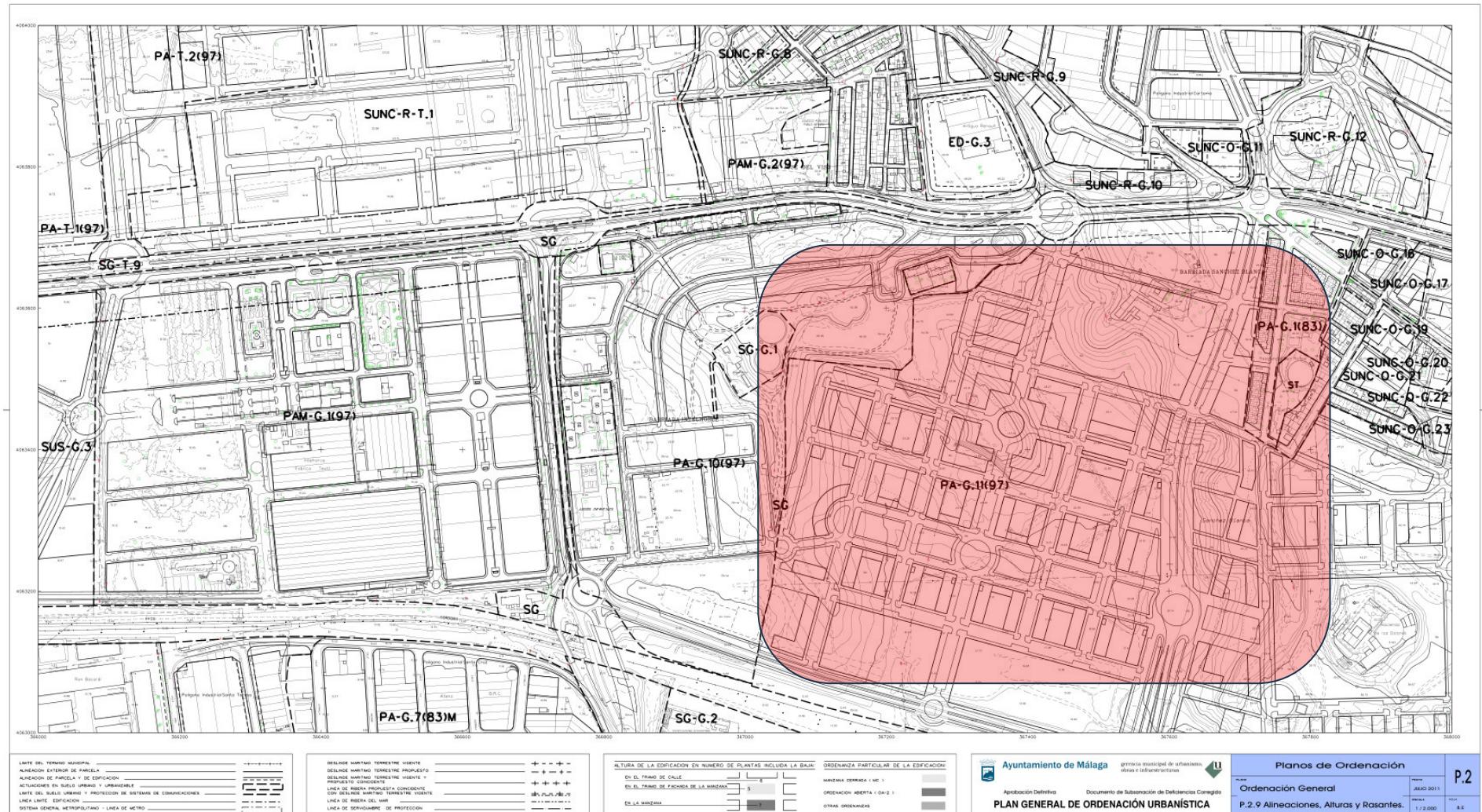


C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80 / 614 16 89 00
E-mail: malaga@ciparquitectos.com Web: www.ciparquitectos.com

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

Hoja P2 PLAN DE ORDENACION GENERAL URBANISTICA

P.2.9 ALINEACIONES ALTIAS RASANTES

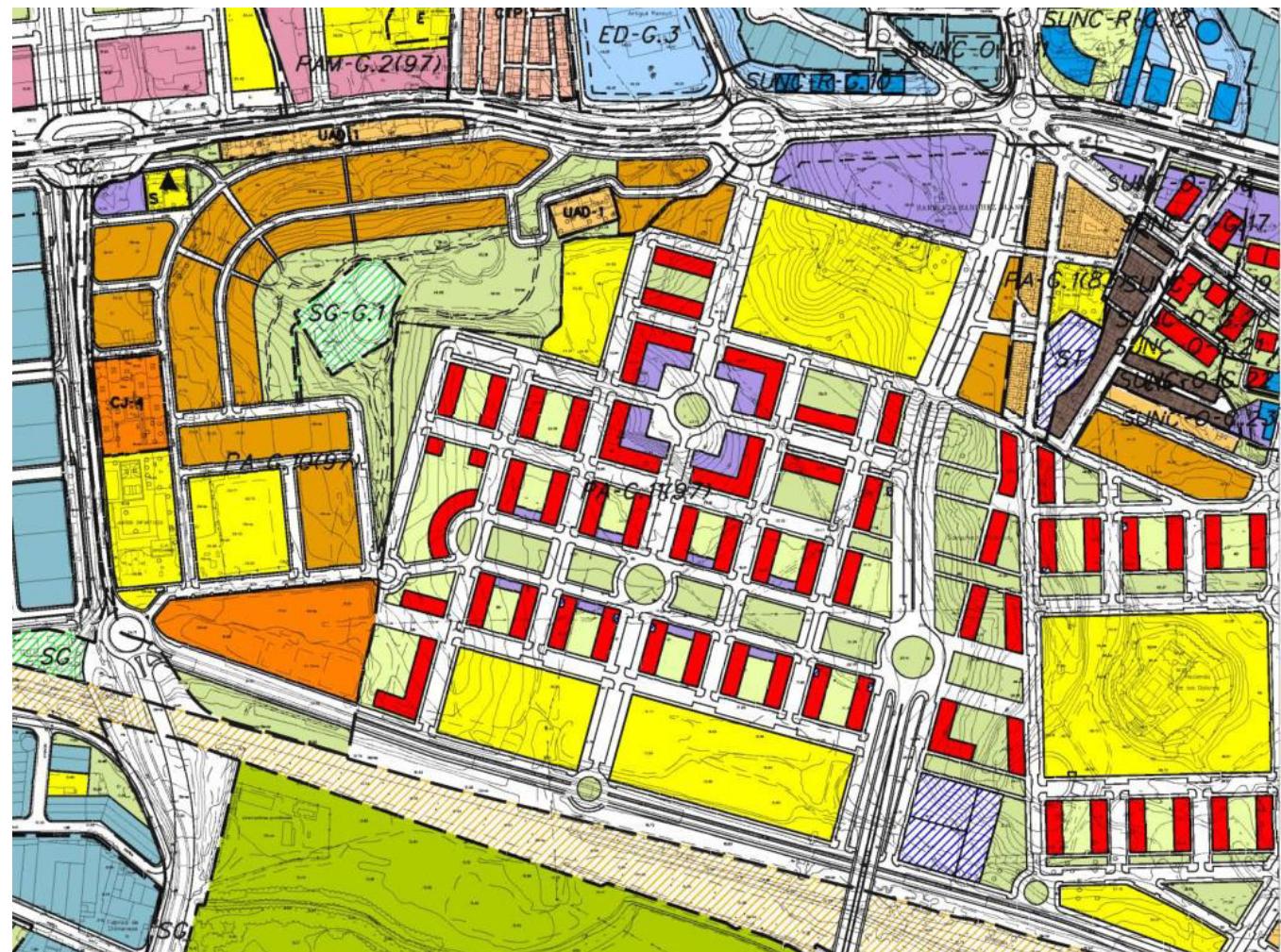


C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80 / 614 16 89 00
 E-mail: malaga@ciparquitectos.com Web: www.ciparquitectos.com

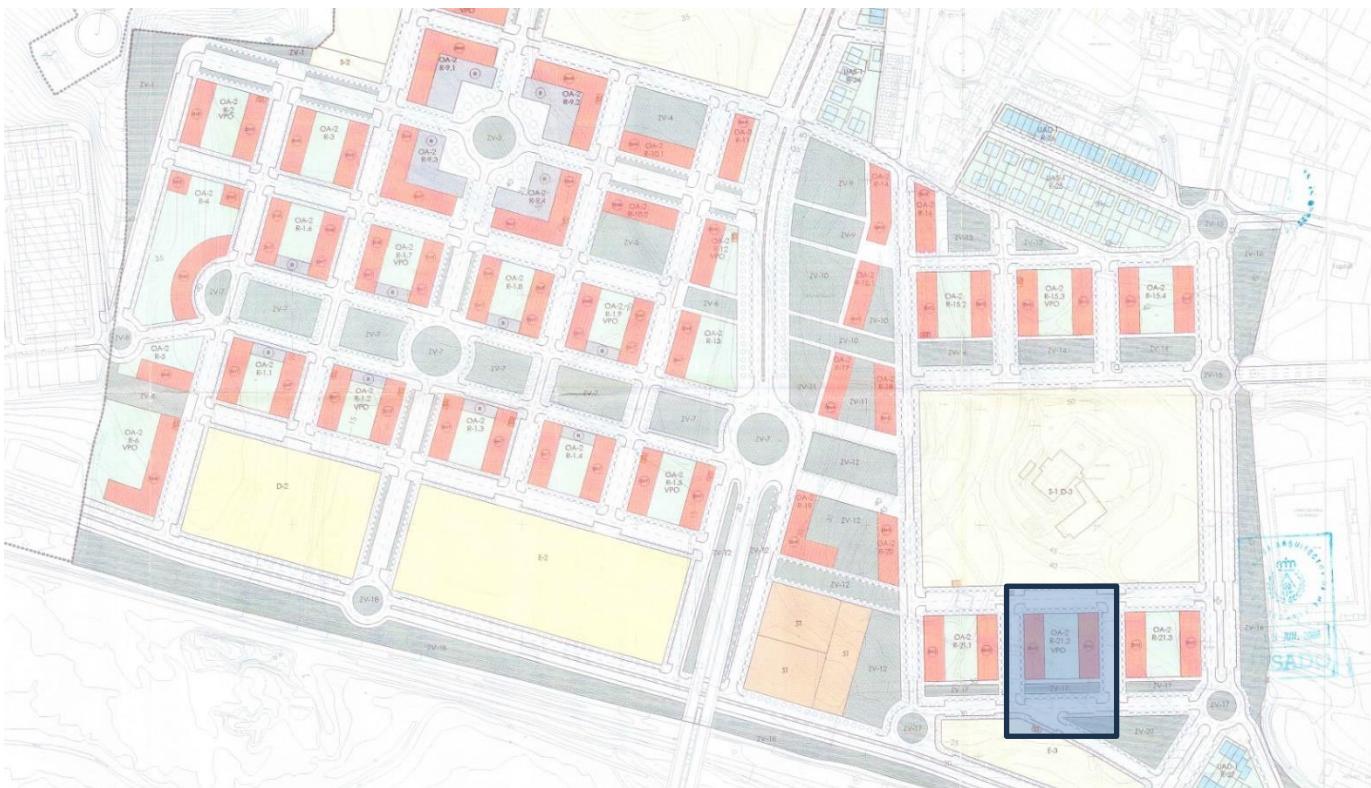
Estudio de detalle Parcela R.21.2 del sector SUNP-G.2 “Sánchez Blanca”

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

Sector



Disposición de parcela R.21.2



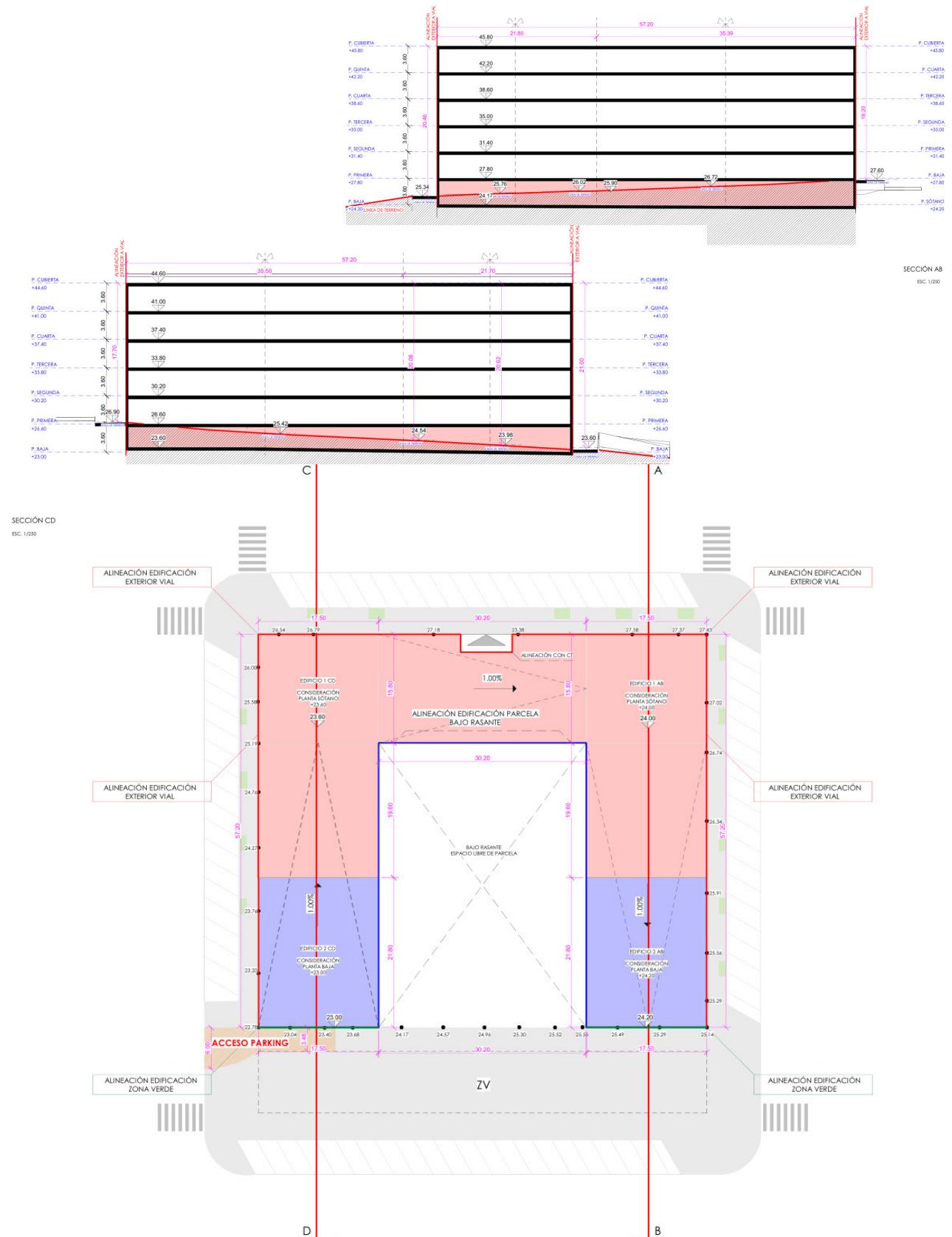
2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

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 Pecsa, 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"



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, viéndose 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 implicación de 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 máxima 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.

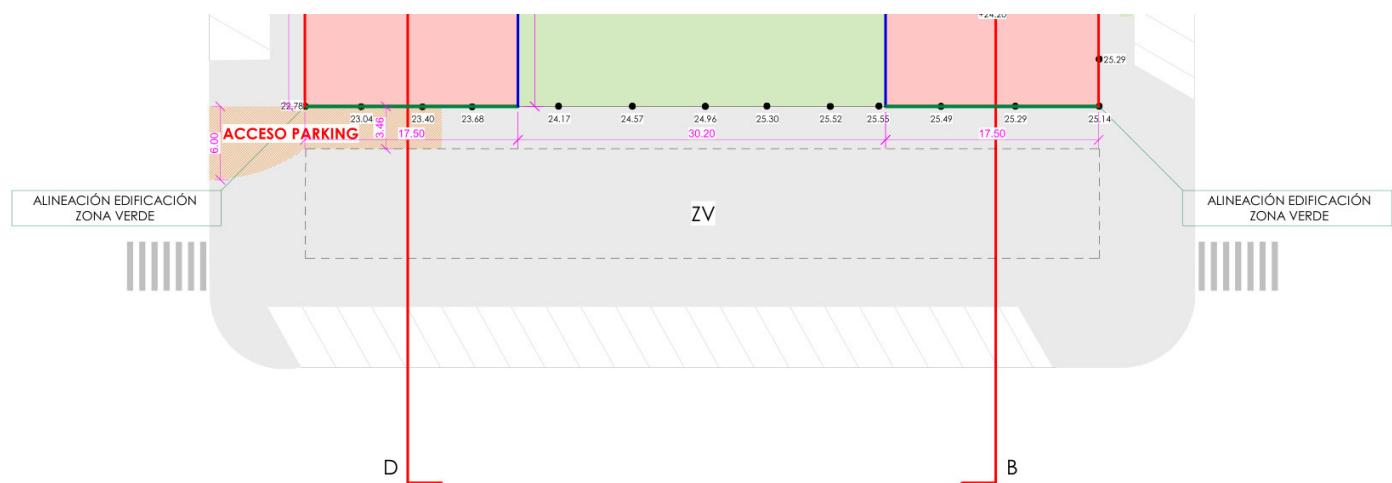
Debido a que la huella del sótano planteado no agota necesariamente la ocupación máxima indicada para bajo rasante, (ya que parte del aparcamiento se desarrollará en planta baja) se plantea la reordenación de la superficie de sótano ocupando una superficie menor del máximo normativo , con redelimitación 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 la acera oeste lo que implica realizar un paso de carruajes por unas zona peatonal y la no afección a la zona verde publica

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



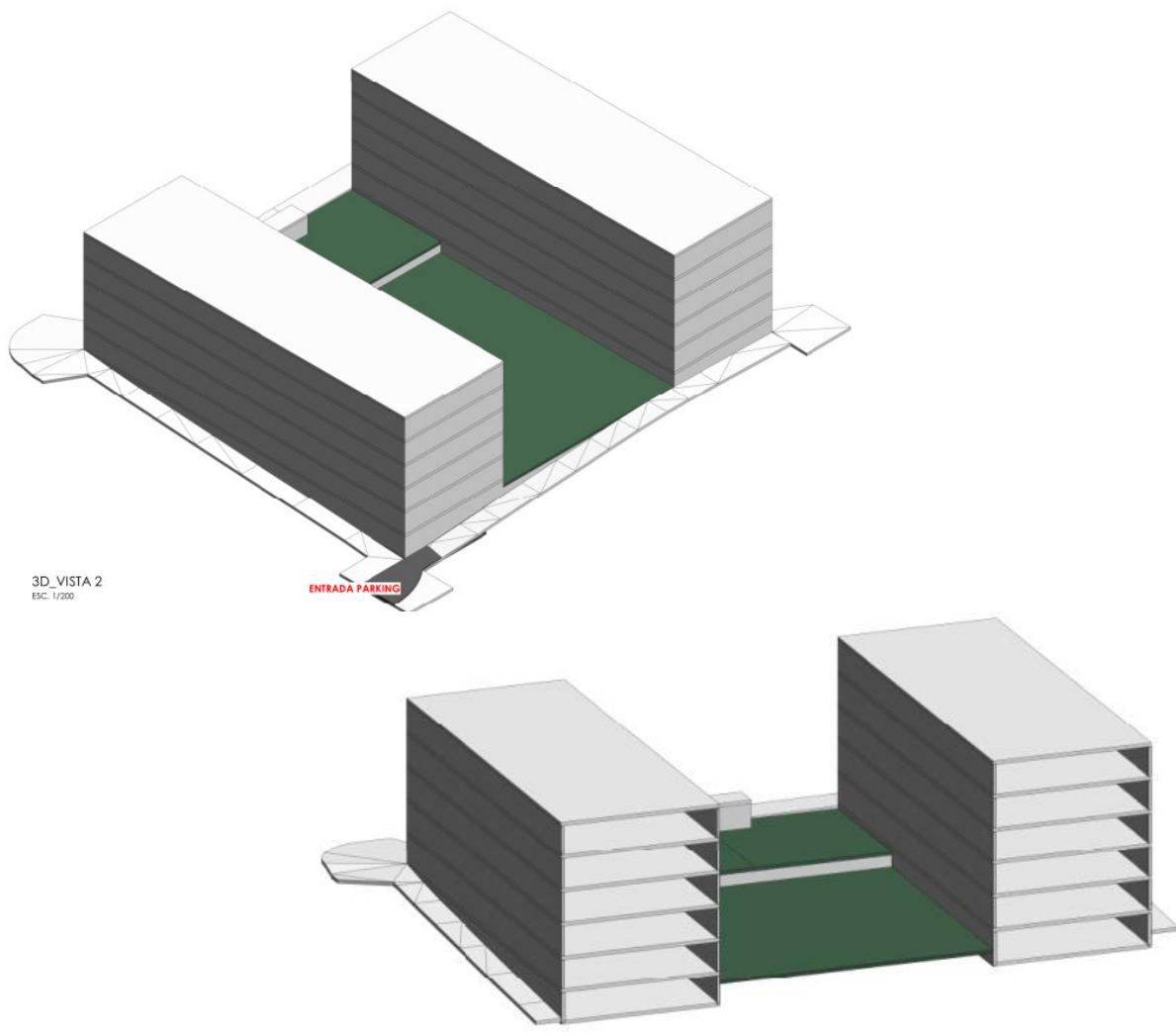
4. Ordenación de volúmenes

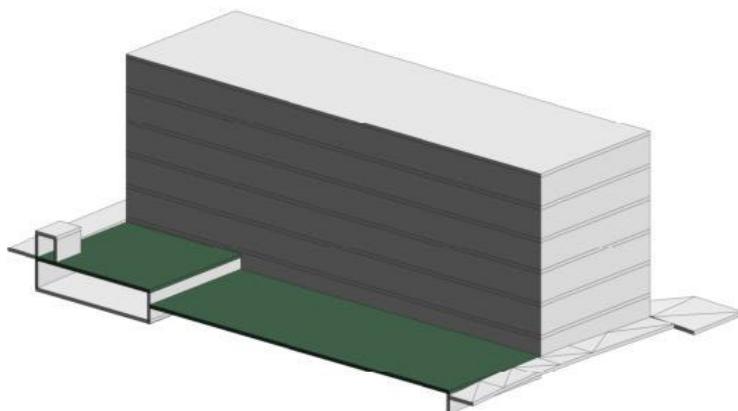
La Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 "Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación", podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.

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.

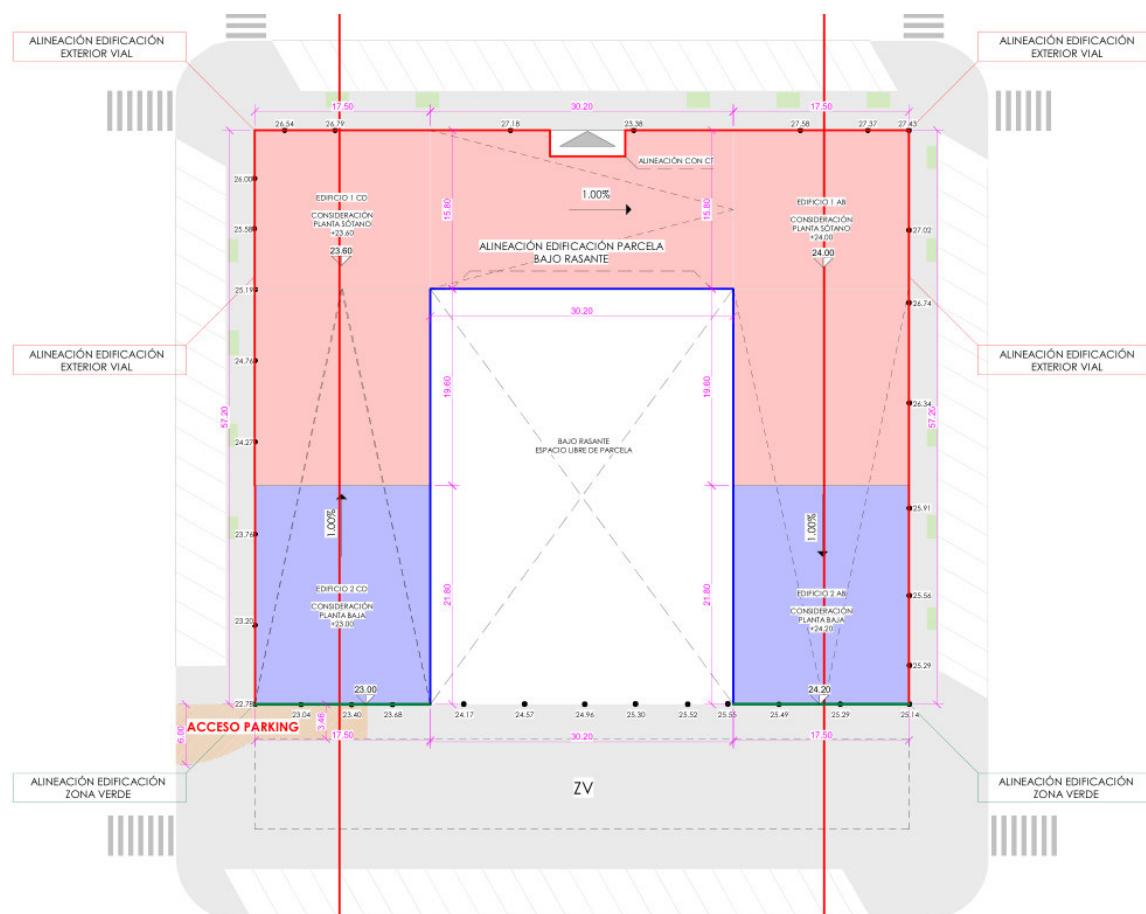
Esquemas volumétricos





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.



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 máxima 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

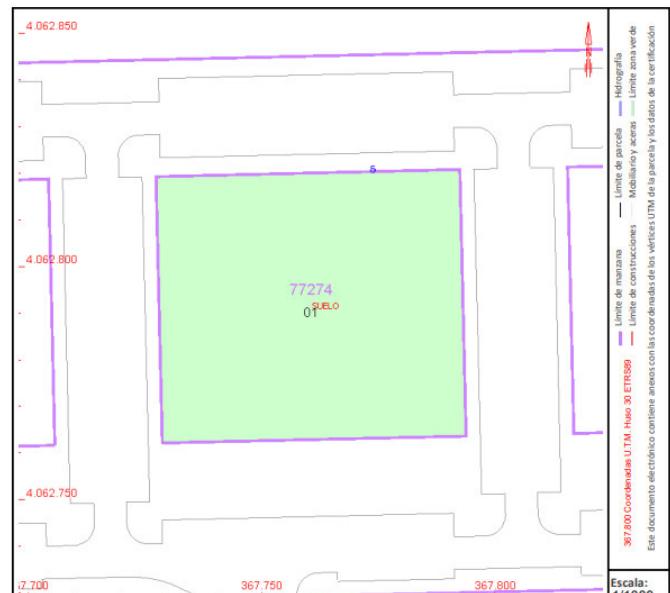
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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:



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**

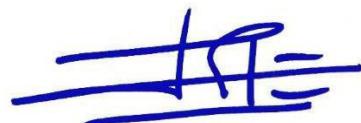
Definida en los planos de propuesta , manteniendo el máximo normativo
Bajo rasante: 1995 m² + 25% m²

- **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

Málaga Octubre de 2025

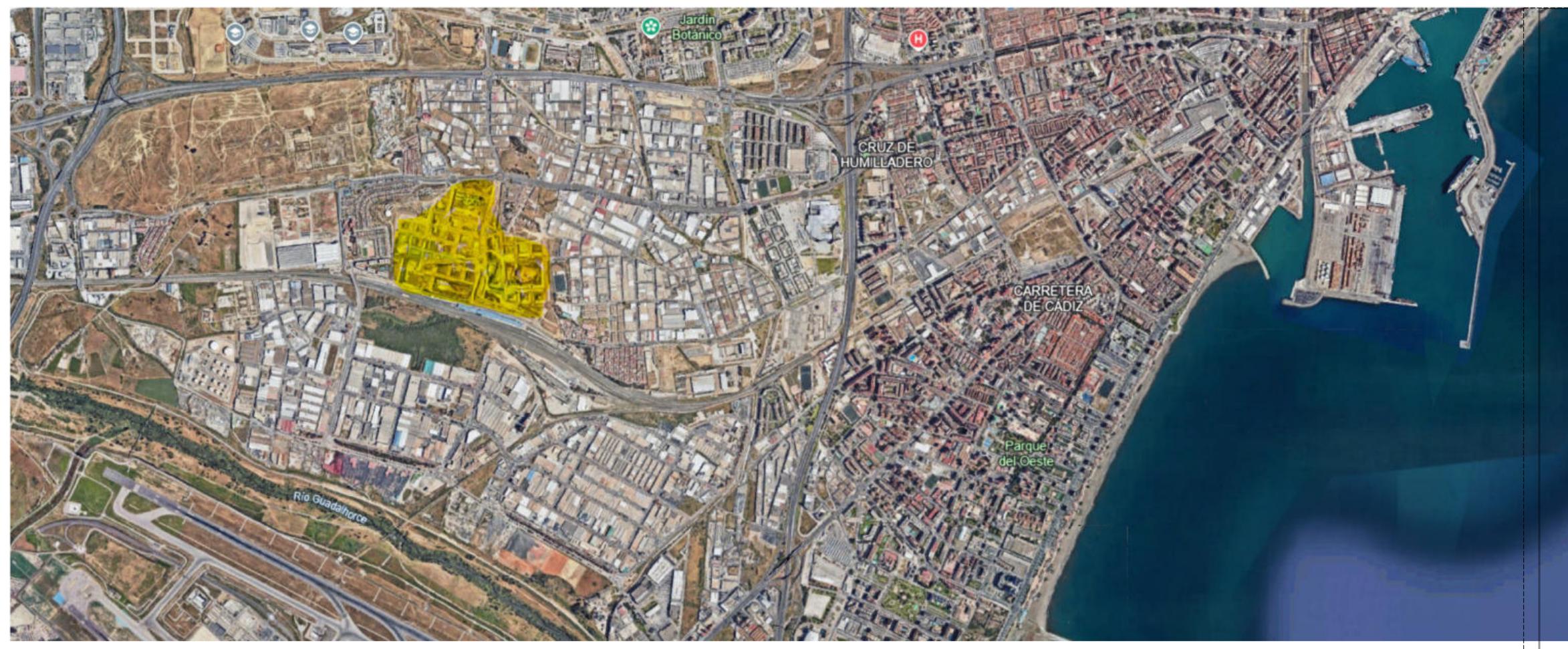


JULIAN DOMÍNGUEZ HUERTA

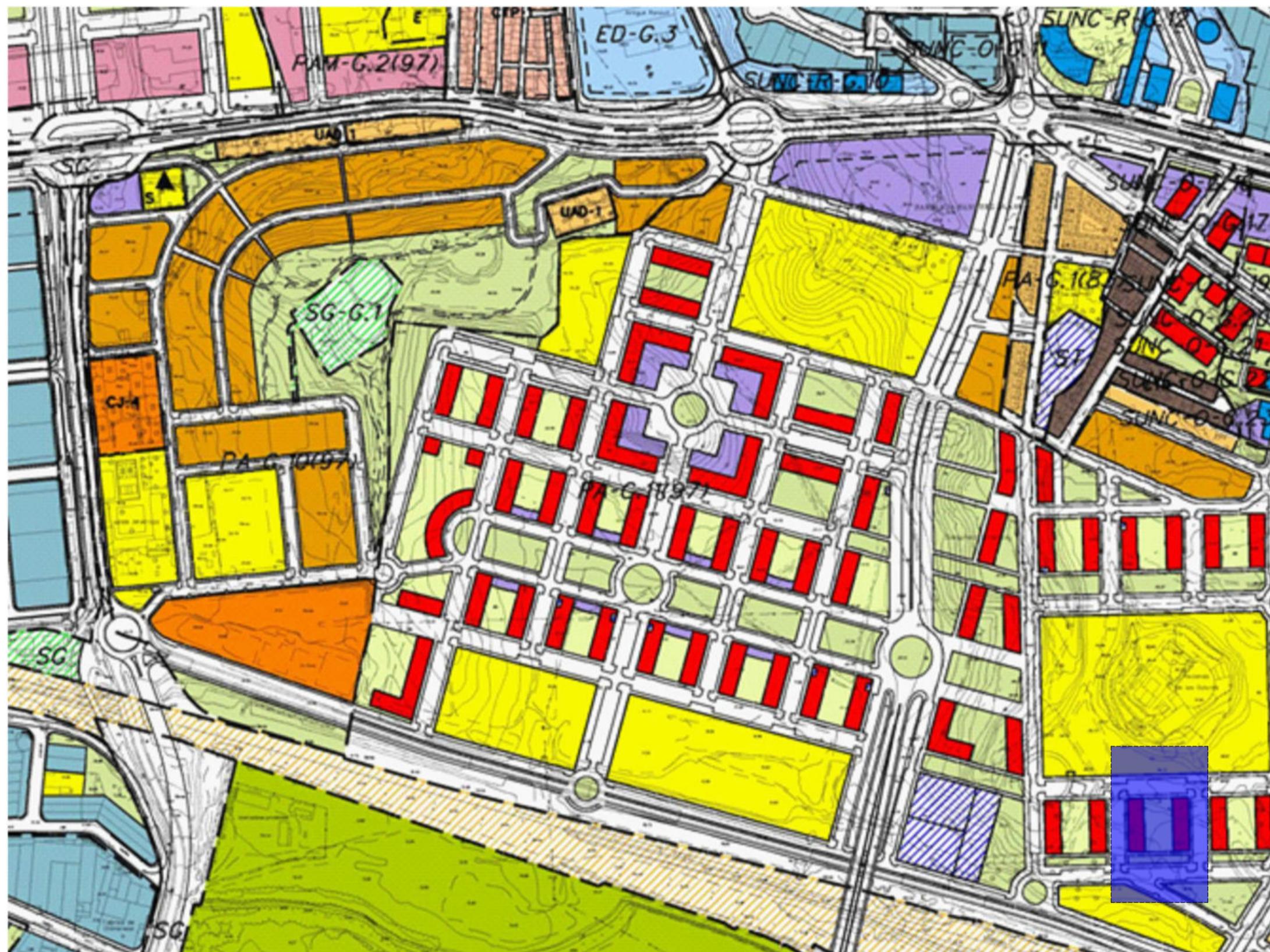
Arquitecto colegiado número 8.824

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



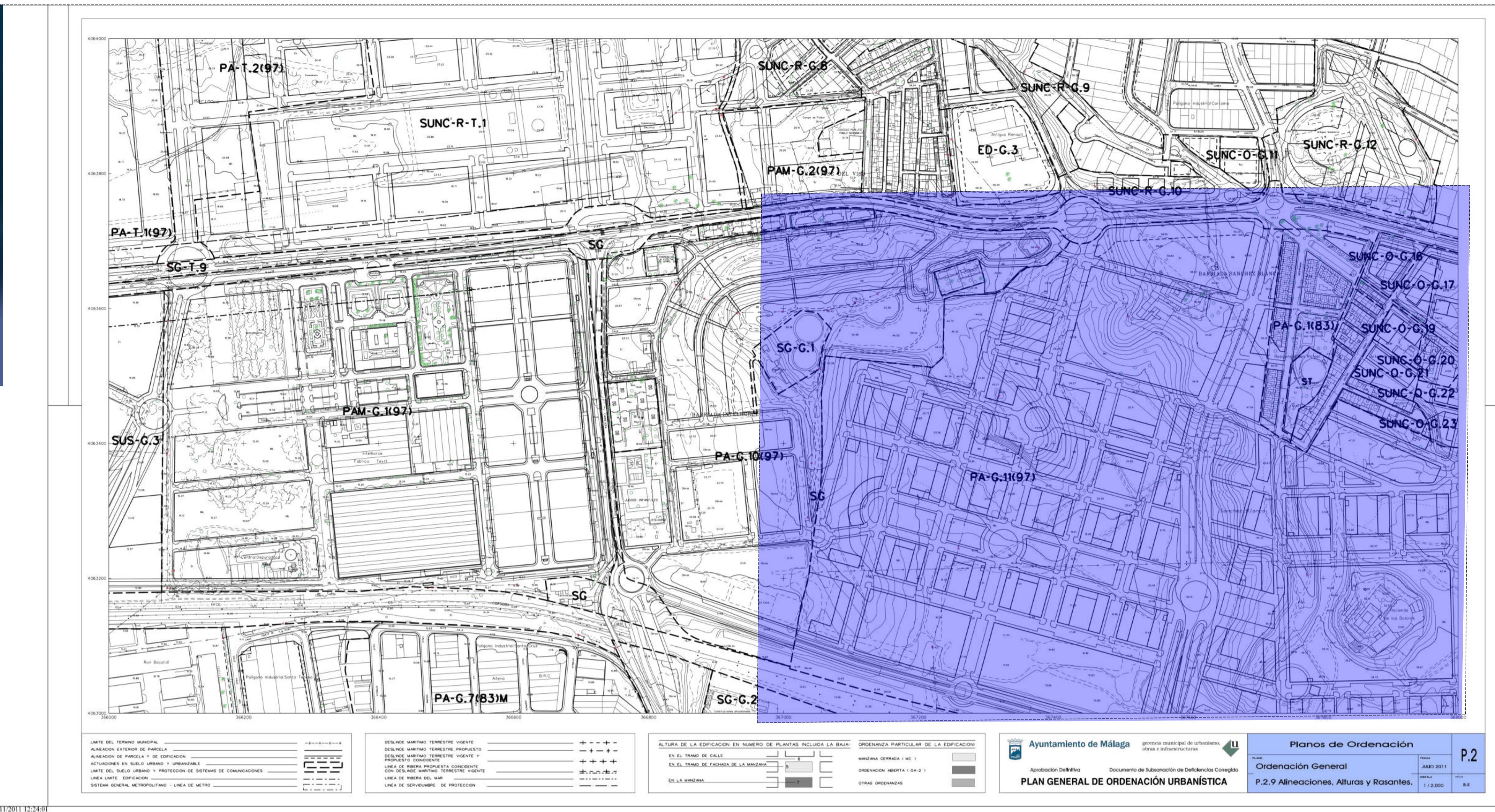
UBICACION GEOGRAFICA



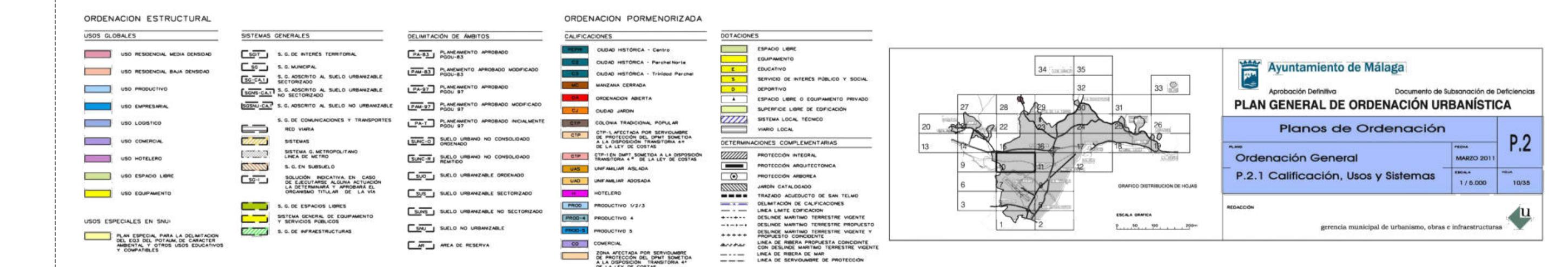
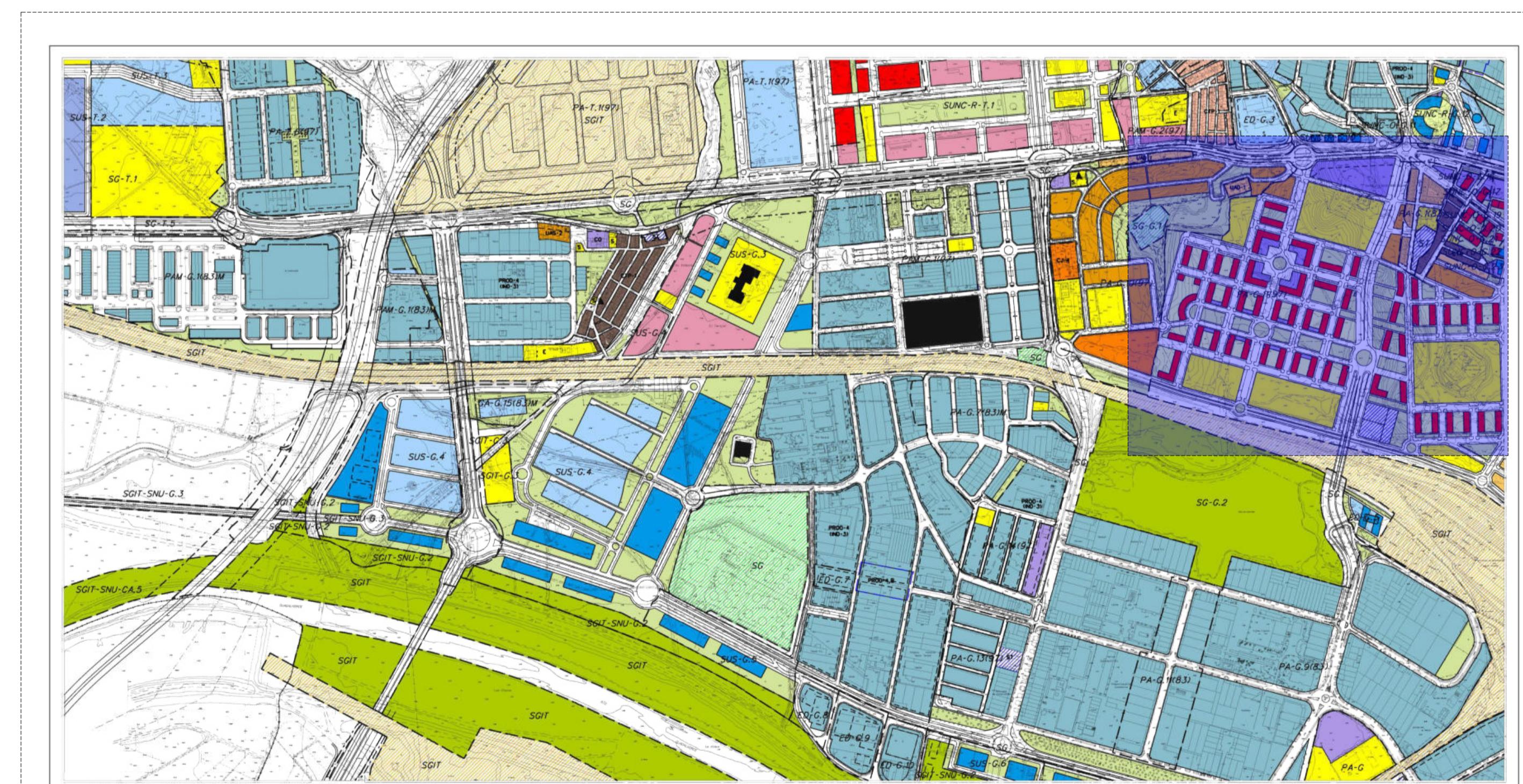
PLAN GENERAL DETALLE



SECTORIZACION



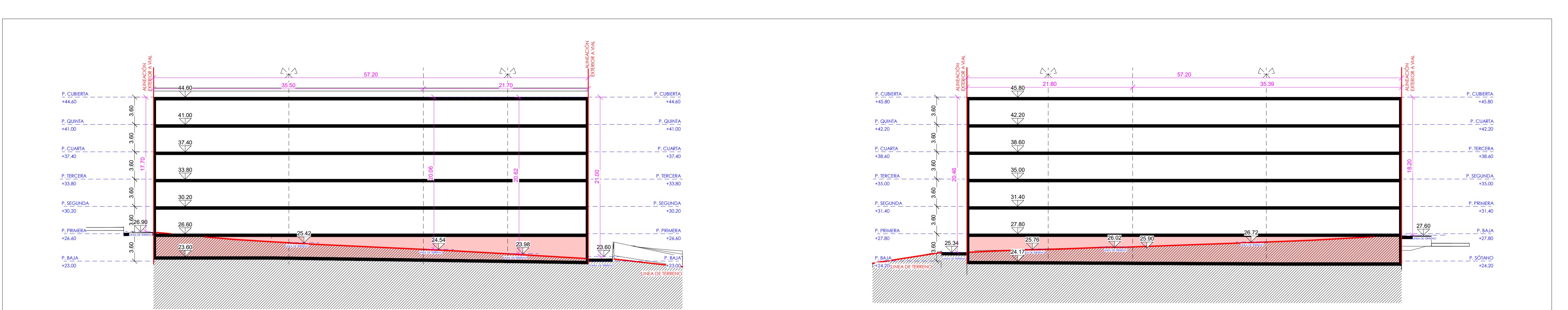
PLAN GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES



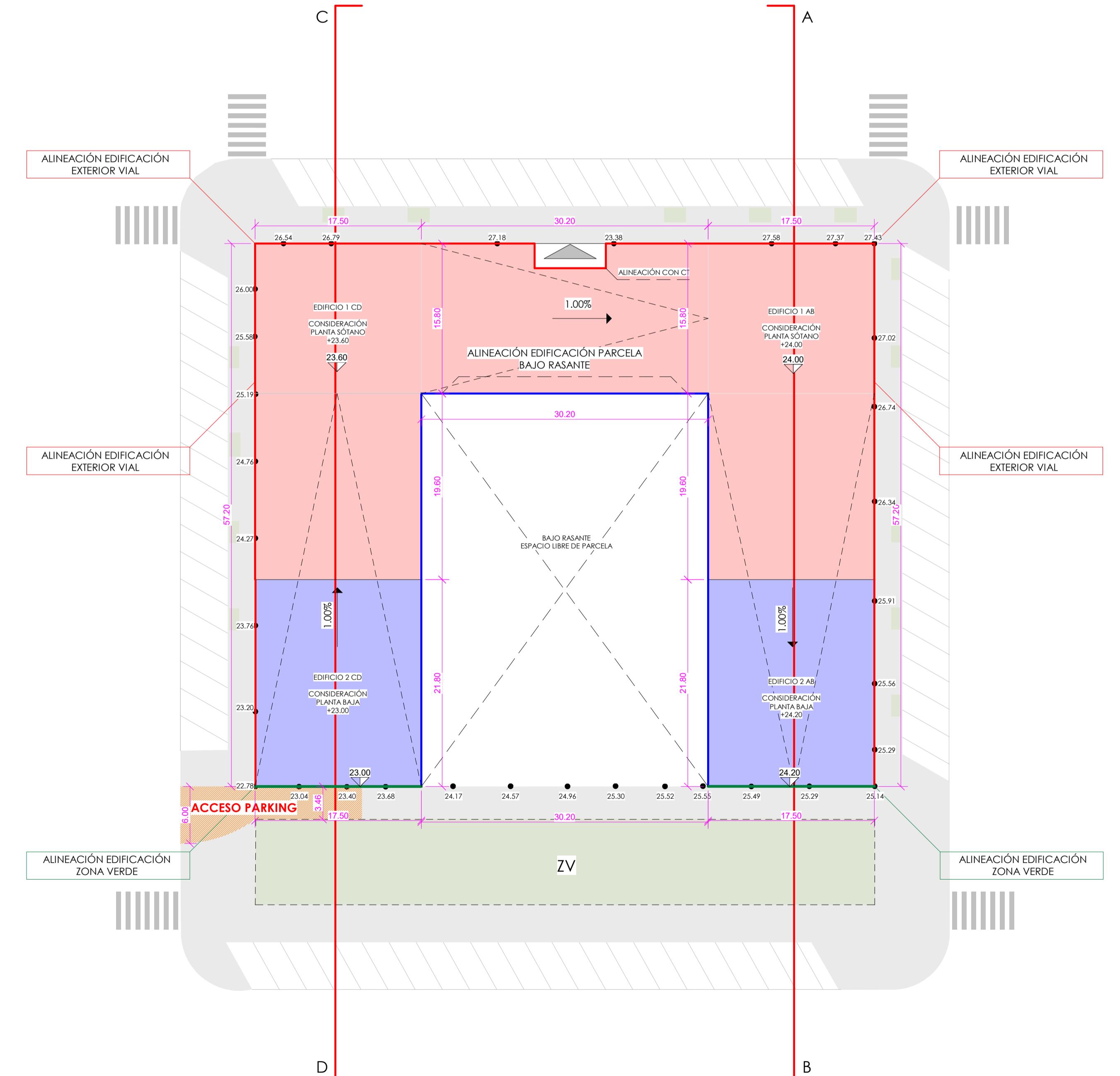
PLAN GENERAL PLANEAMIENTO



COMENTARIOS:
ESCALA GRAFICA y
Como se indica
0 1 2 4 6m



SECCIÓN CD



SECCIÓN AB

ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION

Parcea R21.2 Distillu Malaga

24 11

—
PLANO

ED Aparcamientos Kasant

DIBUJADO Autor REVISADO

ARCHIVO CLIENTE

PG. 6

Propietario

4

111

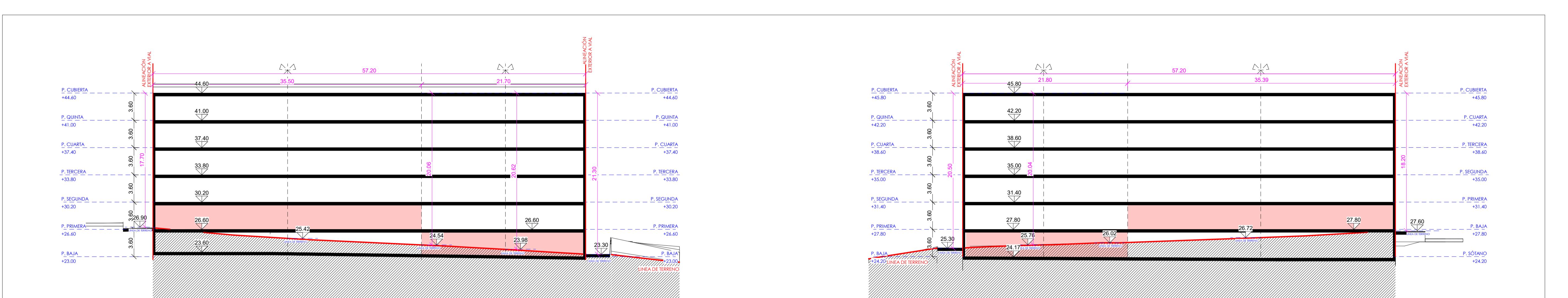
ARC

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIAN DOMINGO

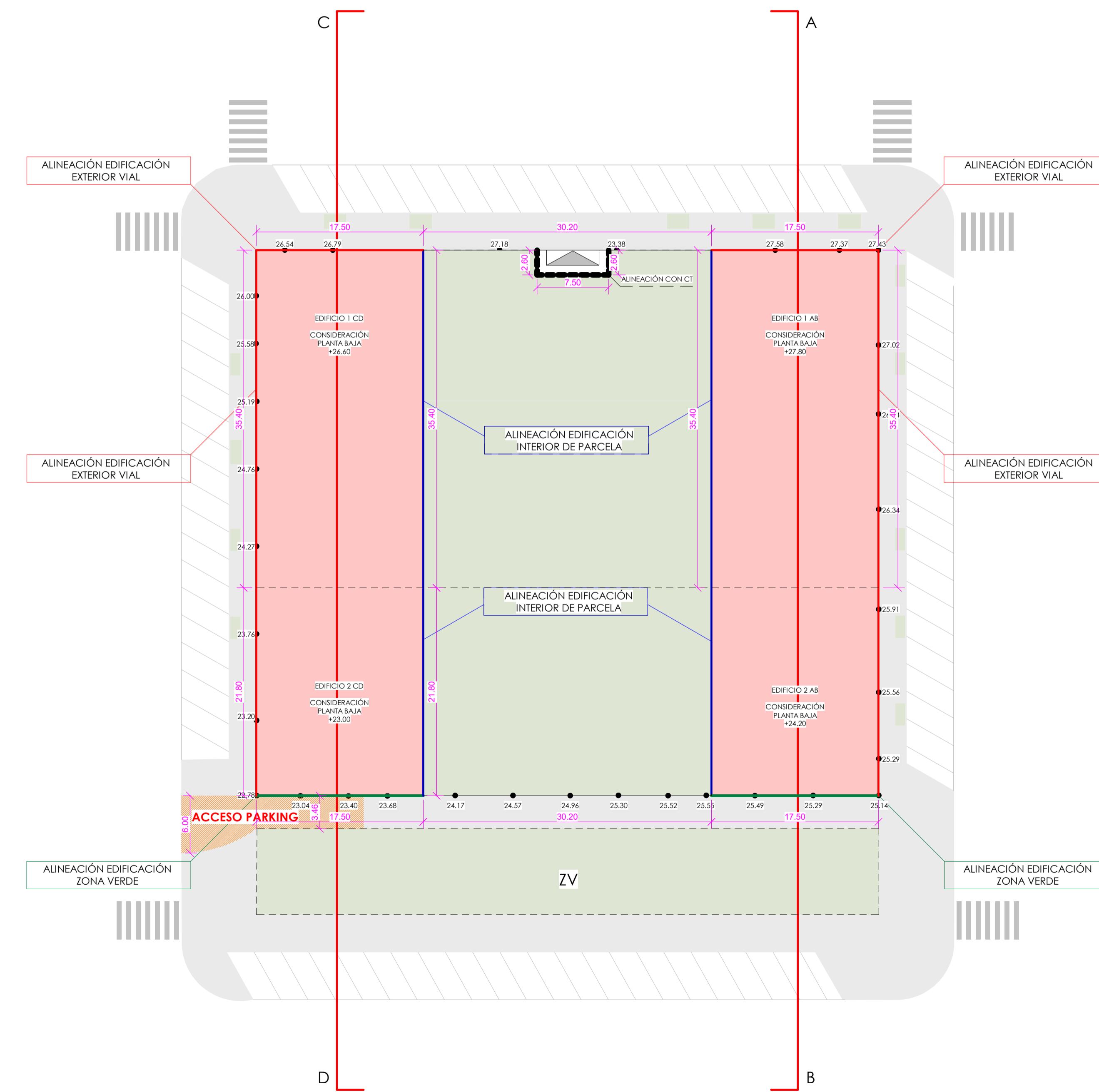
Número de revisión Fecha de revisión Descripción

ESCALA GRÁFICA y
Como se indica

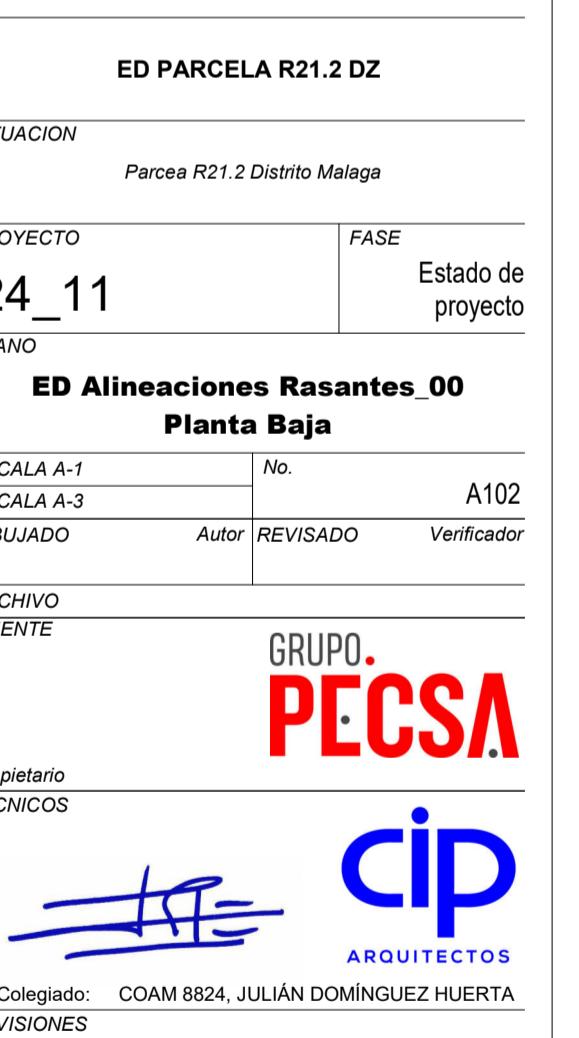
0 1 2 4 6m



SECCIÓN CD

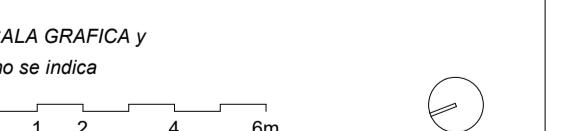


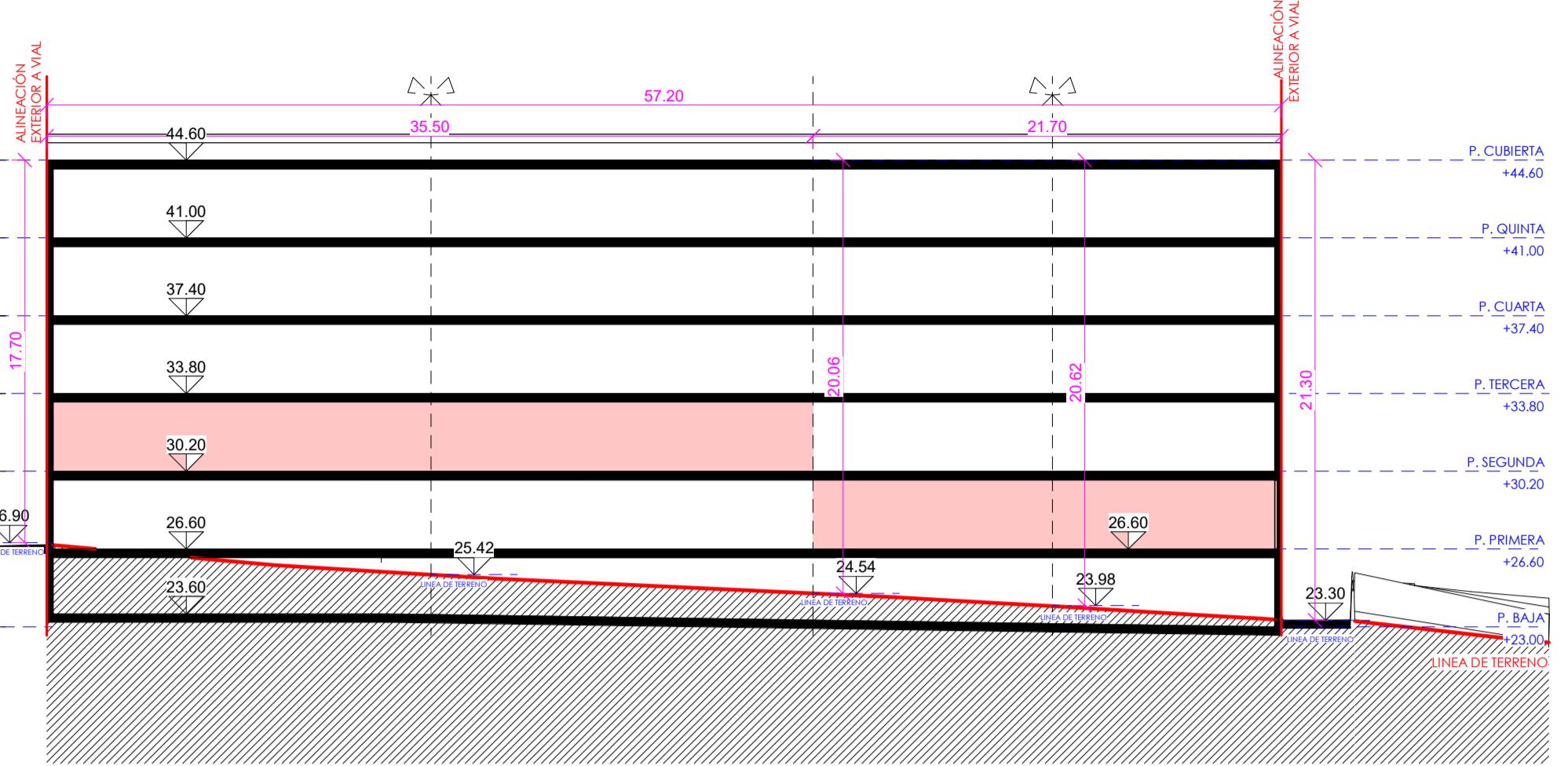
SECCIÓN AB



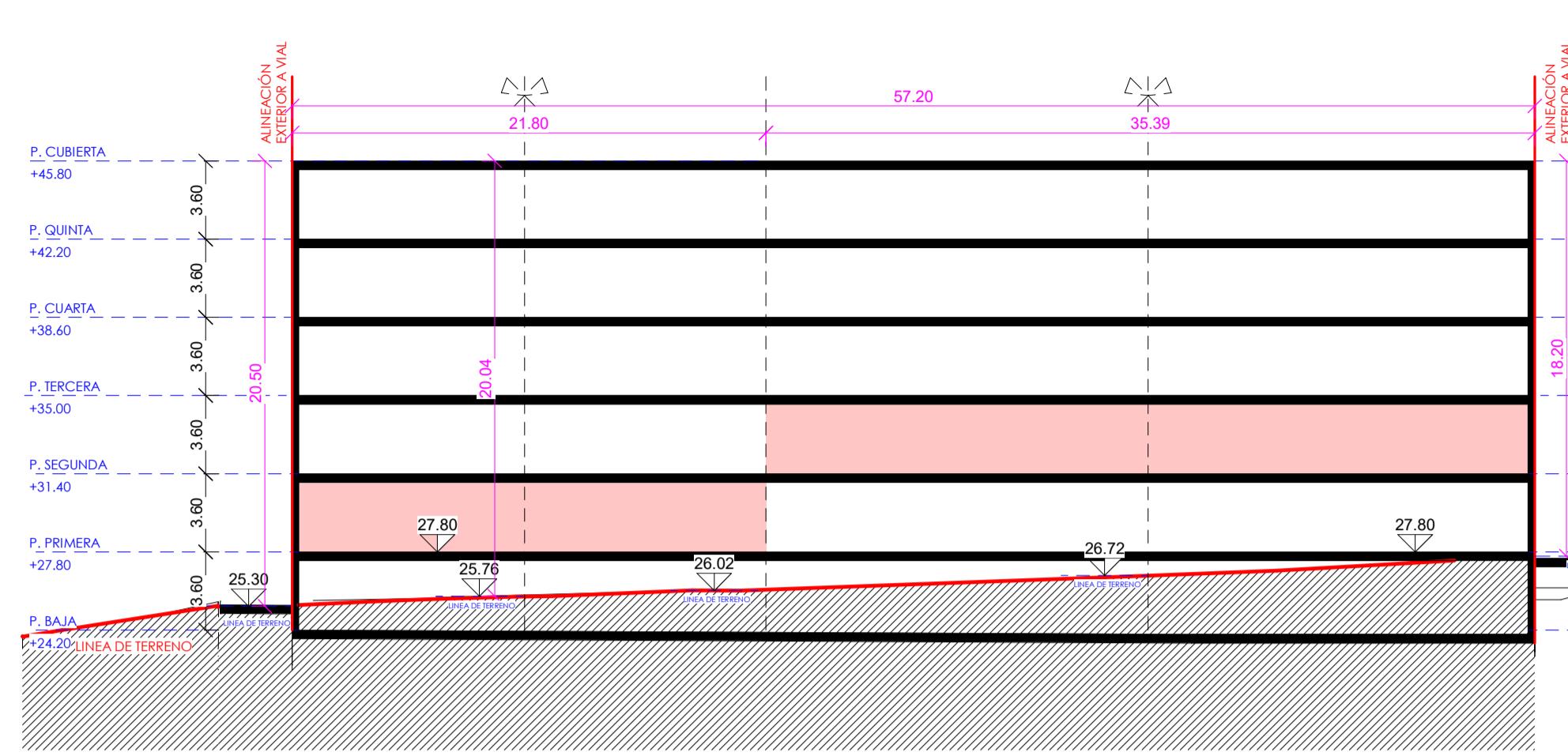
MENTARI/00

CALA GRAFICA y
mo se indica

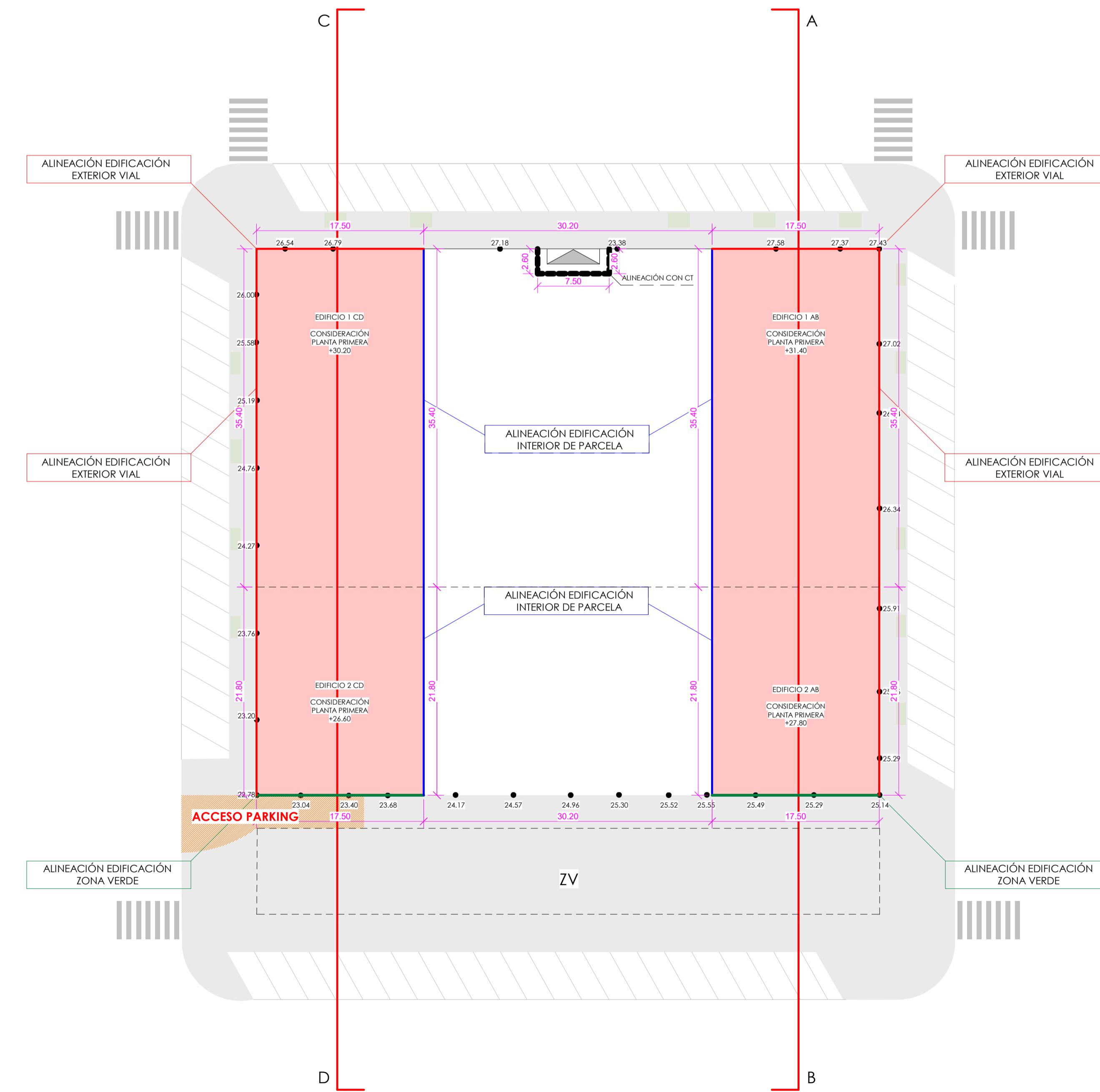




SECCIÓN CD



SECCIÓN AB



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION

PROYECTO	FASE
----------	------

24_11

ED Alineaciones Rasantes_01

Planta Primera

ESCALA A-1	No.	
ESCALA A-3		A103

DIBUJADO	Autor	REVISADO	Verificador
----------	-------	----------	-------------

ARCHIVO
CLIENTE **GRUPO**

PECSA

Propietario
TÉCNICO

cid

~~151~~

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

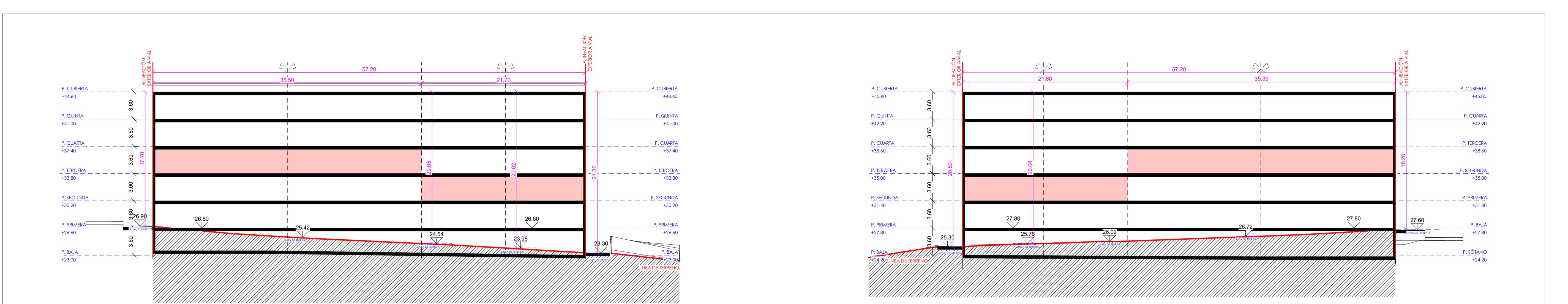
Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

COMENTARIOS:

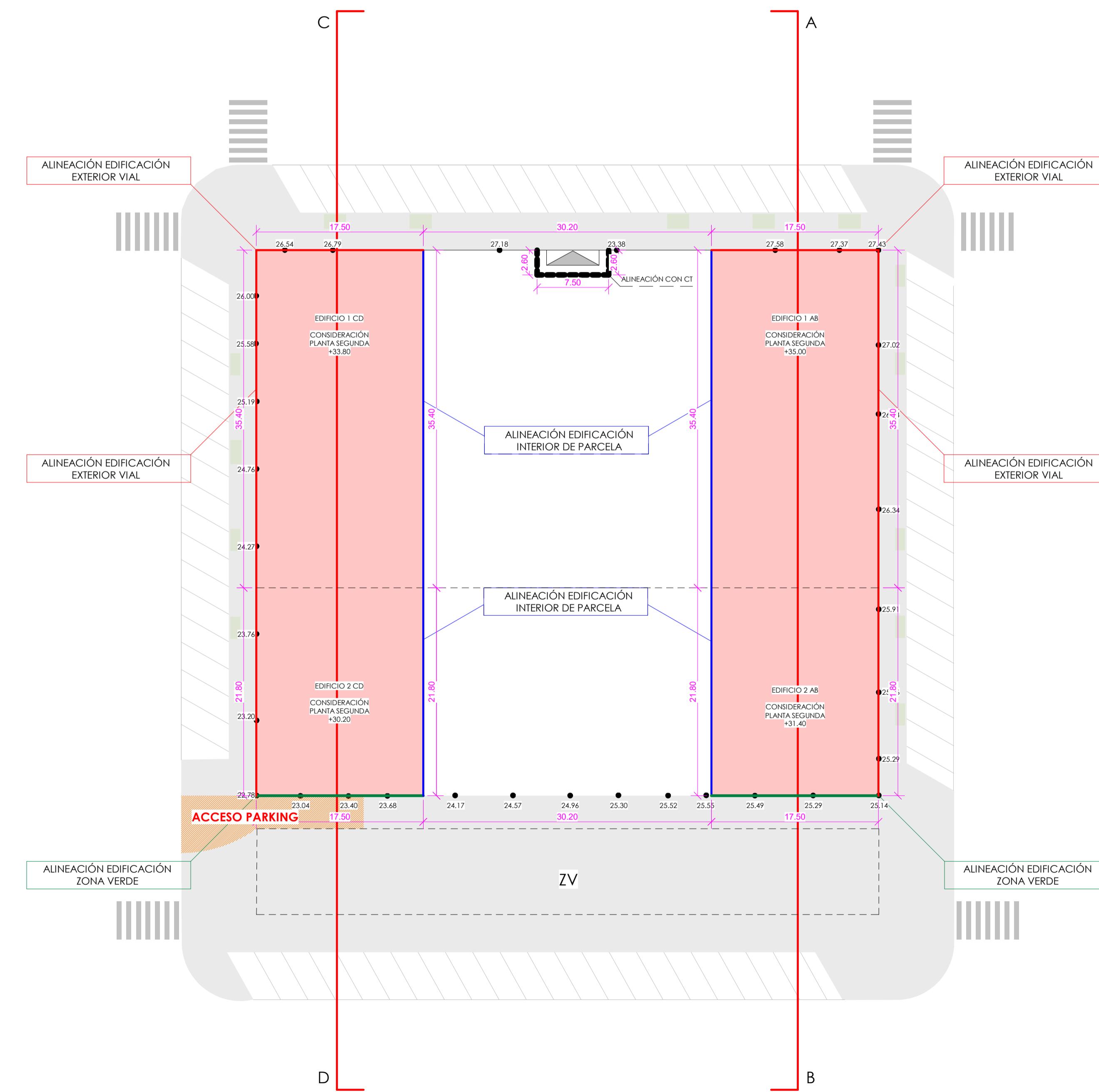
ESCALA GRAFICA y

Como se indica

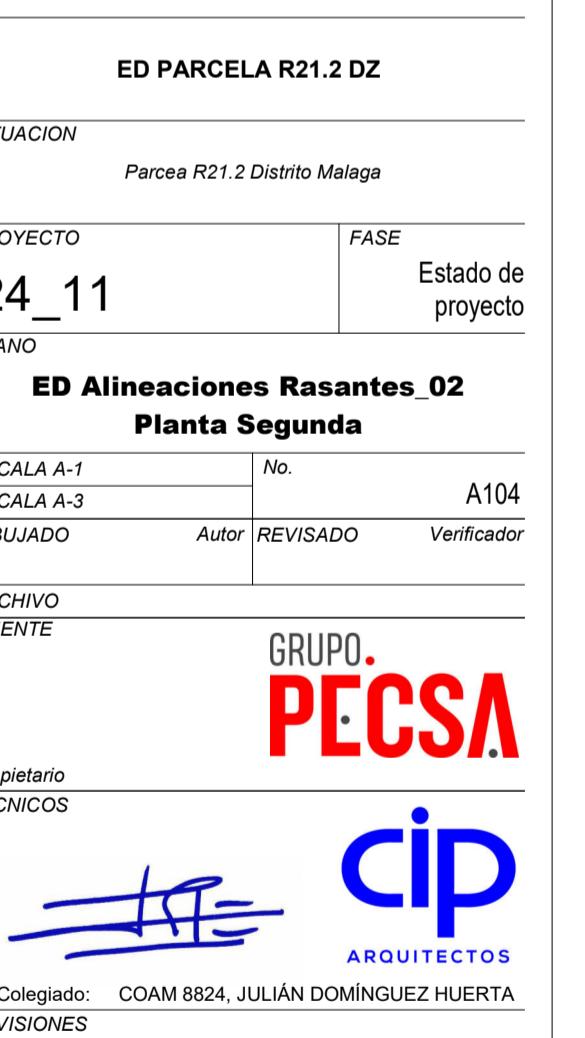
For more information, contact the Office of the Vice President for Research and the Office of the Vice President for Student Affairs.



SECCIÓN CD

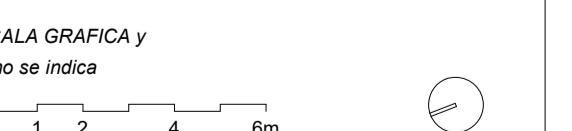


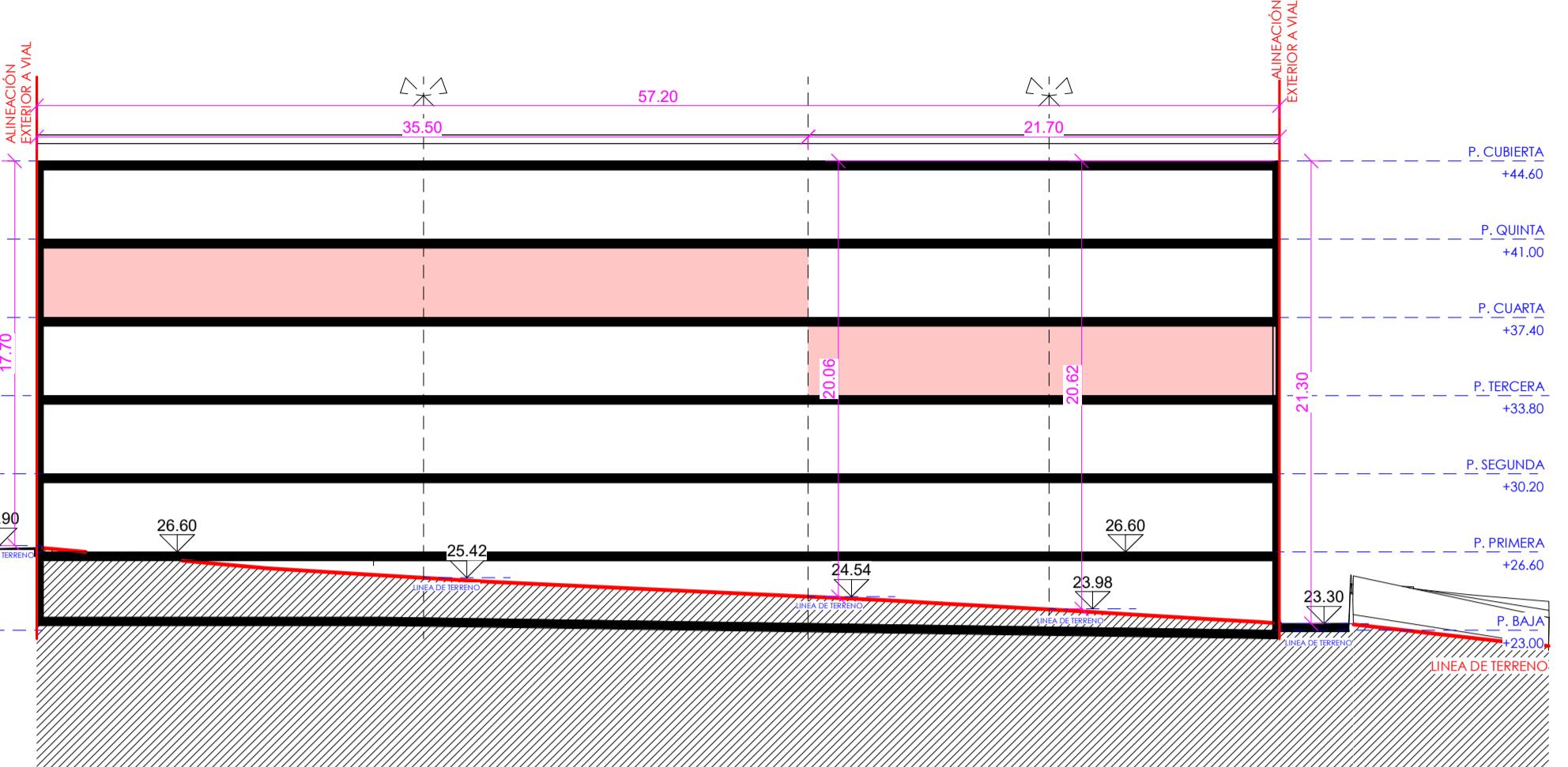
SECCIÓN AB



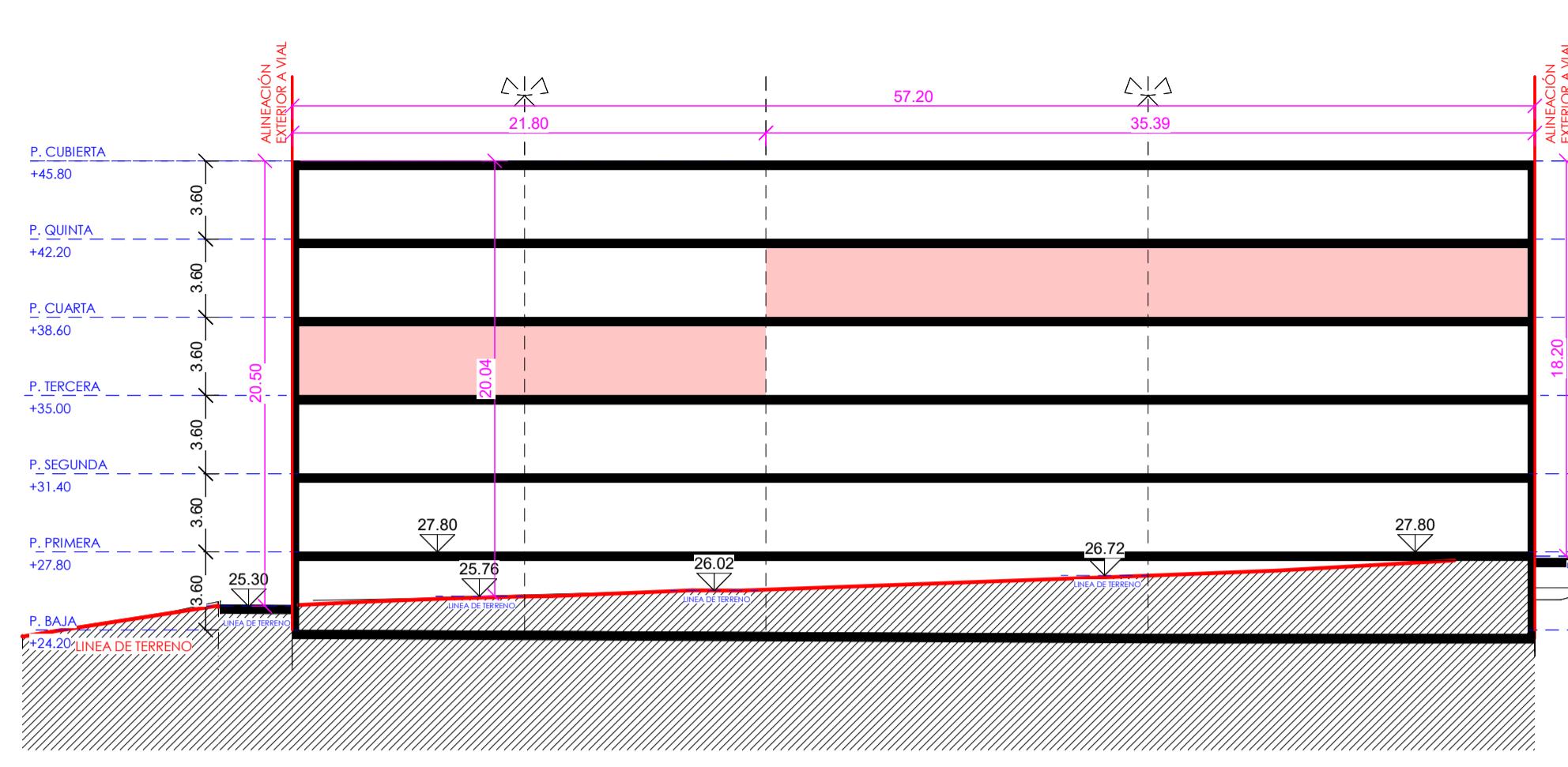
MENTARI/00

CALA GRAFICA y
mo se indica

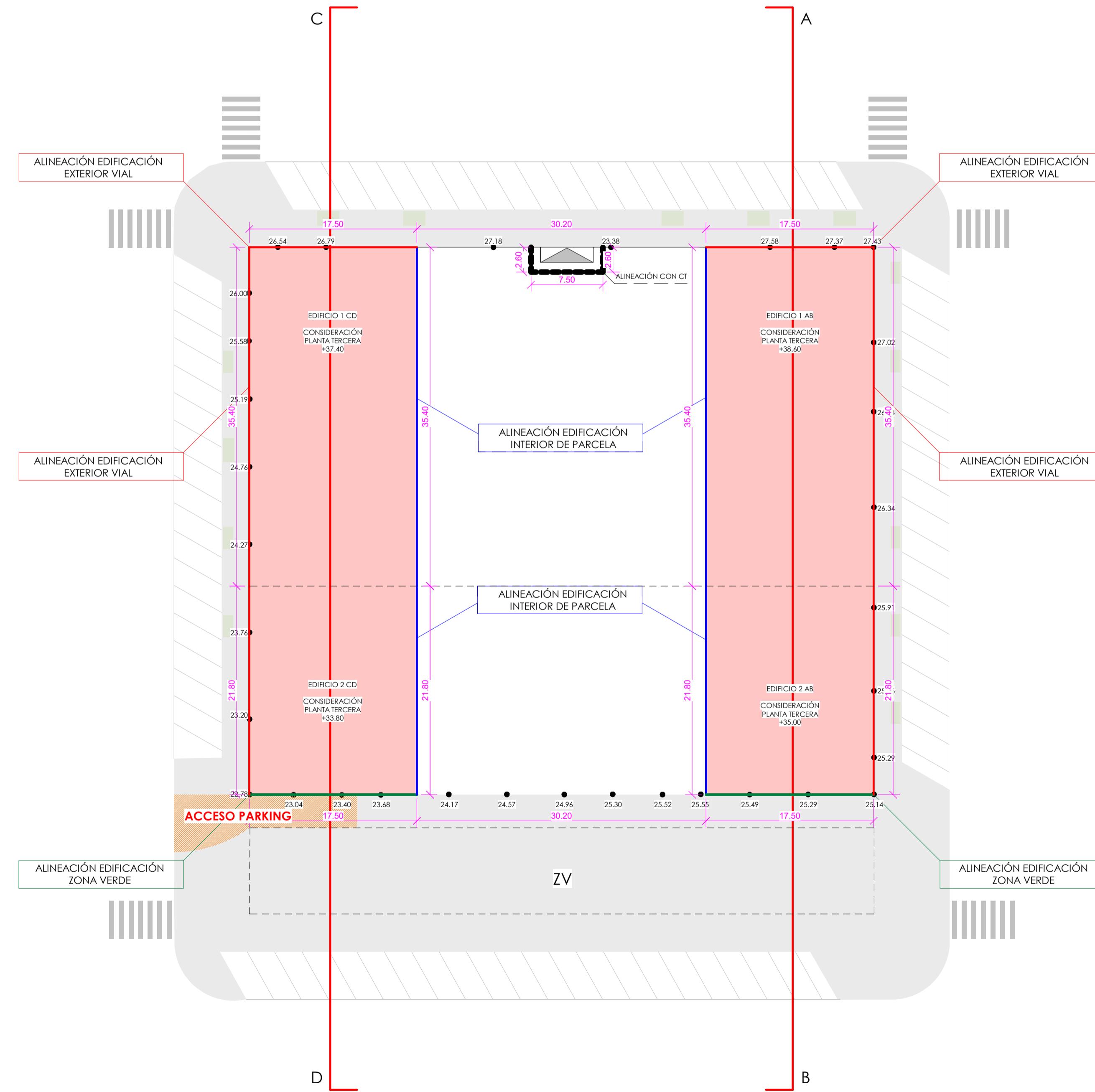




SECCIÓN CD



SECCIÓN AB



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION

PROYECTO	FASE
----------	------

24_11

ED Alineaciones Rasantes_03

Planta Tercera

ESCALA A-1 No. A105
ESCALA A-3

DIBUJADO Autor REVISADO Verificador

ARCHIVO
CLIENTE GRUPO

PECSA

Proprietario

ESAIMS

✓ CP

ARQUITECTOS

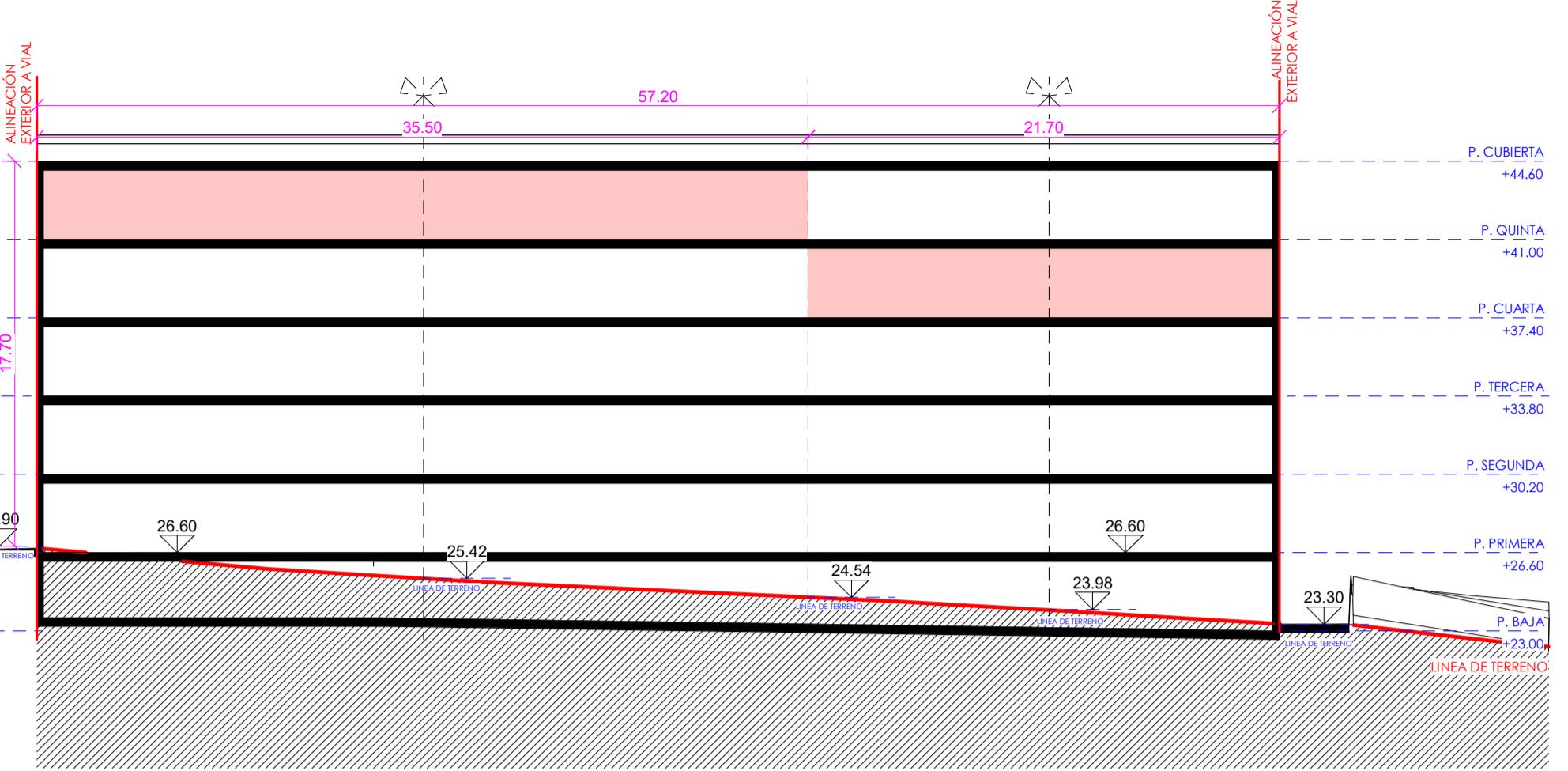
REVISIONES

COMENTARIOS:

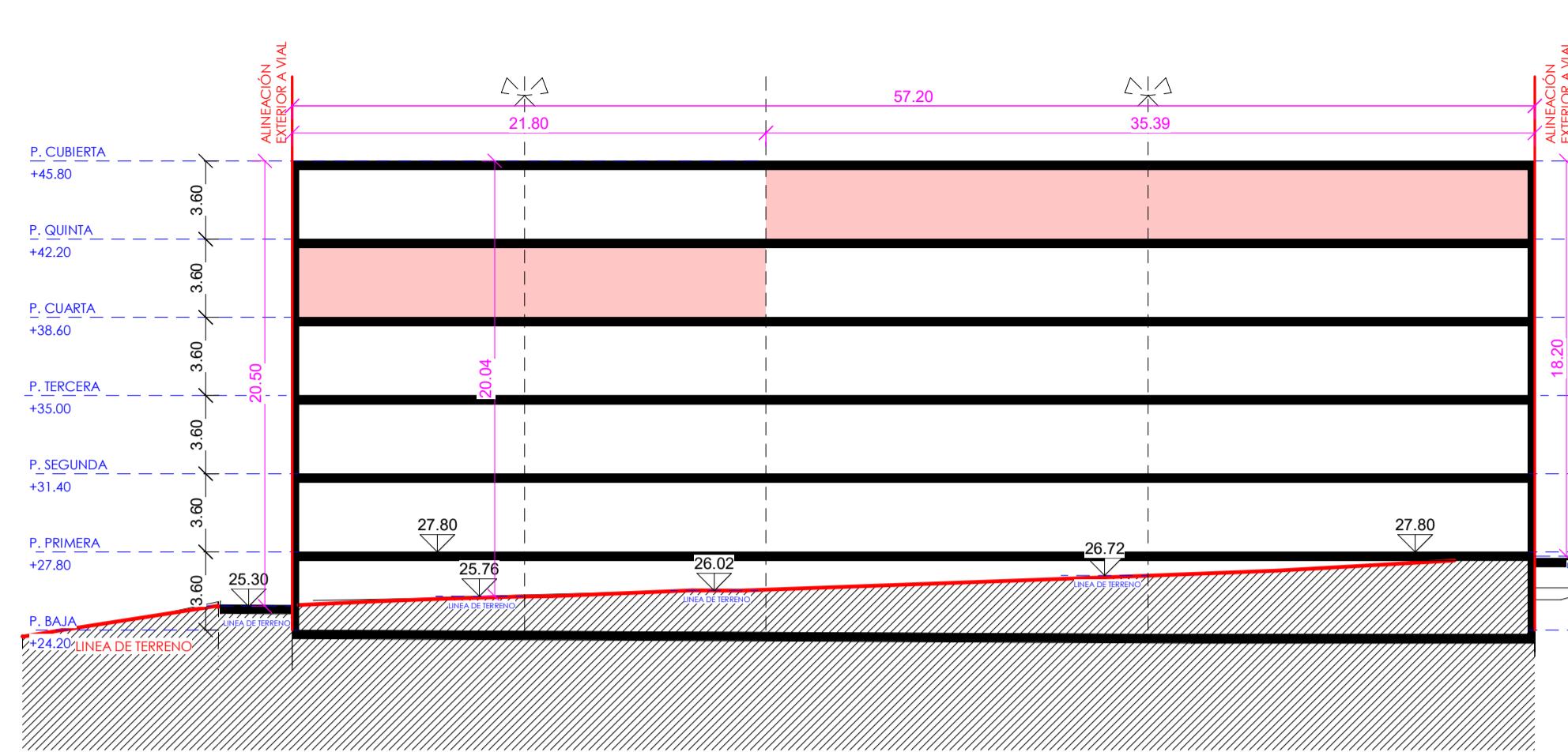
ESCALA GRAFICA y

como se indica

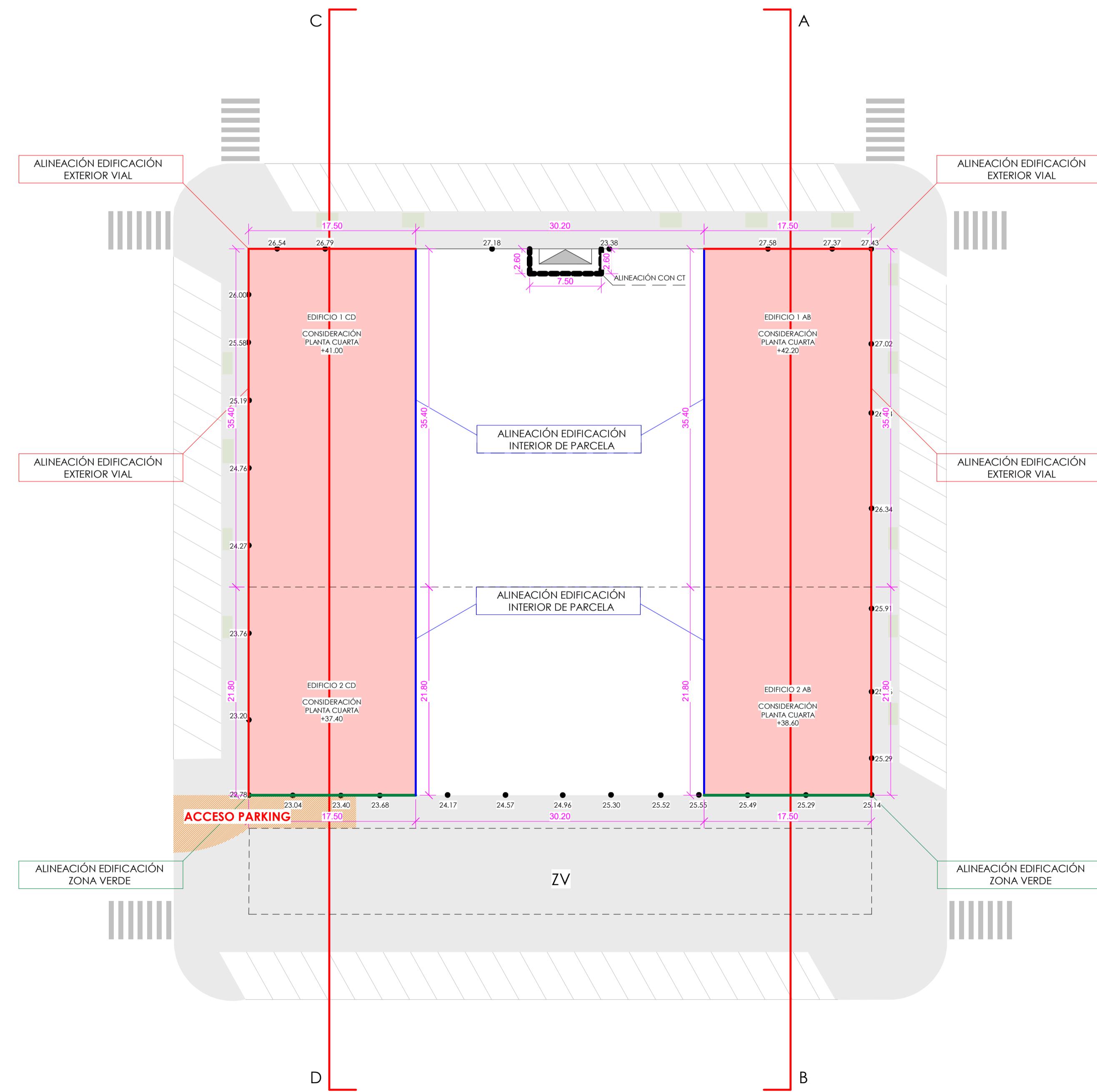
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



SECCIÓN CD



SECCIÓN AB



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION

PROYECTO	FASE
----------	------

24_11

ED Alineaciones Rasantes_04

Planta Cuarta

ESCALA A-1	No.	
ESCALA A-3		A106

DIBUJADO	Autor	REVISADO	Verificador
----------	-------	----------	-------------

ARCHIVO
CLIENTE **GRUPO**

PECSA

Propietario
TÉCNICO

cid

~~151~~

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA

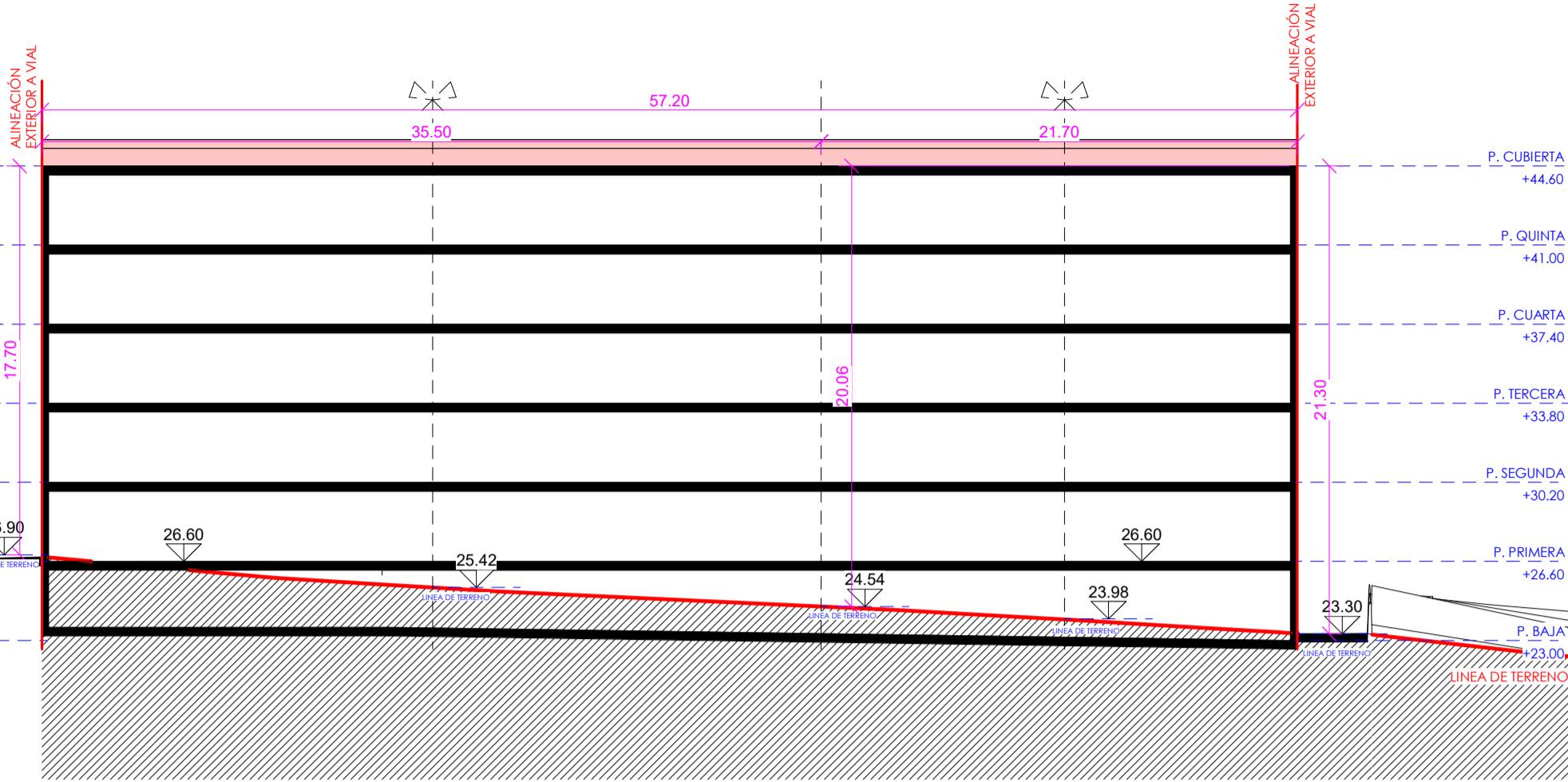
Número de revisión	Fecha de revisión	Descripción de revisión
--------------------	-------------------	-------------------------

COMENTARIOS:

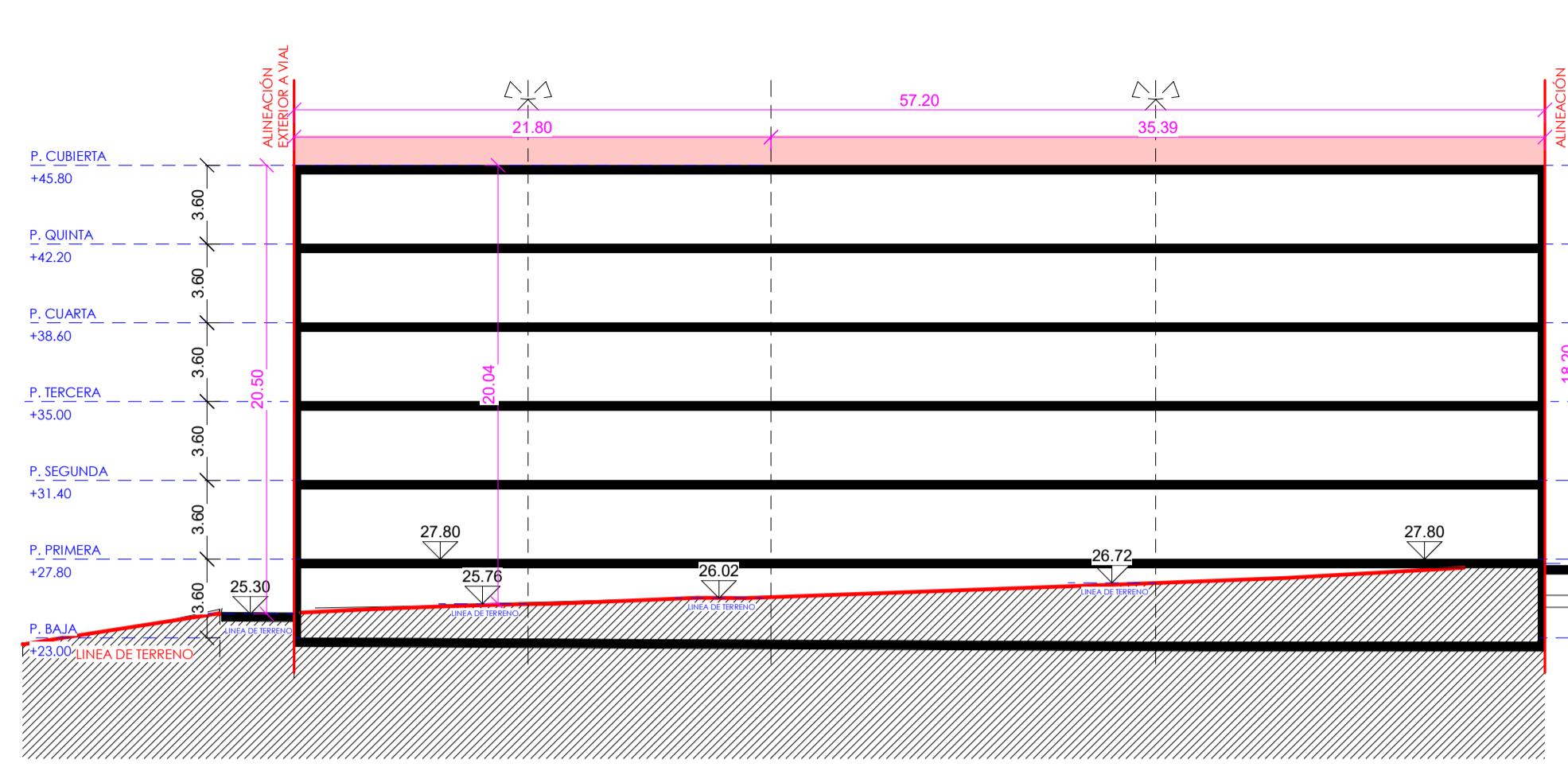
ESCALA GRAFICA y

Como se indica

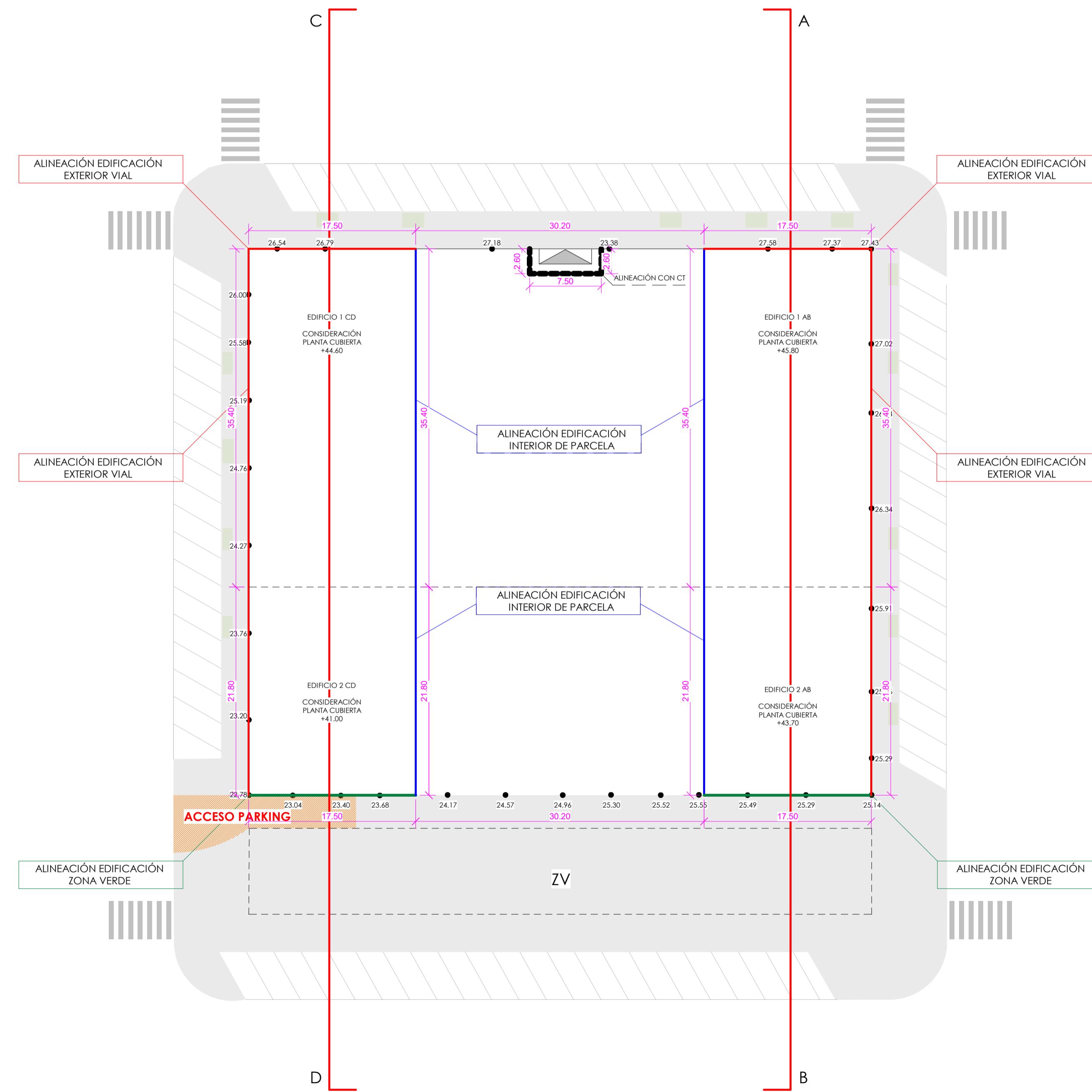
For more information, contact the Office of the Vice President for Research and the Office of the Vice President for Student Affairs.



SECCIÓN CD



SECCIÓN AB



ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION

PROYECTO	FASE
24 11	Estado de proyecto

ED Alineaciones Rasantes_06

ESCALA A-1 No. A108
ESCALA A-2

DIBUJADO	<i>Autor</i>	REVISADO	<i>Verificador</i>

ARCHIVO
CLIENTE GRUPO

PECSA

Proprietario

ECNICOS

✓ ✓

ARQUITECTOS

N Colegiado: COAM 8824, JULIAN DOMINGUEZ HUERTA
REVISIONES

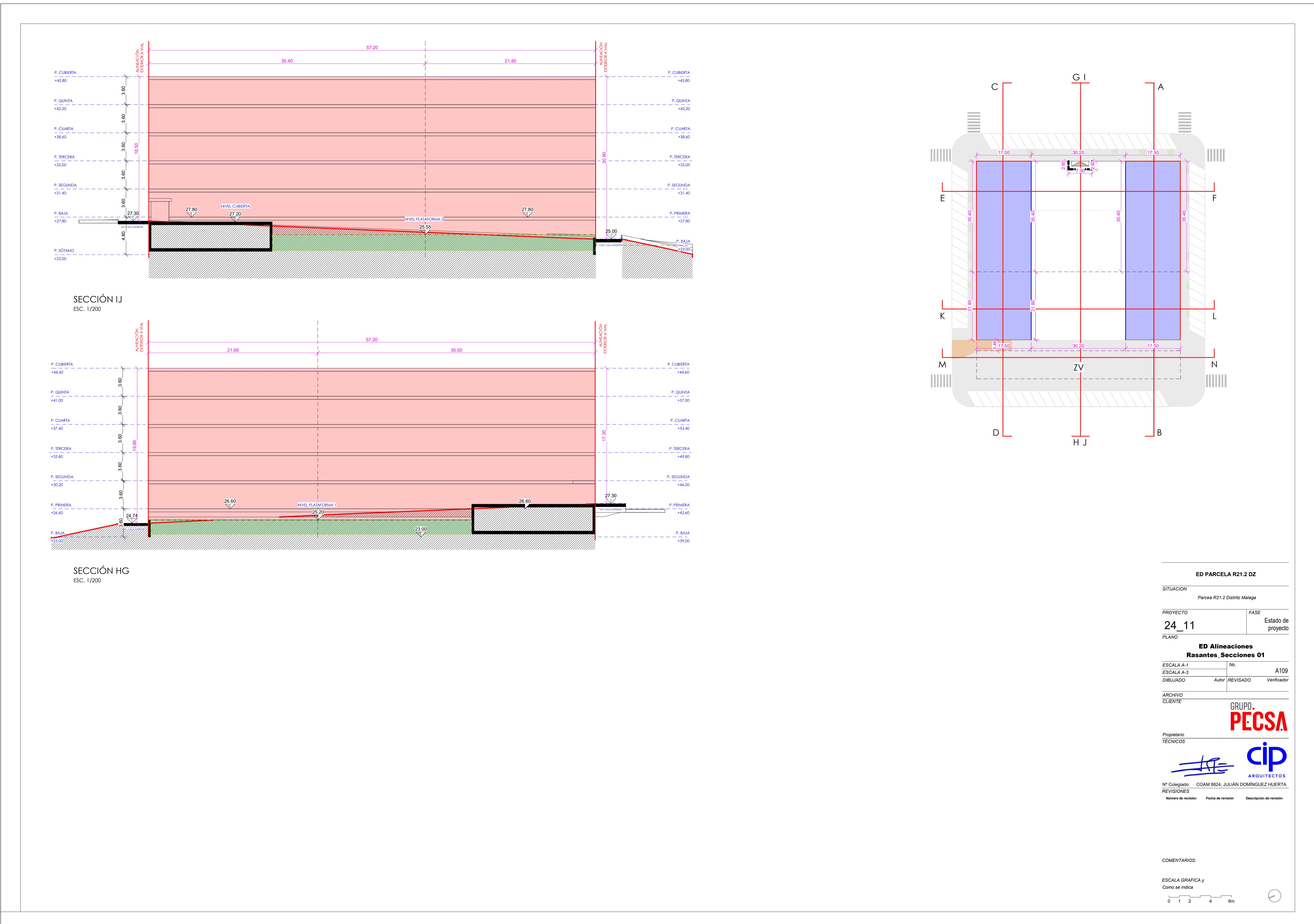
Número de revisión Fecha de revisión Descripción de revisión

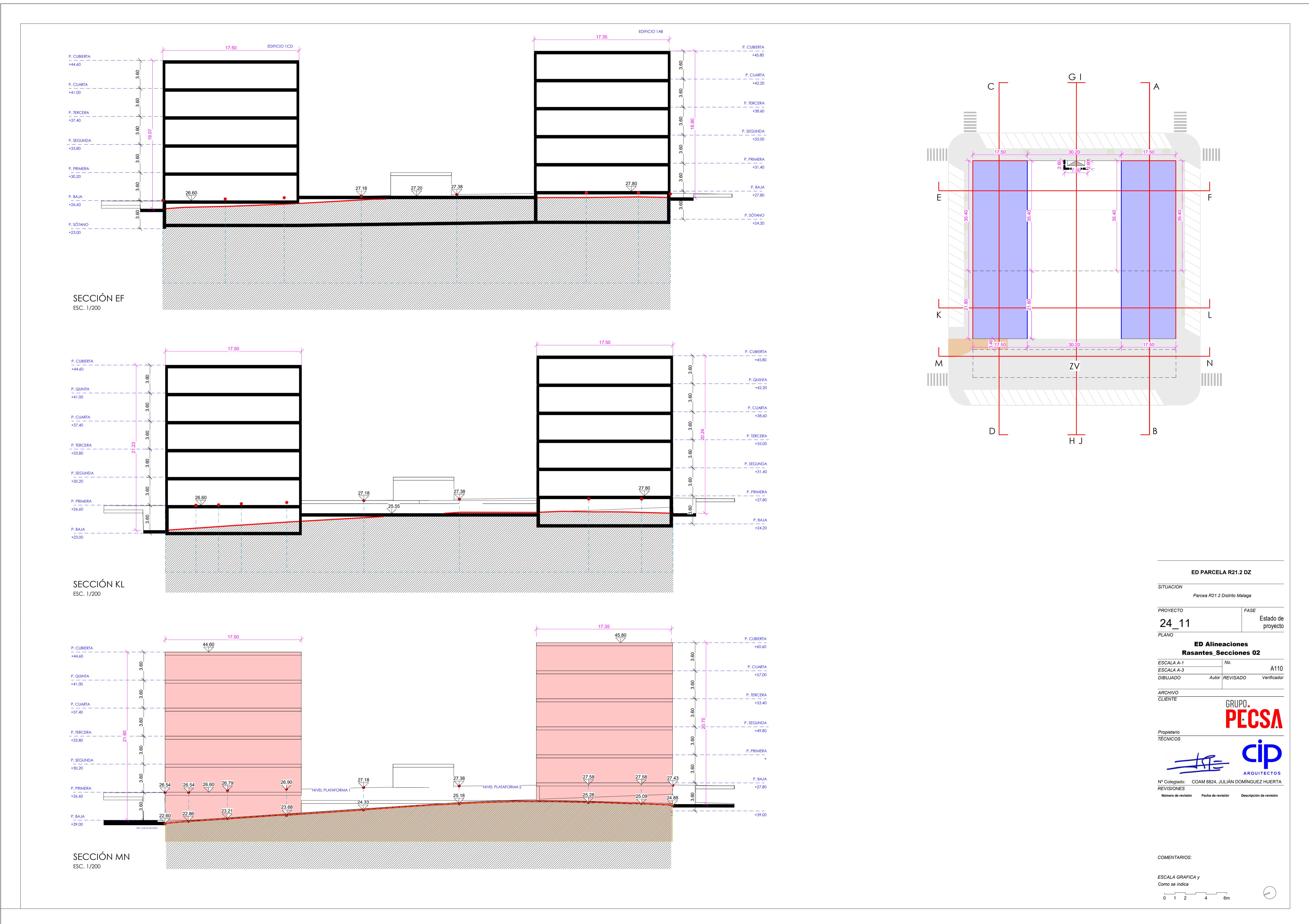
COMENTARIOS:

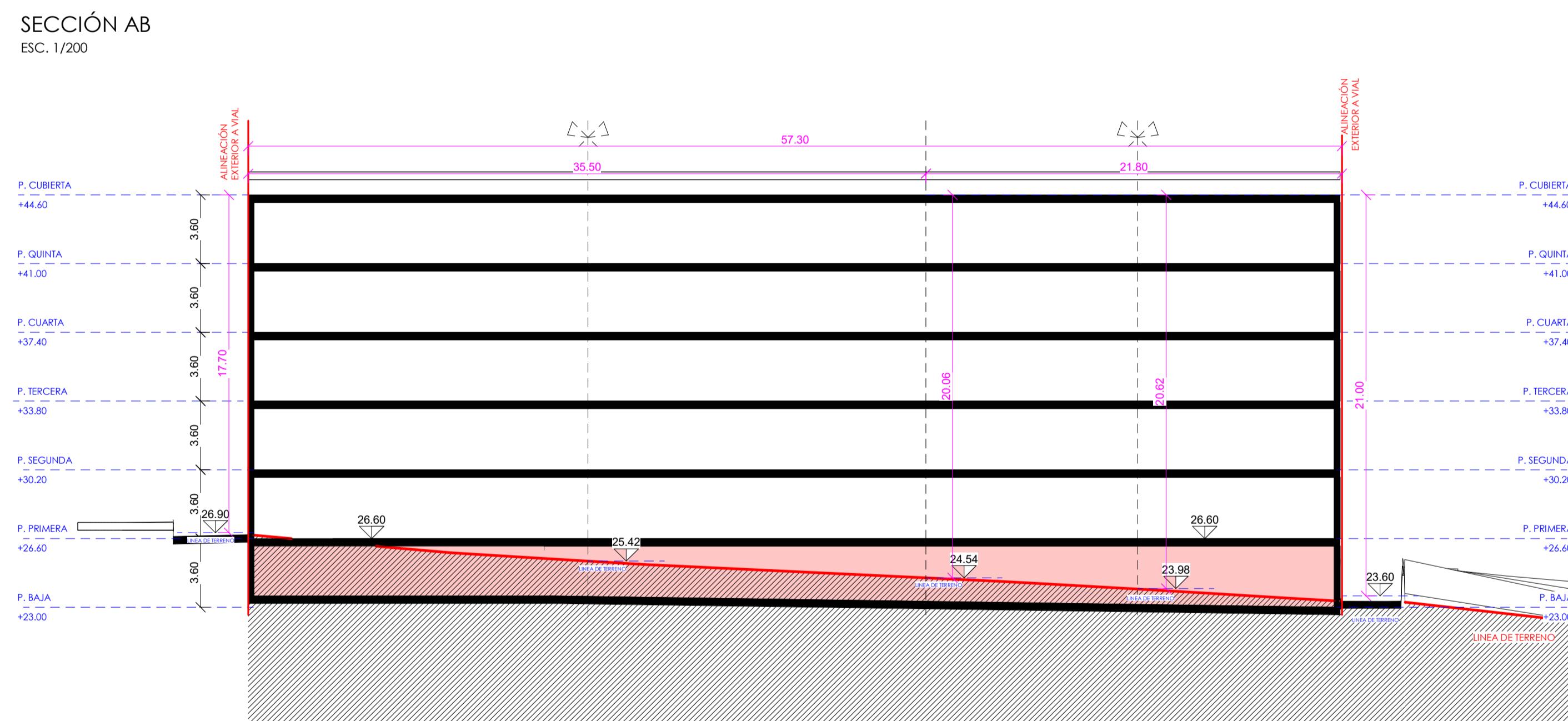
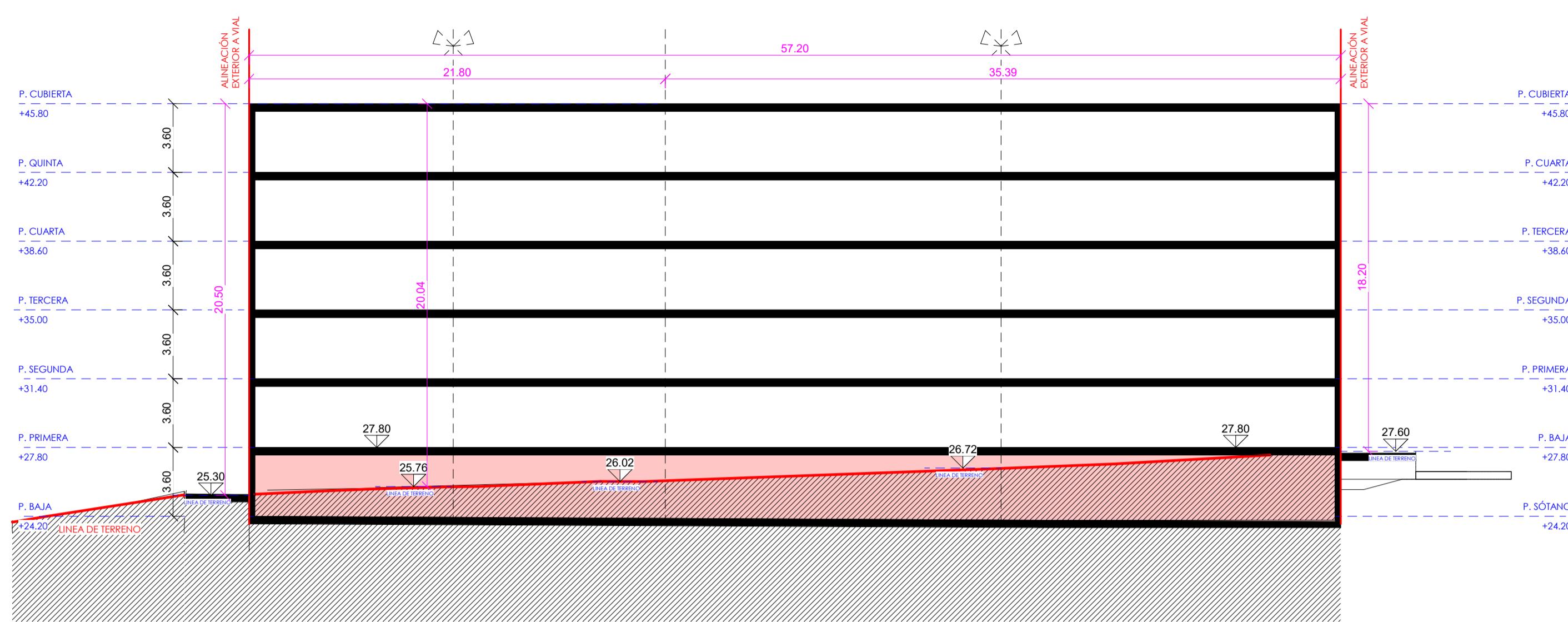
ESCALA GRAFICA v

Como se indica

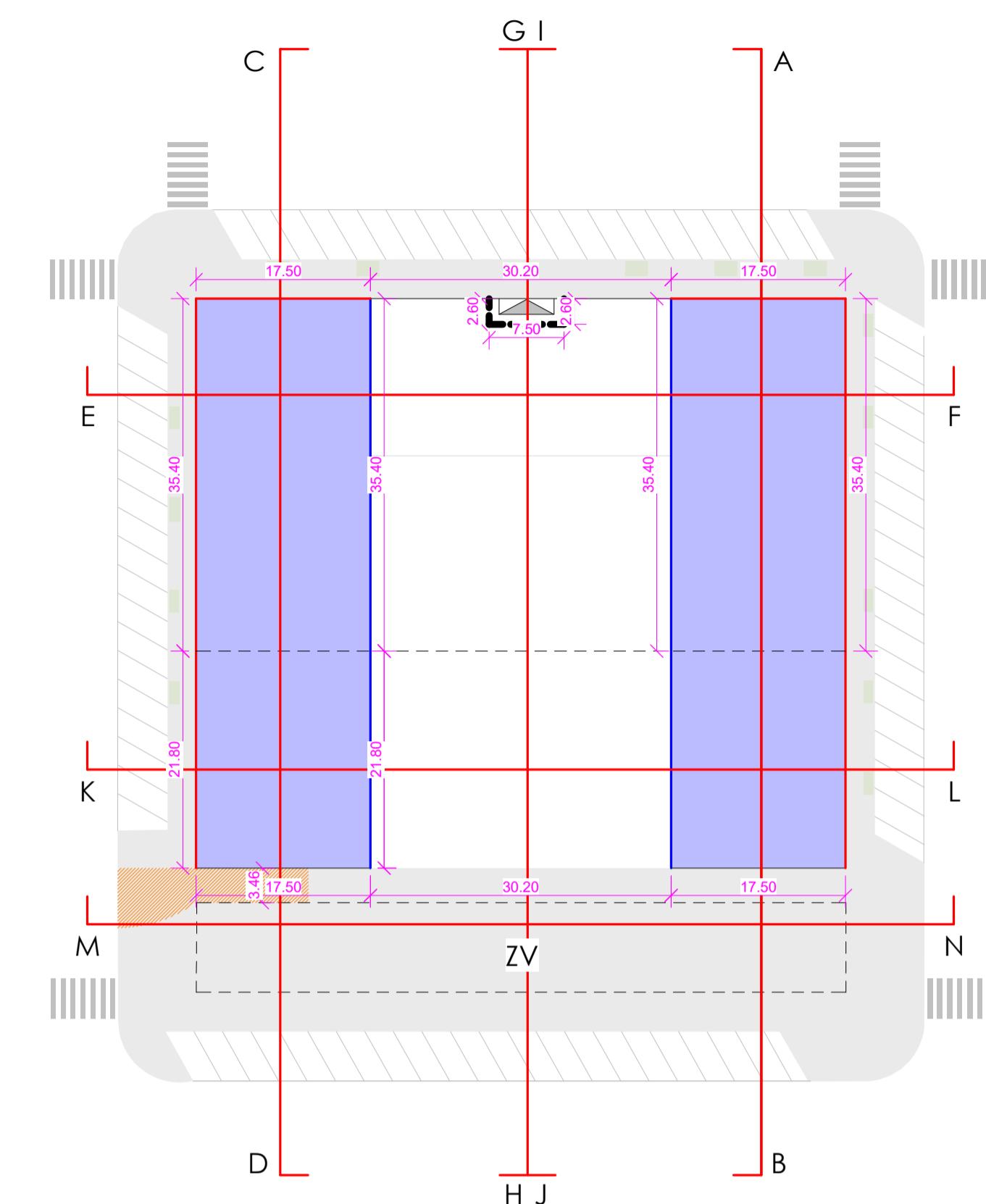
0 1 2 4 6m

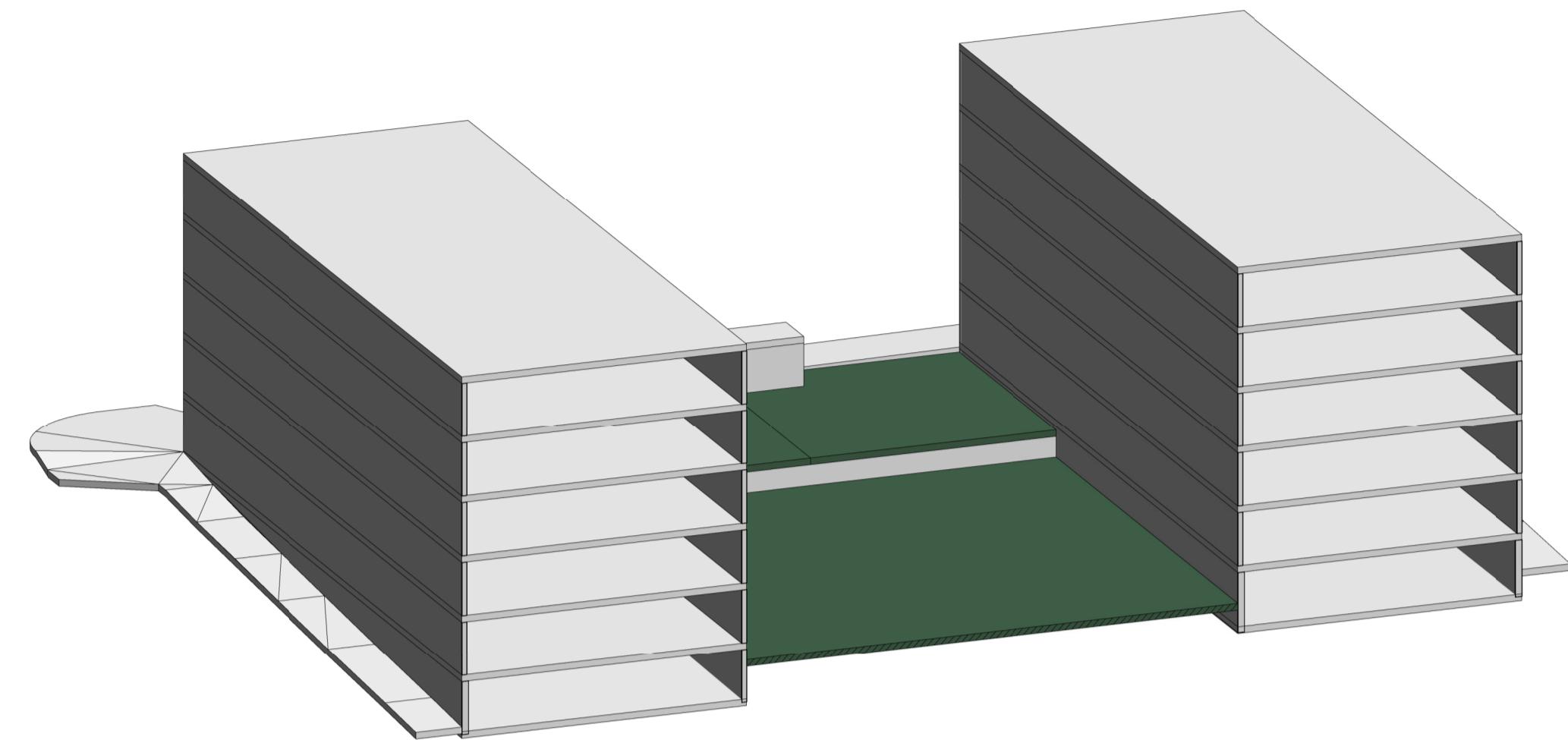




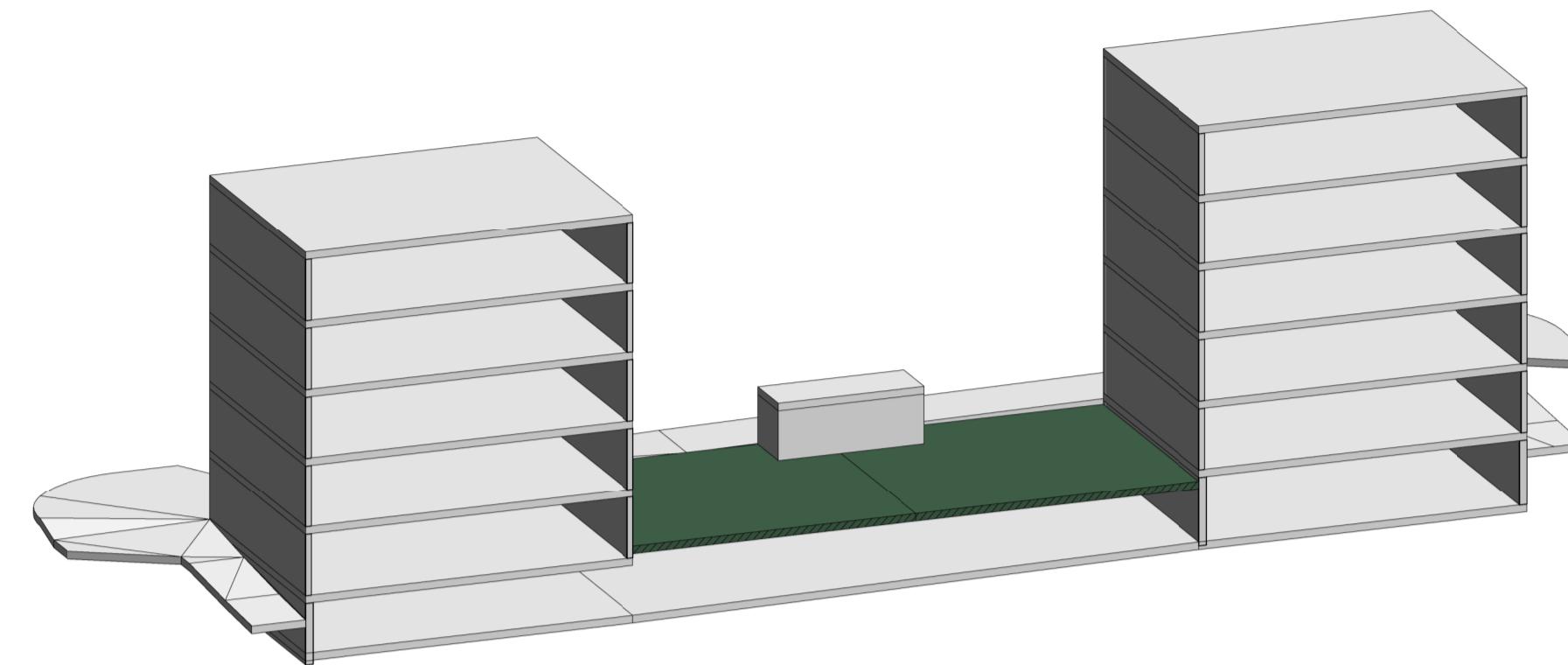


SECCIÓN CD
ESC. 1/200

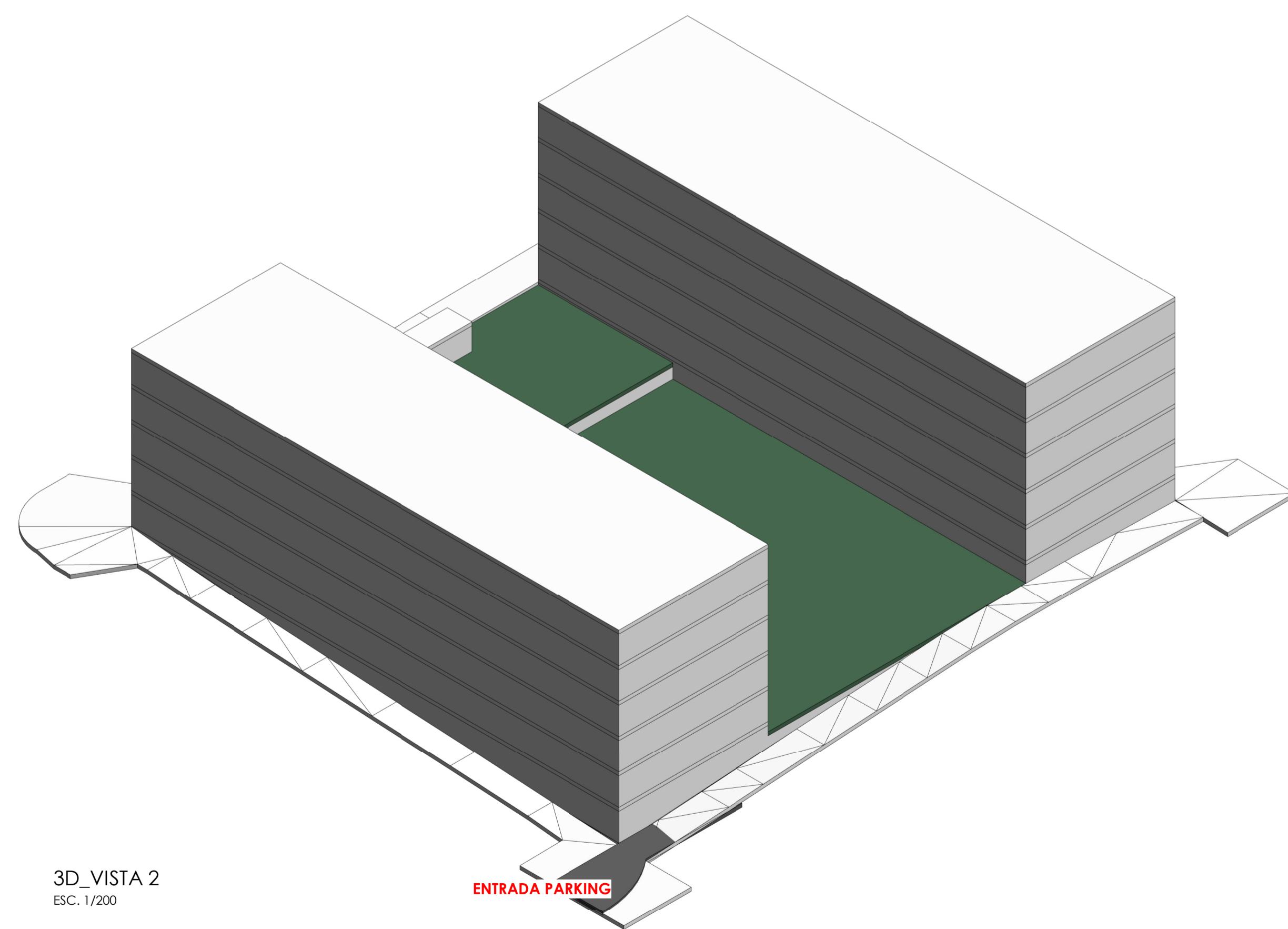




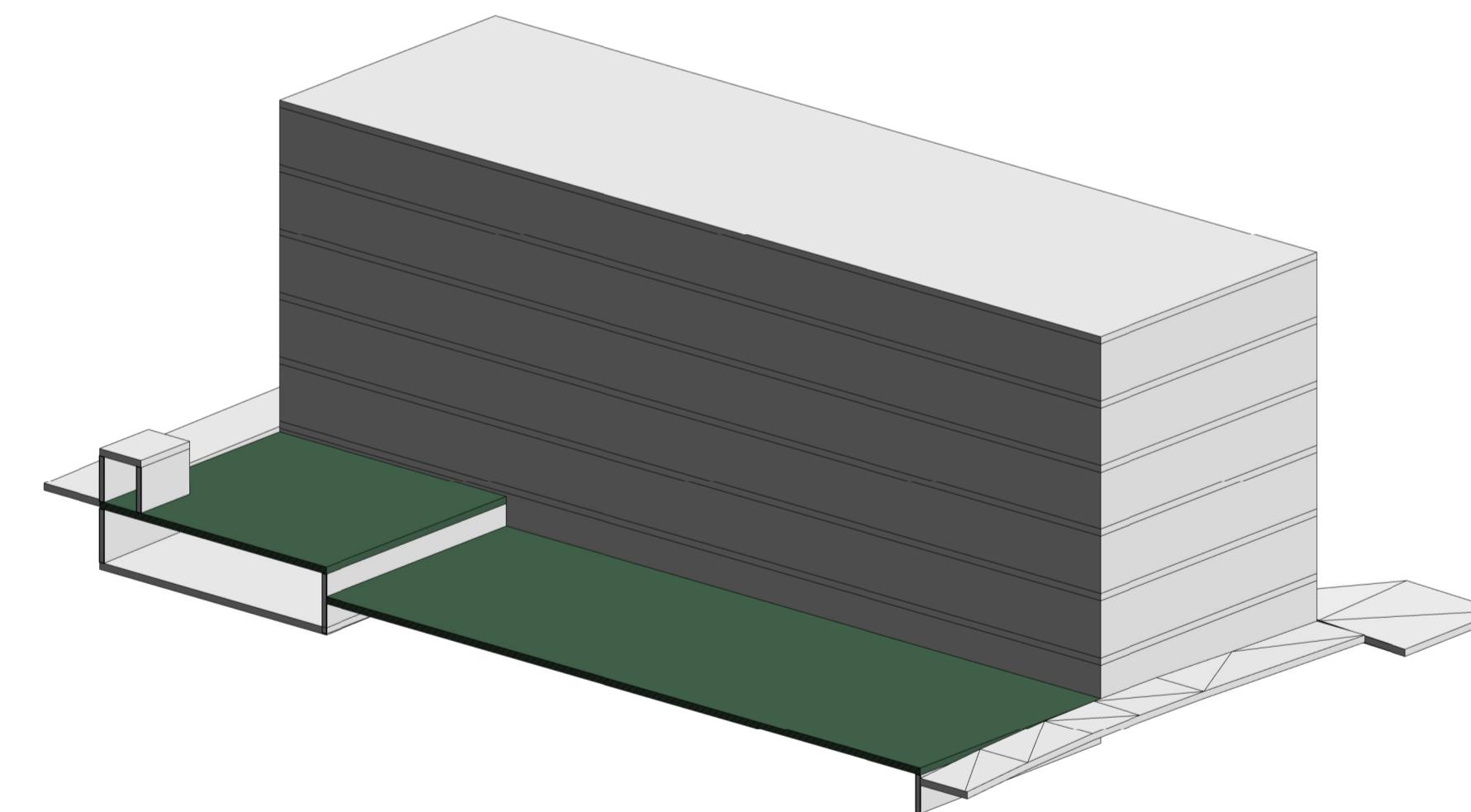
3D_VISTA 1
ESC. 1/200



3D_VISTA 3
ESC. 1/200



3D_VISTA 2
ESC. 1/200

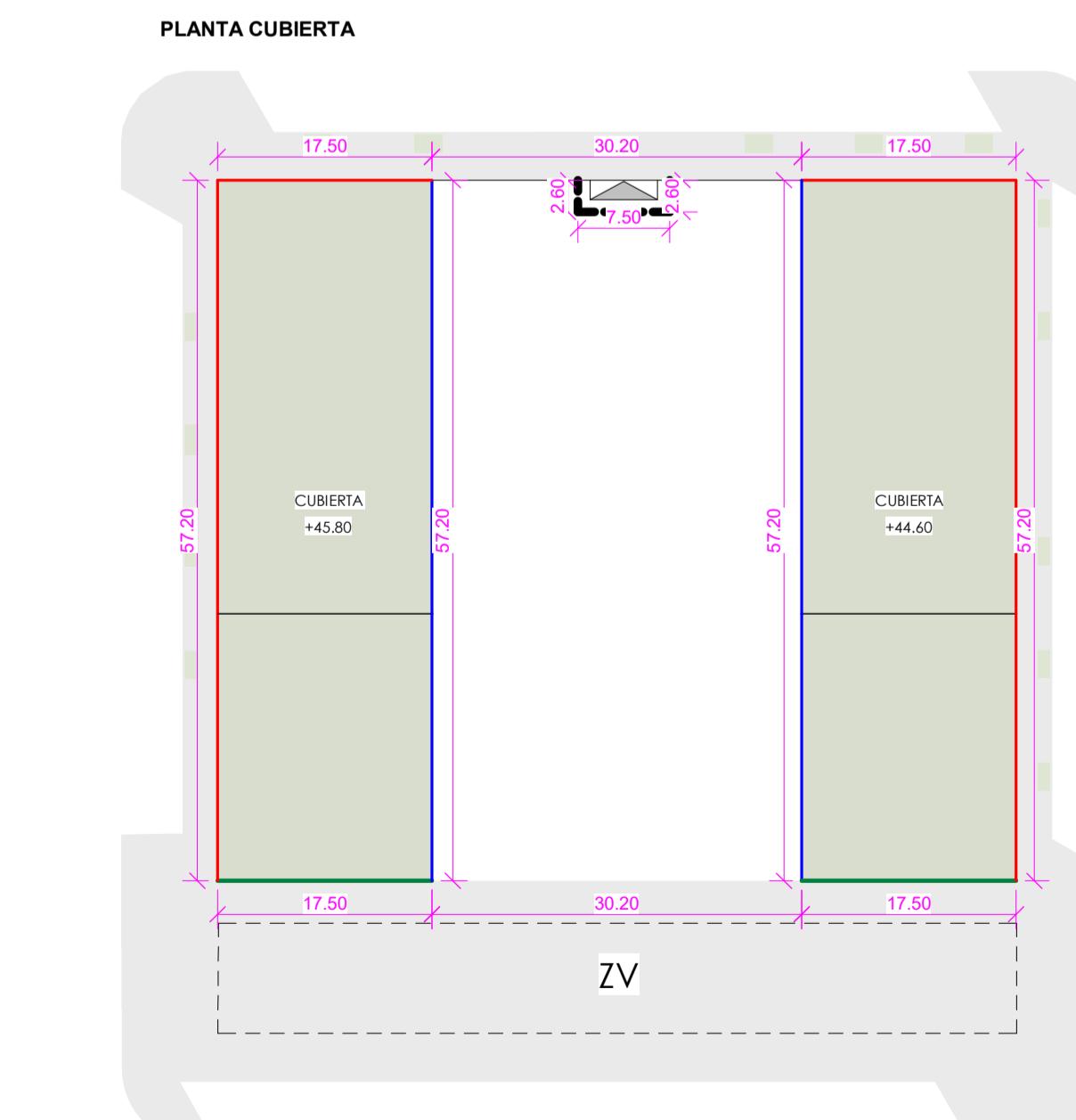
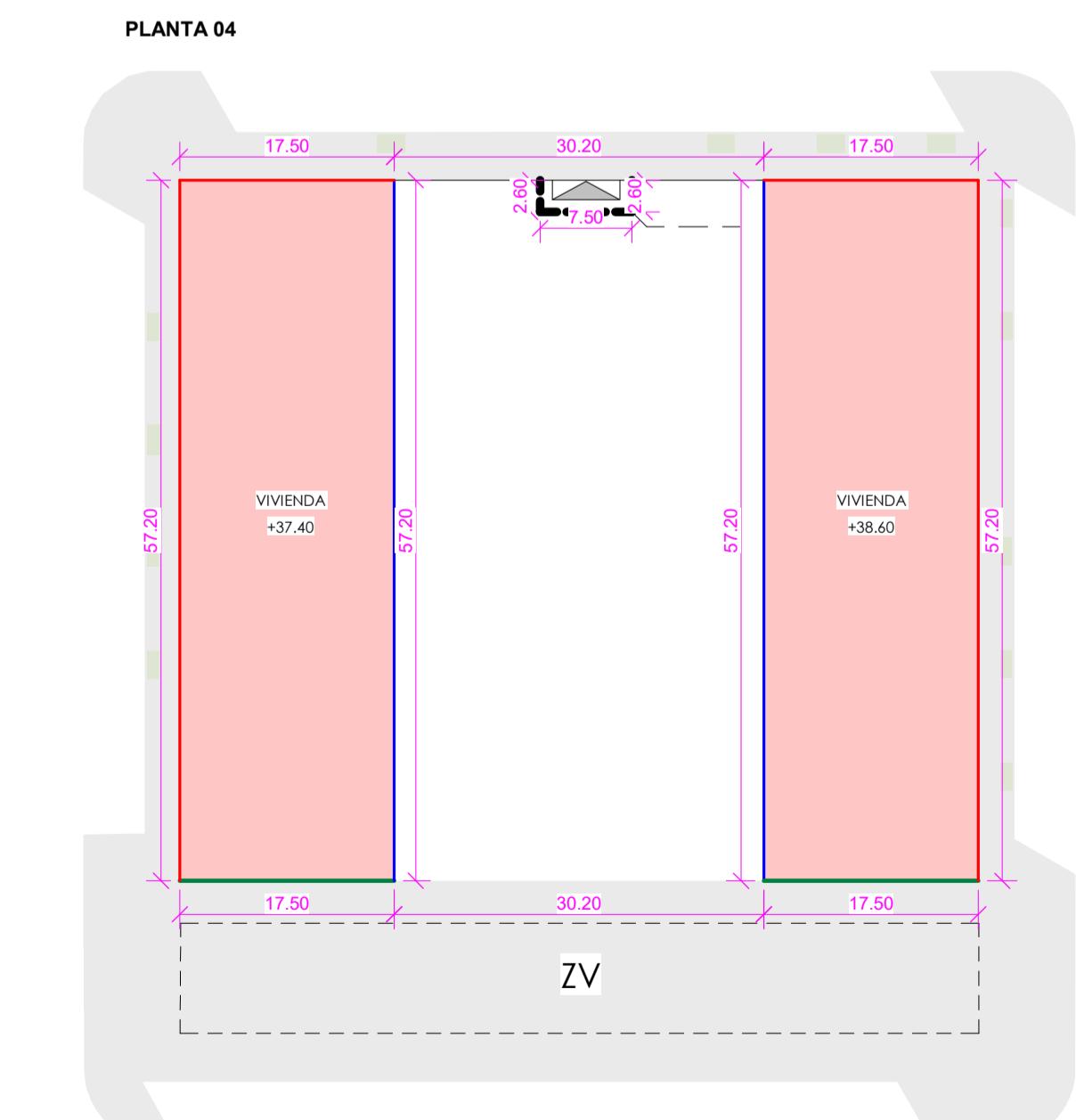
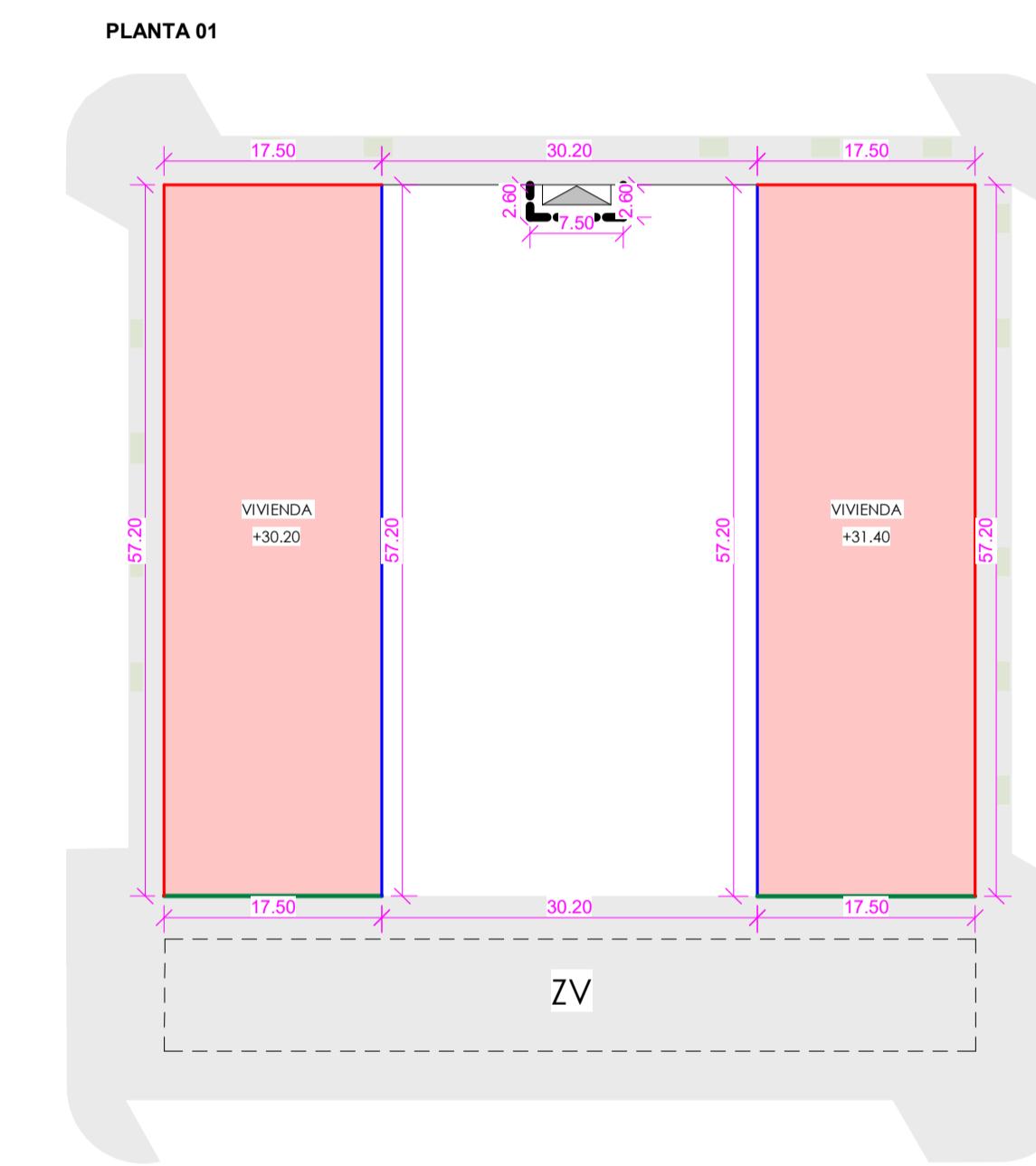
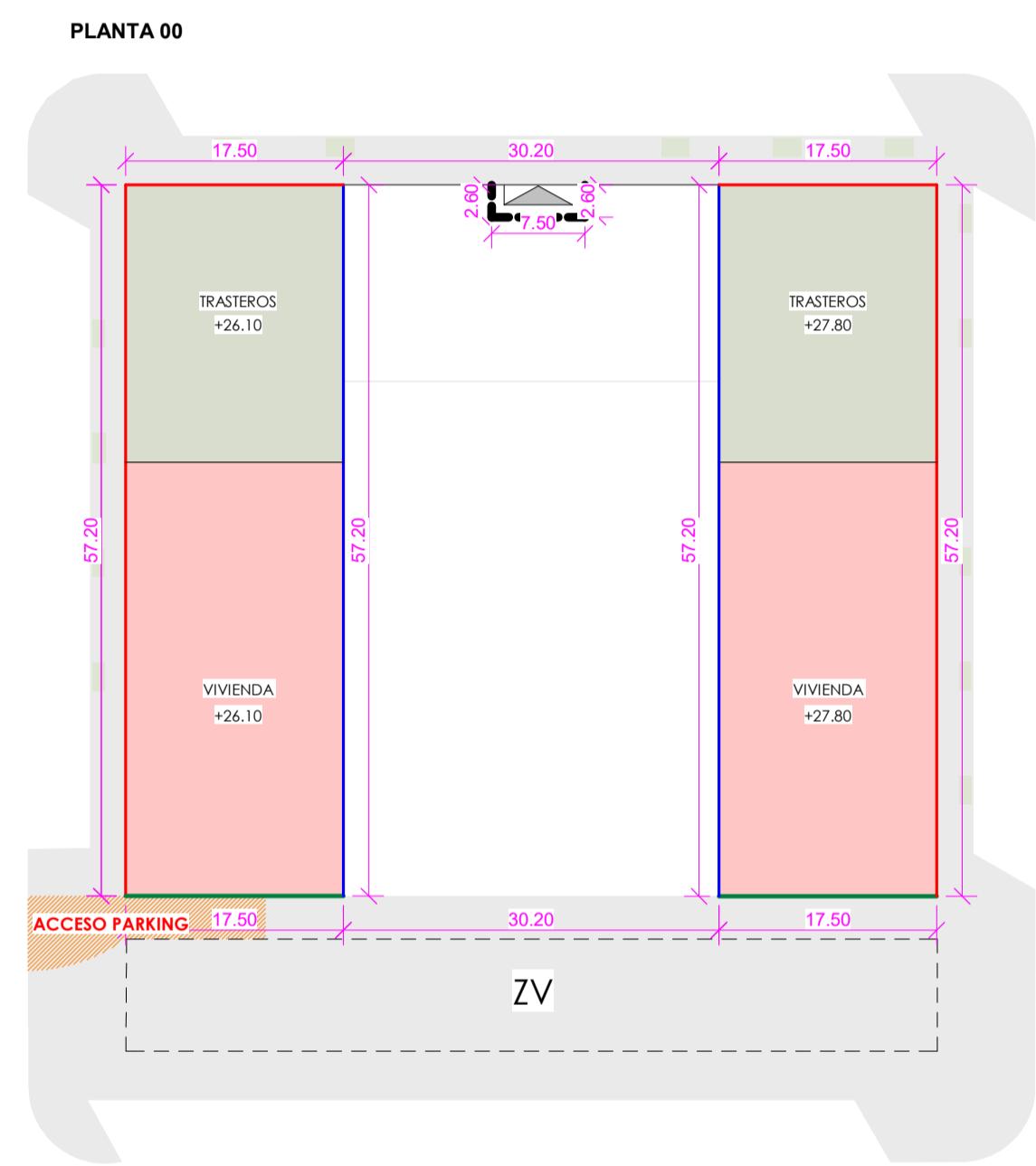
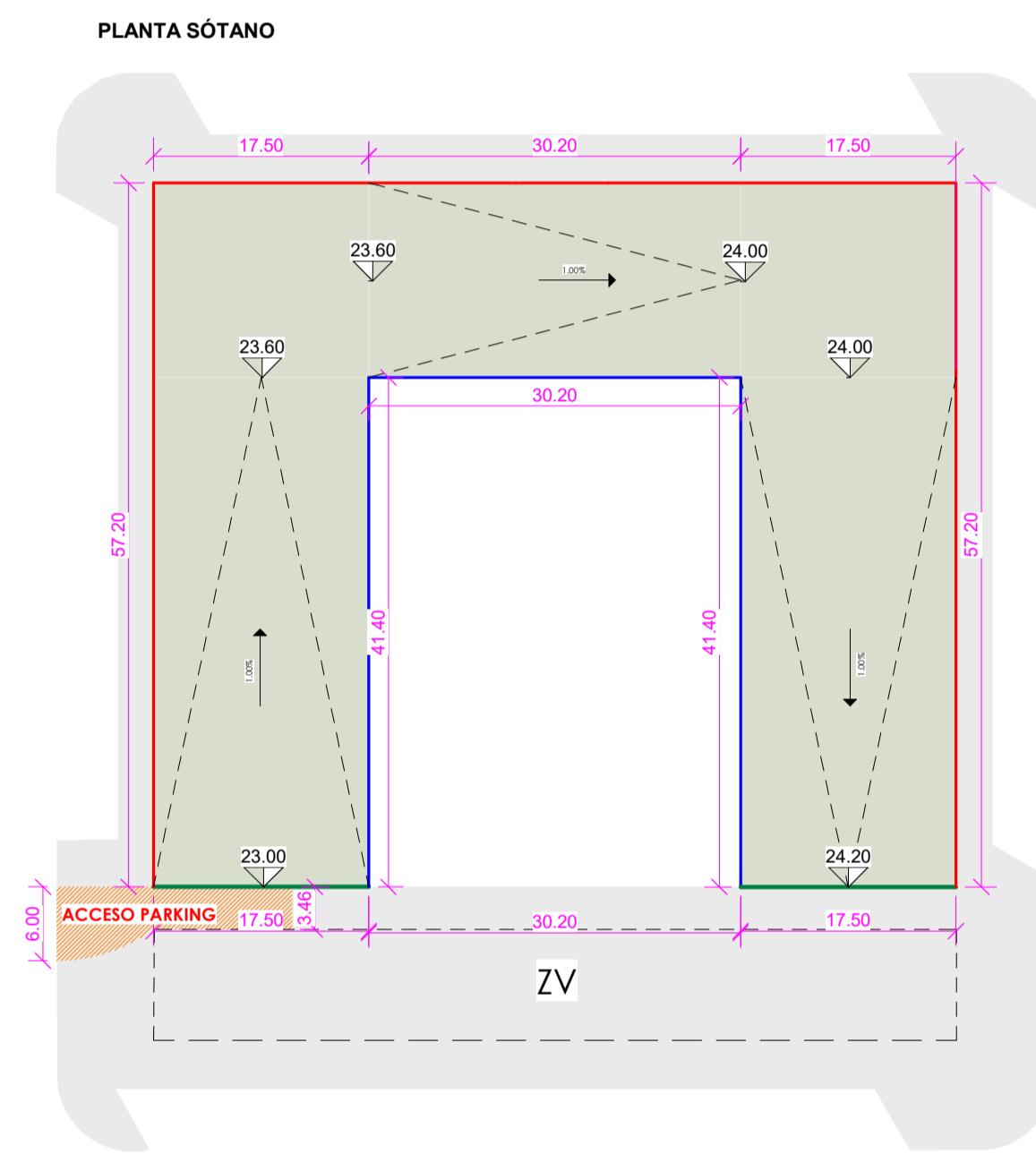
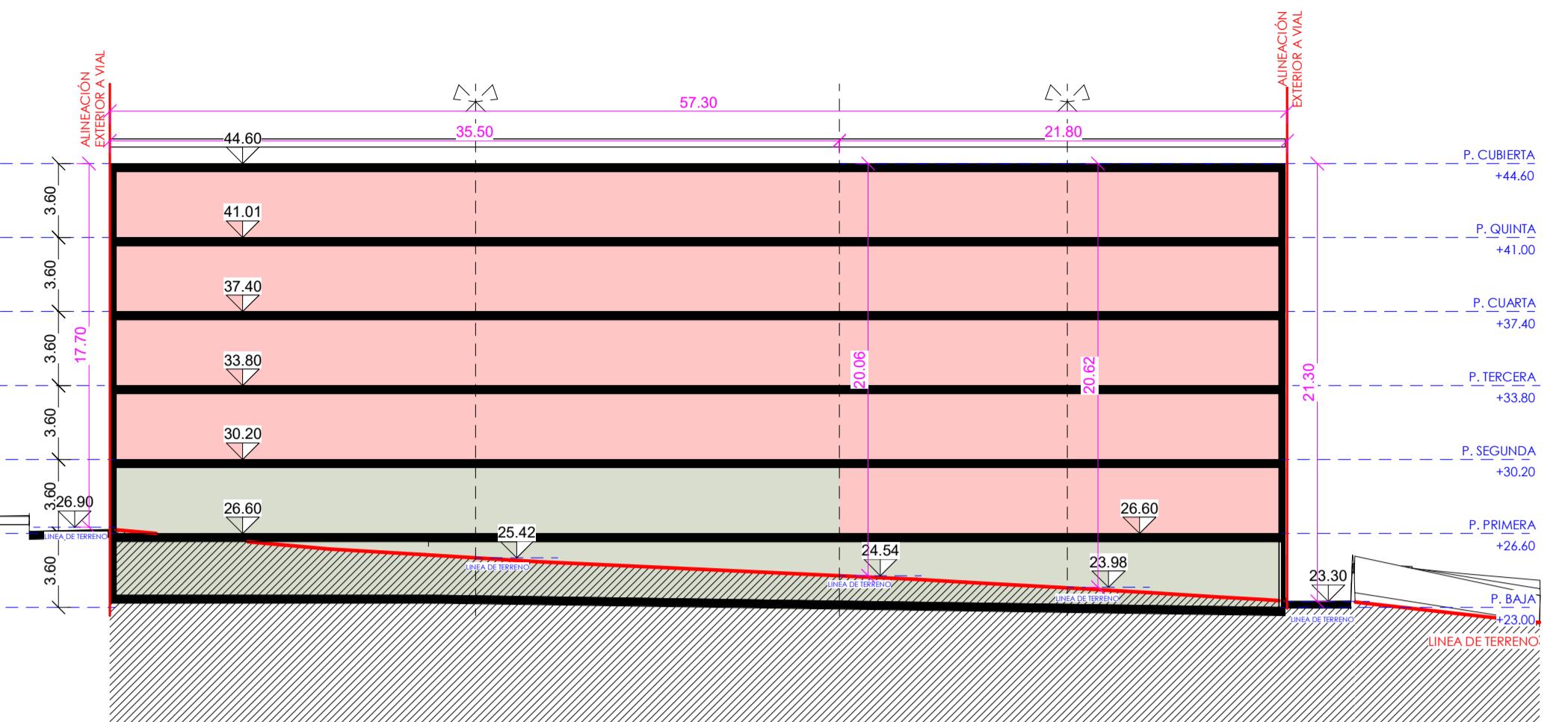
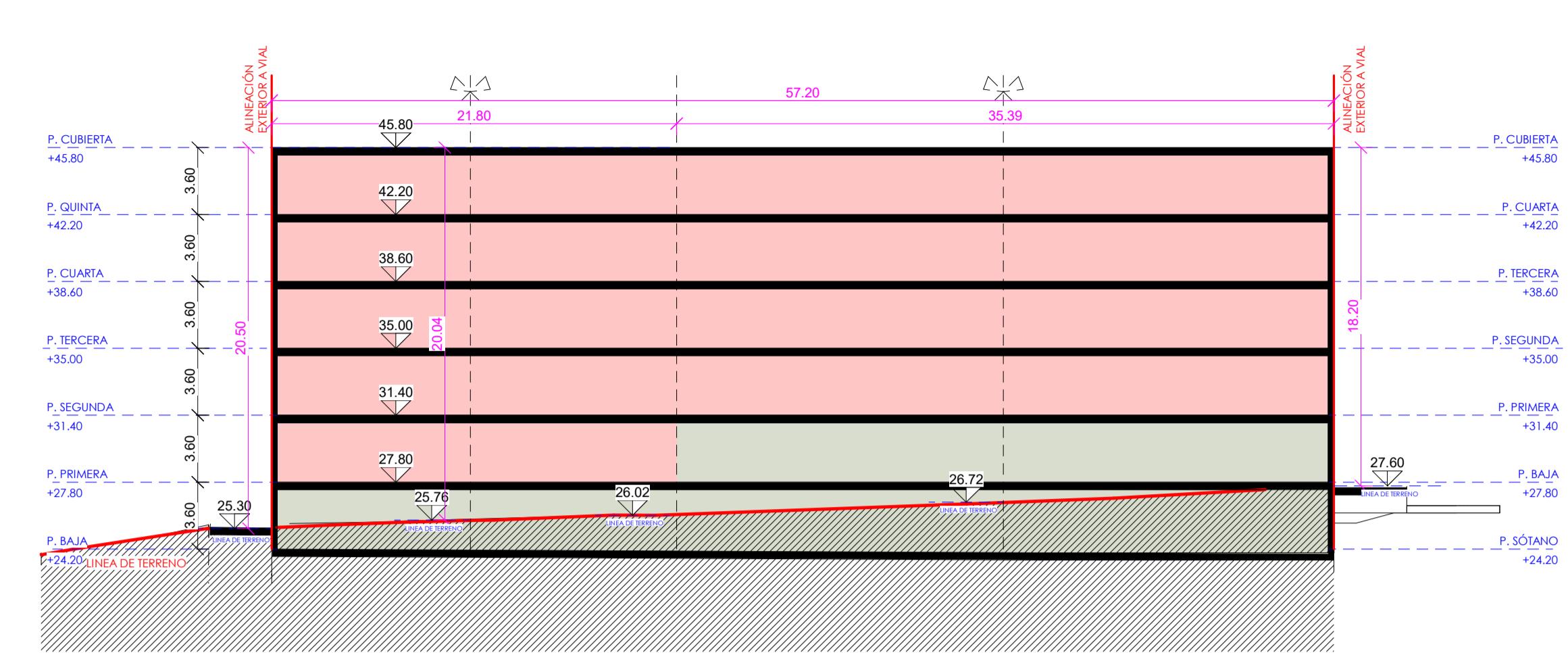


3D_VISTA 4
ESC. 1/200

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

COMENTARIOS:
ESCALA GRAFICA y
0 1 2 4 6m





LEYENDA EDIFICABILIDAD
■ No computa a edificabilidad
■ Computa a edificabilidad
AREA MÁXIMA EDIFICABLE
■ 3.180,24 m ²
■ 8.104,49 m ²
VIVIENDA P04
■ 0,00 m ² No computables
■ 1.795,50 m ² Computables
VIVIENDA P01 - P01 - P03
■ 0,00 m ² No computables
■ 1.795,50 m ² Computables
TRASTEROS/VIVIENDA_P00
■ 814,10 m ² No computables
■ 922,49 m ² Computables
APARCAMIENTO
■ 2.366,24 m ² No computables
■ 0,00 m ² Computables

ED PARCELA R21.2 DZ

SITUACION
Parcela R21.2 Distrito Málaga

PROYECTO
24_11
PLANO

ESTADO DE
proyecto

ED Plantas Edificabilidad

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

ARCHIVO
CLIENTE

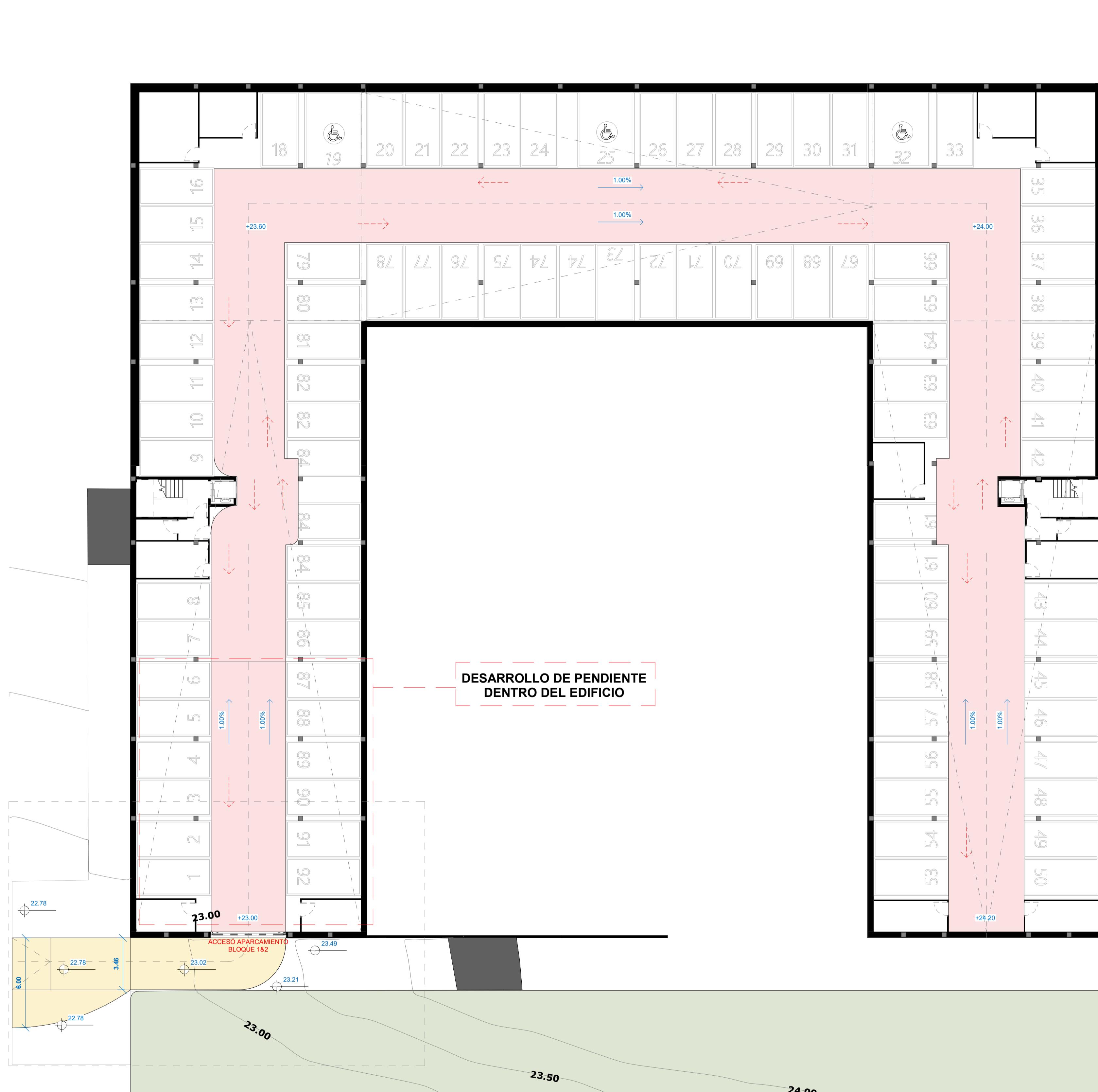
GRUPO.
PECSA

Propietario
TÉCNICOS

Nº Colegiado: COAM 8824, JULIÁN DOMÍNGUEZ HUERTA
REVISIÓNES
Número de revisión Fecha de revisión Descripción de revisión

COMENTARIOS:

ESCALA GRAFICA y
Como se indica
0 1 2 4 6m



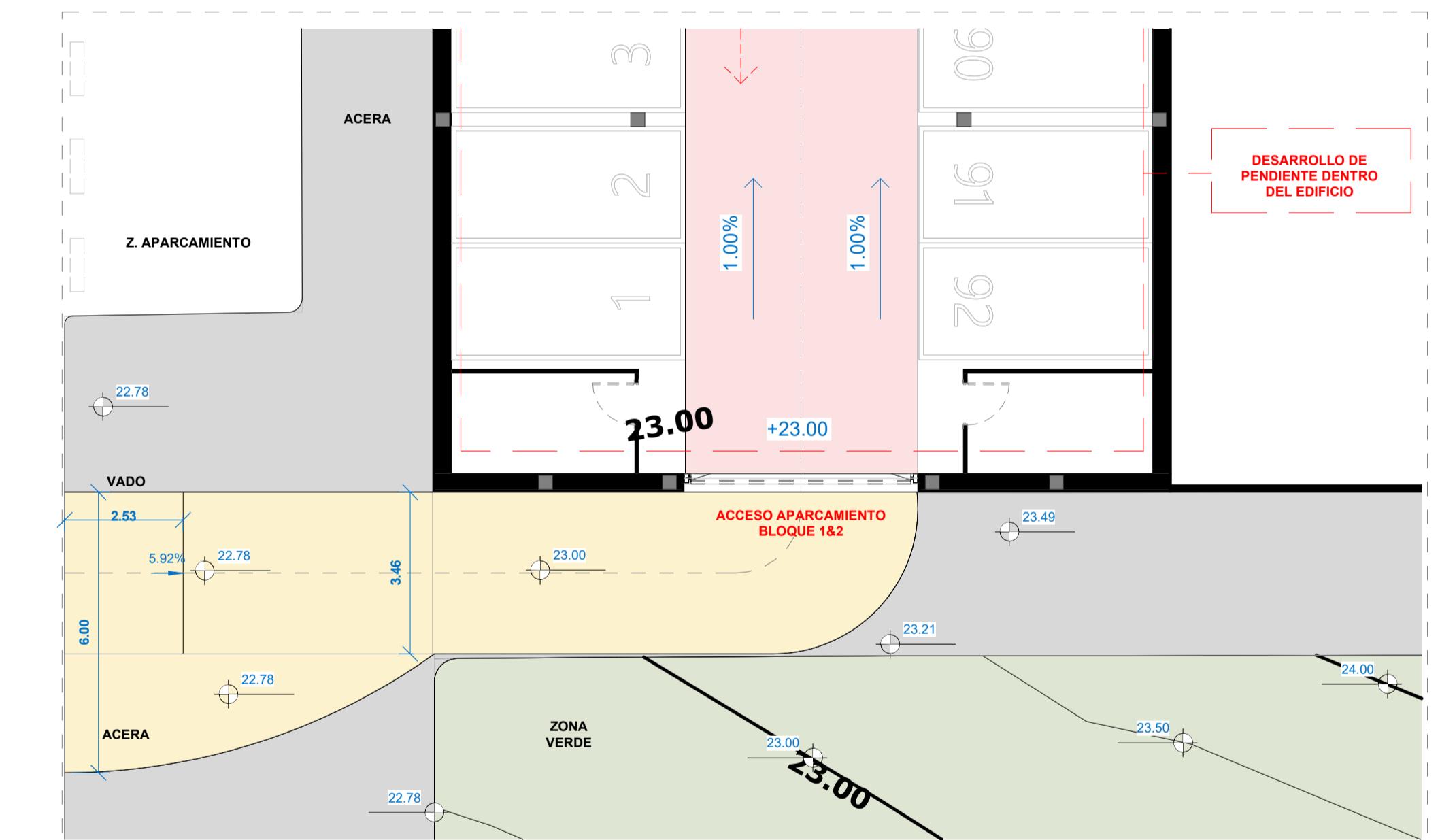
ACCESO A GARAJE

La planta bajo rasante de un volumen edificado se sitúa a cota +23 y la planta bajo rasante del otro volumen 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 vial 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 0 1 2 3m		
Como se indica		
Acceso y Recorrido de garaje		
ESD.01.00		
FORMATO-A1		