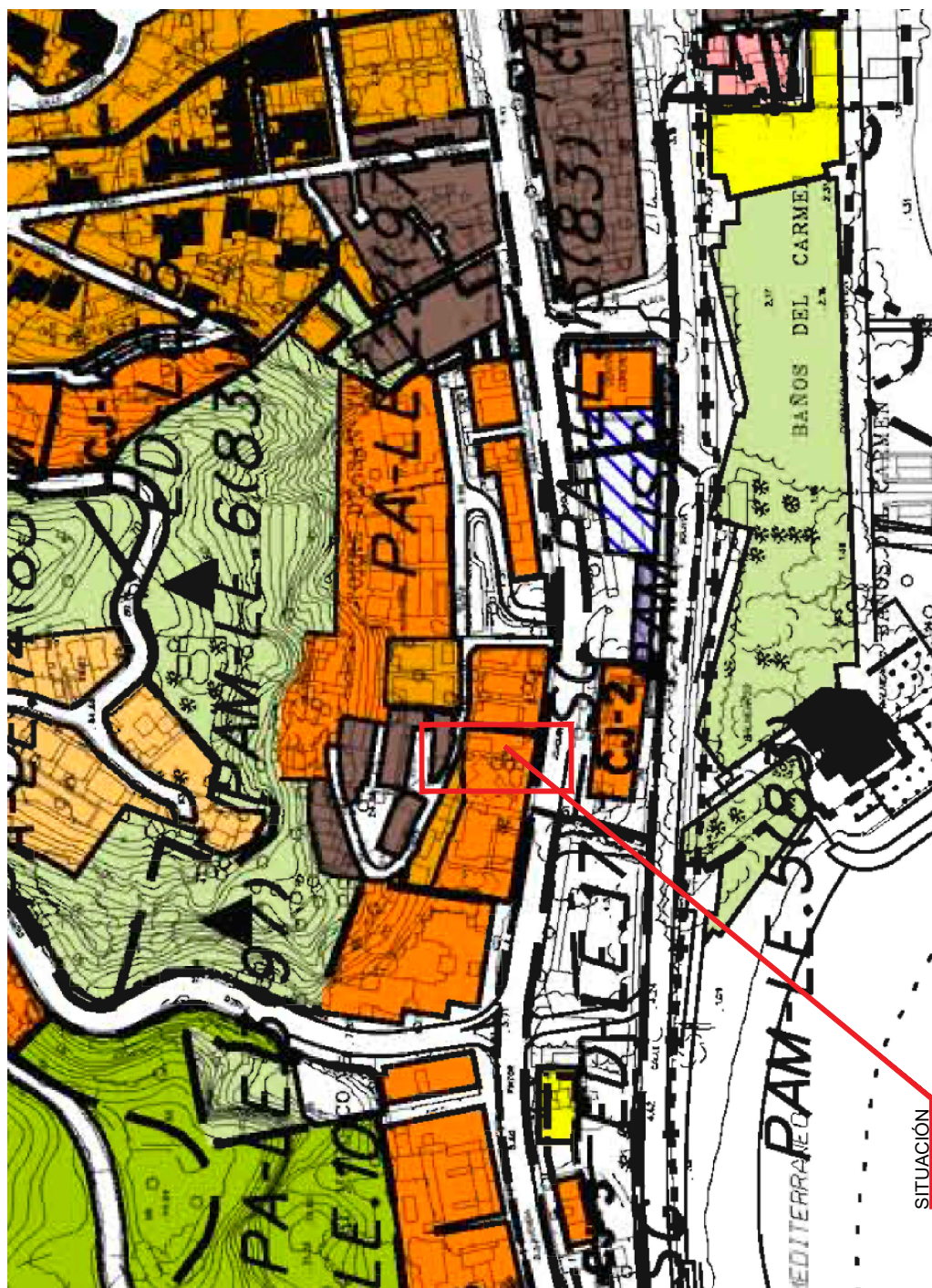




SITUACIÓN



ORDENACION POIMINORIZADA	
SALICAPACIDAD	
1	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
2	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
3	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
4	MAXIMA CERRADA
5	ORDENACION MIXTA
6	CIUDAD JARDIN
7	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
8	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
9	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
10	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
11	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
12	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
13	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
14	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
15	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
16	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
17	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
18	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
19	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
20	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
21	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
22	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
23	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
24	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
25	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
26	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
27	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
28	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
29	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
30	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
31	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
32	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
33	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
34	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
35	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
36	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
37	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
38	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
39	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
40	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
41	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
42	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
43	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
44	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
45	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
46	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
47	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
48	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
49	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
50	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
51	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
52	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
53	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
54	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
55	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
56	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
57	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
58	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
59	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
60	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
61	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
62	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
63	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
64	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
65	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
66	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
67	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
68	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
69	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
70	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
71	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
72	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
73	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
74	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
75	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
76	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
77	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
78	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
79	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
80	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
81	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
82	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
83	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
84	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
85	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
86	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
87	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
88	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
89	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
90	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
91	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
92	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
93	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
94	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
95	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
96	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
97	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
98	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
99	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
100	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
101	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
102	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
103	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
104	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
105	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
106	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
107	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
108	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
109	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
110	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
111	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
112	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
113	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Norte
114	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
115	CIUDAD HISTÓRICA - Periferia Sur
116	

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909572

1600/18

ESTUDIO DETALLE
PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

 $\mathbb{Z}G$

S/E

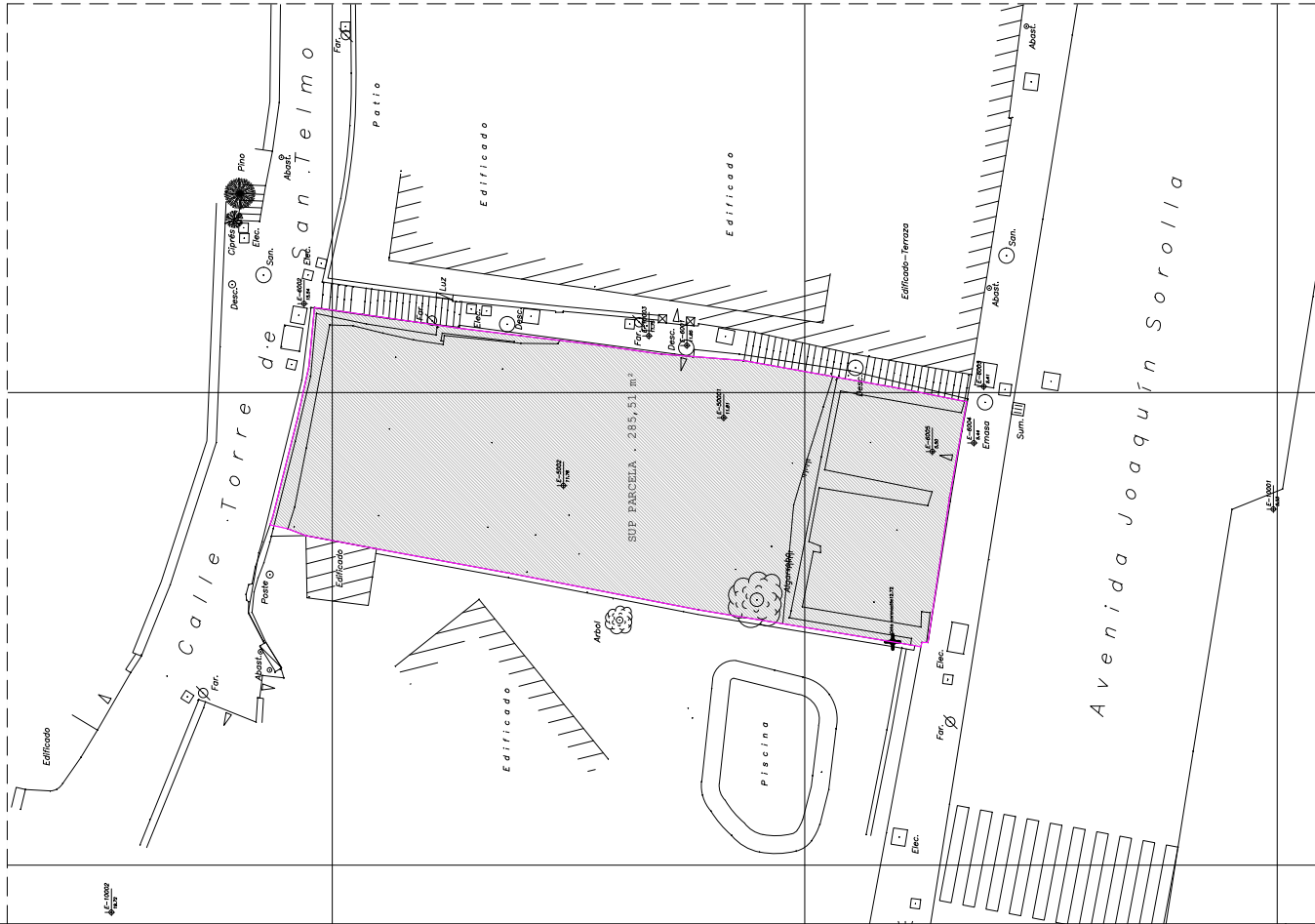
[illegible]

01

Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNNSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNNSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Lev 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Antecedentes

La parcela objeto de esta actuación tiene una superficie de 285,51 m² según levantamiento topográfico. Se encuentra dentro del ámbito del Plan especial de reforma interior de San Telmo, Texto Refundido Julio 1998, PAM PERLE-6 SAN TELMO.

Presenta una forma rectangular frente a Av. Pintor Joaquín Sorolla, con orientación Sur. La topografía de este solar presenta pendiente ascendente desde su frente Sur a Norte, presentando una diferencia de cota entre ambos de 10 m.

Los límites de la parcela son:

- Al Sur linda con Av. Pintor Joaquín Sorolla.
- Al Norte linda con calle Torre San Telmo.
- Al Este, con un pasaje público escalonado de 1,50 m de anchura media que conecta Av. Pintor Joaquín Sorolla y Calle Torre de San Telmo.
- Al Oeste, con una parcela privada.



Fotografías del estado actual

Zona de Ciudad Jardín (CJ-2)

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar:

Le es de aplicación el PAM PERLE-6 SAN TELMO perteneciente al Texto Refundido del PGOU 98. La cota de referencia corresponde a 5,50m, sobre la rasante de Pintor Sorolla, en aplicación del art. Artículo 13.2.21.

- Edificabilidad = 0,83m²/m²
- Altura edificable máxima = PB+1 (7,50 m)
- Ocupación PB = 55%
- Ocupación P1 = 55%
- Separación a linderos públicos = 3,00m
- Separación a lindero privado = ½ altura a cada planta > 3m

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909672

E S T U D I O D E D E T A L L E
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

ANTECEDENTES
TOPOGRAFÍA ACTUAL



ARQUITECTOS:
CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS

PROMOTOR:
S.R.- 84 S.L.

02

1/200

SEPT 2022

1600/18

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L. SU UTILIZACIÓN CUALQUIER MODIFICACIÓN PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CÉSIA A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

Se justifica la no viabilidad de cualquier promoción aplicando el criterio de separación a linderos por la idiosincrasia de la parcela por los siguientes motivos:

- En primer lugar, el Artículo 12.7.3. Condiciones de la Ordenación y la Edificación, 4. Separación a linderos privados indica una separación a linderos públicos de 3 metros con la excepción del punto 4.2 donde se indica lo siguiente 'En parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud con anterioridad a la aprobación del Plan de 1997, con edificios alineados a vial, los edificios que se construyan podrán mantener dicha alineación.'

En este caso, al tratarse de una fachada lateral secundaria sin continuidad con otras parcelas, constituiría la única fachada de la manzana con frente al vial lateral este y por tanto estando edificada en un 83,8% (más del 50% de su longitud) con anterioridad a la aprobación del Plan de 1997. La preexistencia de la edificación así como el porcentaje de fachada edificada se justifica a continuación.



Vista desde C/Torre de San Telmo (previo a la demolición)



Levantamiento edificación previo a su demolición.



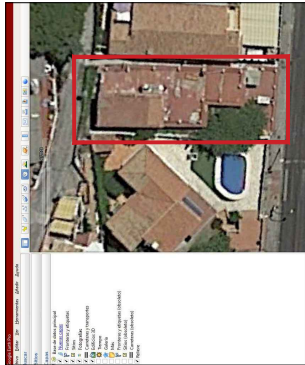
Fotografía aérea 1977



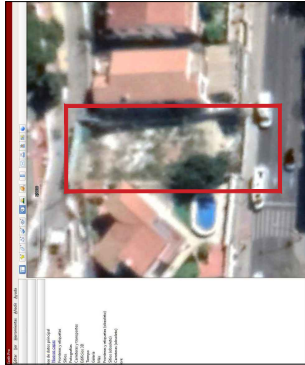
Fotografía aérea 1984



Fotografía aérea 2016



Fotografía aérea junio 2018 (Google Earth)



Fotografía aérea marzo 2020 (Google Earth)

Con las imágenes superiores, queda patente que la parcela se encontraba edificada, como mínimo desde 1977 hasta la demolición de la edificación de la parcela entre finales de 2018 y principios de 2019, demolición que se precipitó debido a la presencia de ocupas en la misma lo que hacía necesario llevarla a cabo a la mayor brevedad para evitar futuros conflictos y problemas derivados de la ocupación ilegal.

Además se trata de la tipología principal existente en este tramo de la avenida como se puede ver en la imagen de la izquierda.

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 28016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909572

E S T U D I O D E D E T A L L E 1600/18

AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

ANTECEDENTES JUSTIFICACIÓN DE PORCENTAJE DE FACHADA EDIFICADA

ARQUITECTOS: PROMOTOR:

CARLOS DOMINGO CORPAS LEONOR SERRANO RIVAS S.R.- 84 S.L.

04

Código Seguro De Verificación

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Normativa

JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA==

Joaquín Pedraza Bueno

https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado

Firmado

Página

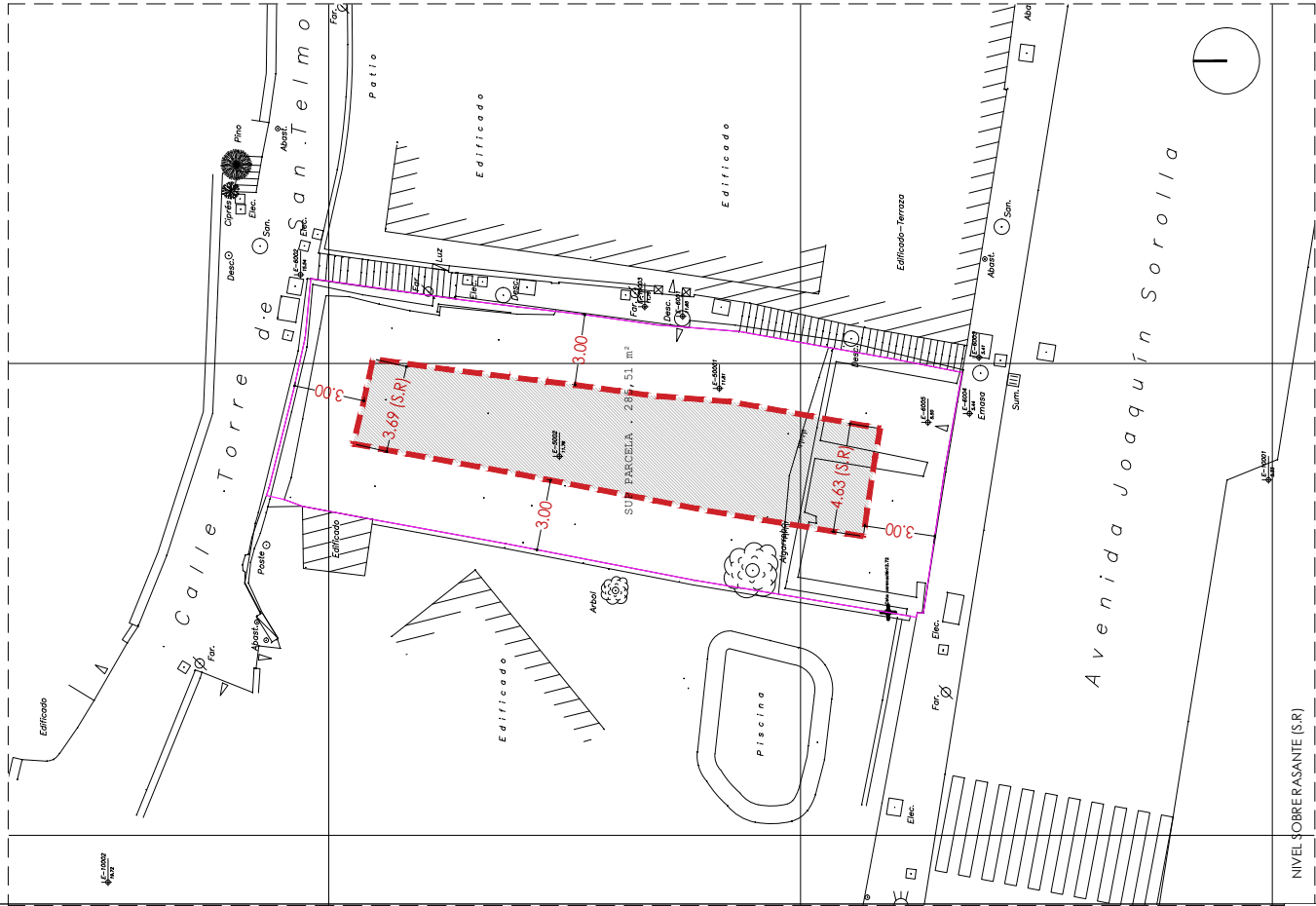
Fecha y hora

05/08/2025 10:33:13

4/15



Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (S.R.)

En segundo lugar y no por ello menos importante, el cumplimiento de la separación al lindero este (público) de 3 metros implicará la total inviabilidad económica de la promoción ya que sería imposible agotar la edificabilidad máxima. Haciendo una suposición a grandes rasgos en el caso de edificar al máximo, pb+L, el techo edificado resultante máximo sería de 186.60 m² de un total disponible de 236.97 m² (0.83 m²/m²s con una parcela neta de 285.51 m²), **memorando claramente las posibilidades económicas** de la promoción.

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, claramente queda justificado que cualquier actuación en la parcela sería inviable de respetarse la separación a lindero público en su lindero este.

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909672

E S T U D I O D E D E T A L L E
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

ESTADO ACTUAL
SEPARACIÓN A LINDEROS



ARQUITECTOS:

PROMOTOR:

SEPT 2022

ESCALA

1/200

N

1

PLANO Nº

05

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L. SU UTILIZACIÓN CUALQUIER MODIFICACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CÉSIA A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO

Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



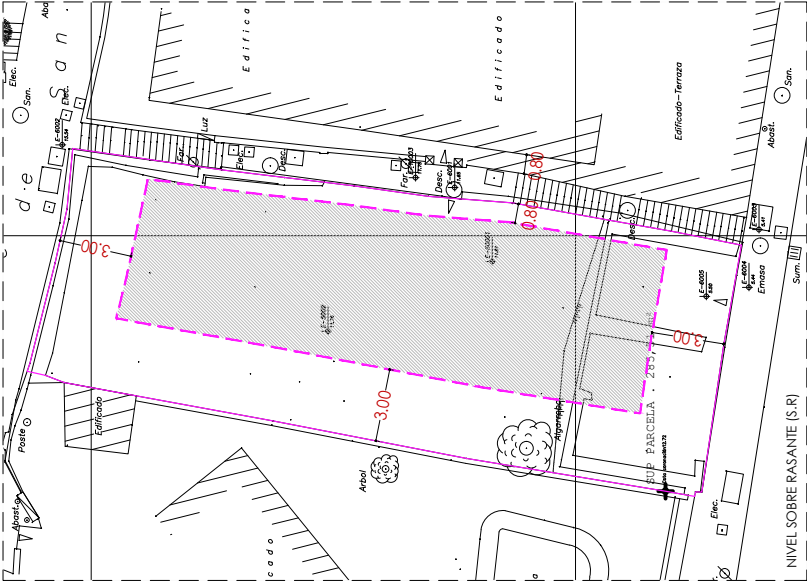
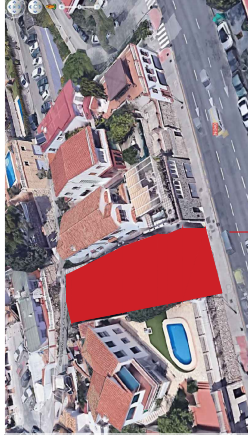
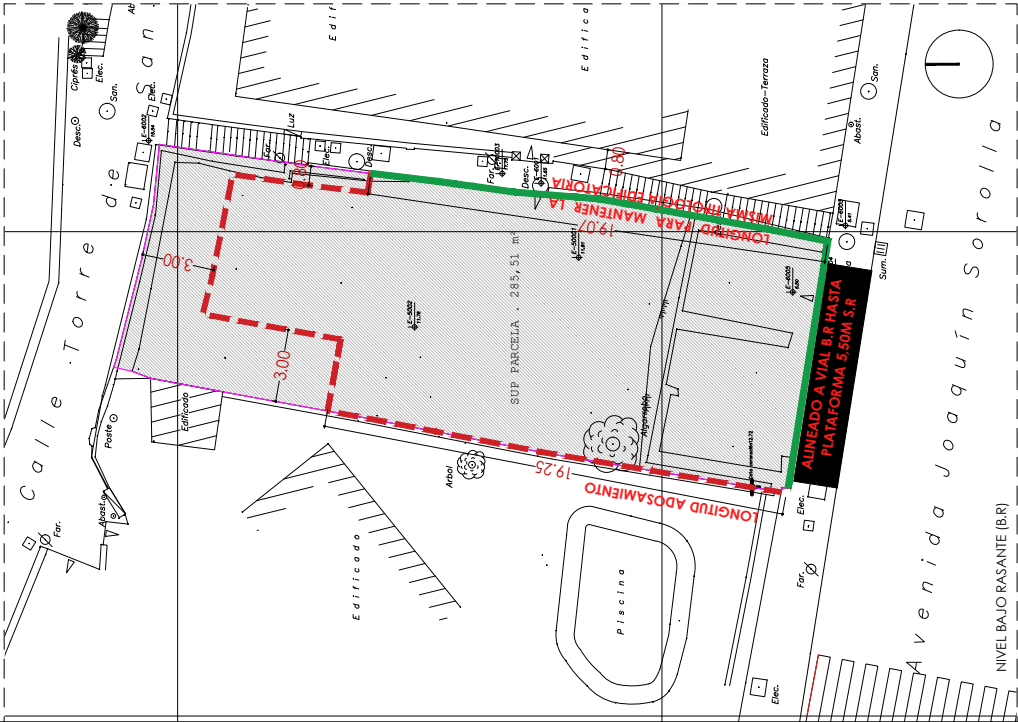
CONDICIONES ESTUDIO DE DETALLE

Por todo esto, el estudio de detalle que nos ocupa pretende modificar la alineación marcada por la normativa que le es de aplicación, el PAM PERI-LE-6 SAN TELMO, motivada por la indosincrasia de la parcela que nos ocupa por todo lo expuesto anteriormente.

Por ello, se detalla inferiormente los aspectos que se pretenden modificar.

Se establece los **Alineaciones Bajo Rasante (B.R.)** para ello, partiendo del acuerdo con colindante aceptado y, teniendo en cuenta la cota de referencia correspondiente a 5.50m (S.R.), sobre la rasante de Pintor Sorolla, en aplicación del artículo 13.2.1., se establece que para unificar tipología edificatoria y por lógica constructiva para contener la escalera existente, se continuará la misma alineación establecida hacia Avda. Pintor Sorolla, en la fachada este se cumplirá así lo definido en el art. 13.2.1 y será de una longitud de 19,07m para igualar con la longitud dispuesta en el acuerdo con colindante.

A su vez, en la fachada este se mantendrá la separación a lindero que se explica en el punto 2.



2- Se establece como separación a lindero público por la fachada este la misma separación que presenta la vivienda existente, la cual es de 80 cm, según medida obtenida del plano de cartografía general de Málaga. Además, se indica en rojo en la imagen adyacente cómo se observa que la vivienda colindante se separa esa distancia del muro medianero. De esta manera, la separación a linderos de PB+1 se queda como se indica en la planta superior.

Se pretende con todo esto, mantener la tipología edificatoria de la zona como queda reflejado en la imagen adyacente.

REFUNDIDO MAYO 2025

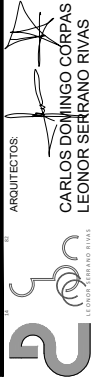
DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909672

ESTUDIO DE DETALLE
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

ESTADO MODIFICADO
ALINEACIONES



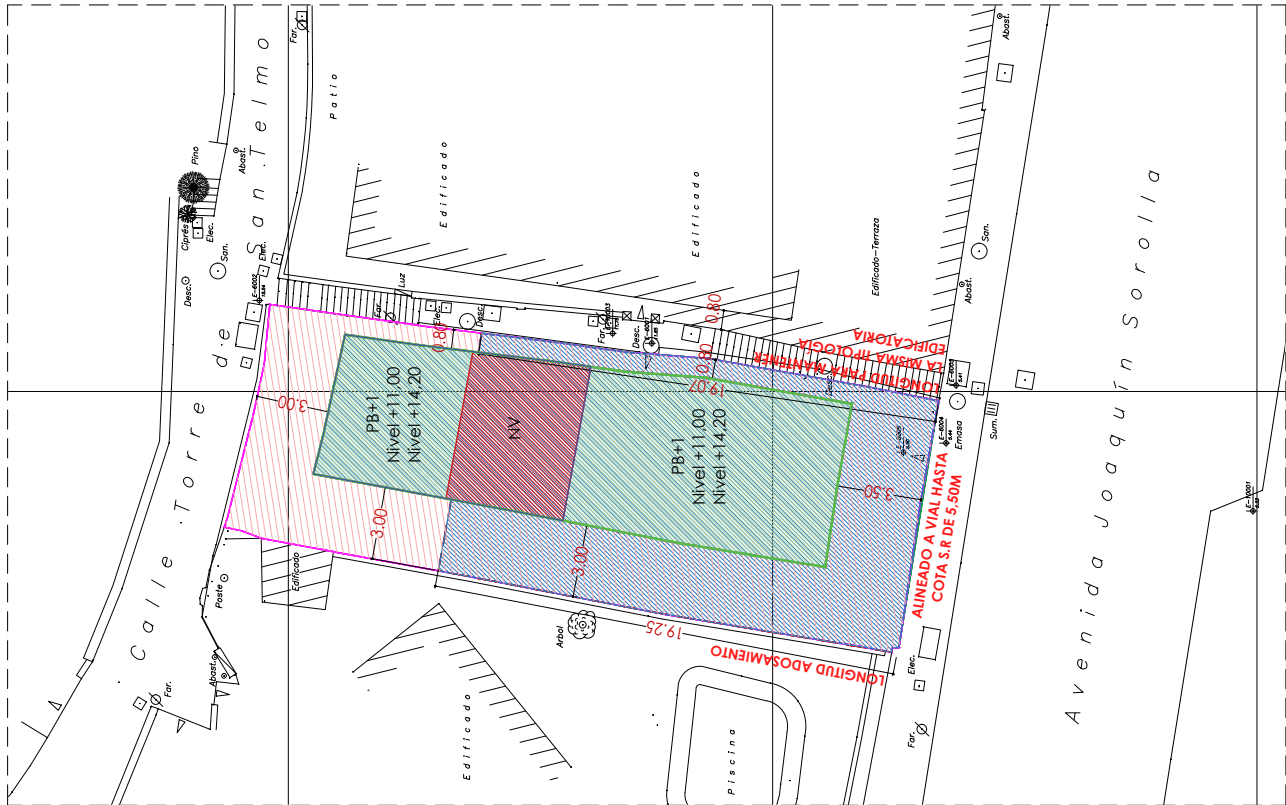
PROMOTOR:
CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS
S.R. - 84 S.L.

SEPT 2022

1/200

06

Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONDICIONES ESTUDIO DE DETALLE

Por todo esto, el estudio de detalle que nos ocupa pretende modificar la alineación marcada por la normativa que le es de aplicación, el PAM PERLE-6 SAN TELMO, motivada por la indiosincrasia de la parcela que nos ocupa por todo lo expuesto anteriormente.

Por ello, se detalla interiormente los aspectos que se pretenden modificar.

1- Se establece los **Alineaciones del Nivel 0** para ello, partiendo del acuerdo con colindante aceptorado y teniendo en cuenta la cota de referencia correspondiente a 5,50m (S.R), en aplicación del art Artículo 13.2.21 Normas de Edificación en ladera del Texto Refundido del PGOU 98, se establece que para unificar tipología se continuará la misma alineación establecida hacia Avd. Pintor Sorolla, en la fachada este se cumplirá lo definido en el art Artículo 13.2.21 y por lógica constructiva para contener la escalera existente, esto será una longitud de 19,07m para igualar con la longitud dispuesta en el acuerdo con colindante.

NOTA:

- Nivel Bajo Rasante
 - Nivel Sobre Rasante PB+1 (+11.00 +14.20)
 - Núcleo Vertical
 - Nivel libre de edificación
- En el presente plano se representan las alineaciones y volúmenes máximos. Se permitirán cualquier opción dentro de estos límites marcados.

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909672

ESTUDIO DETALLE
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

ESTADO MODIFICADO
ORDENACIÓN DE VOLUMENES

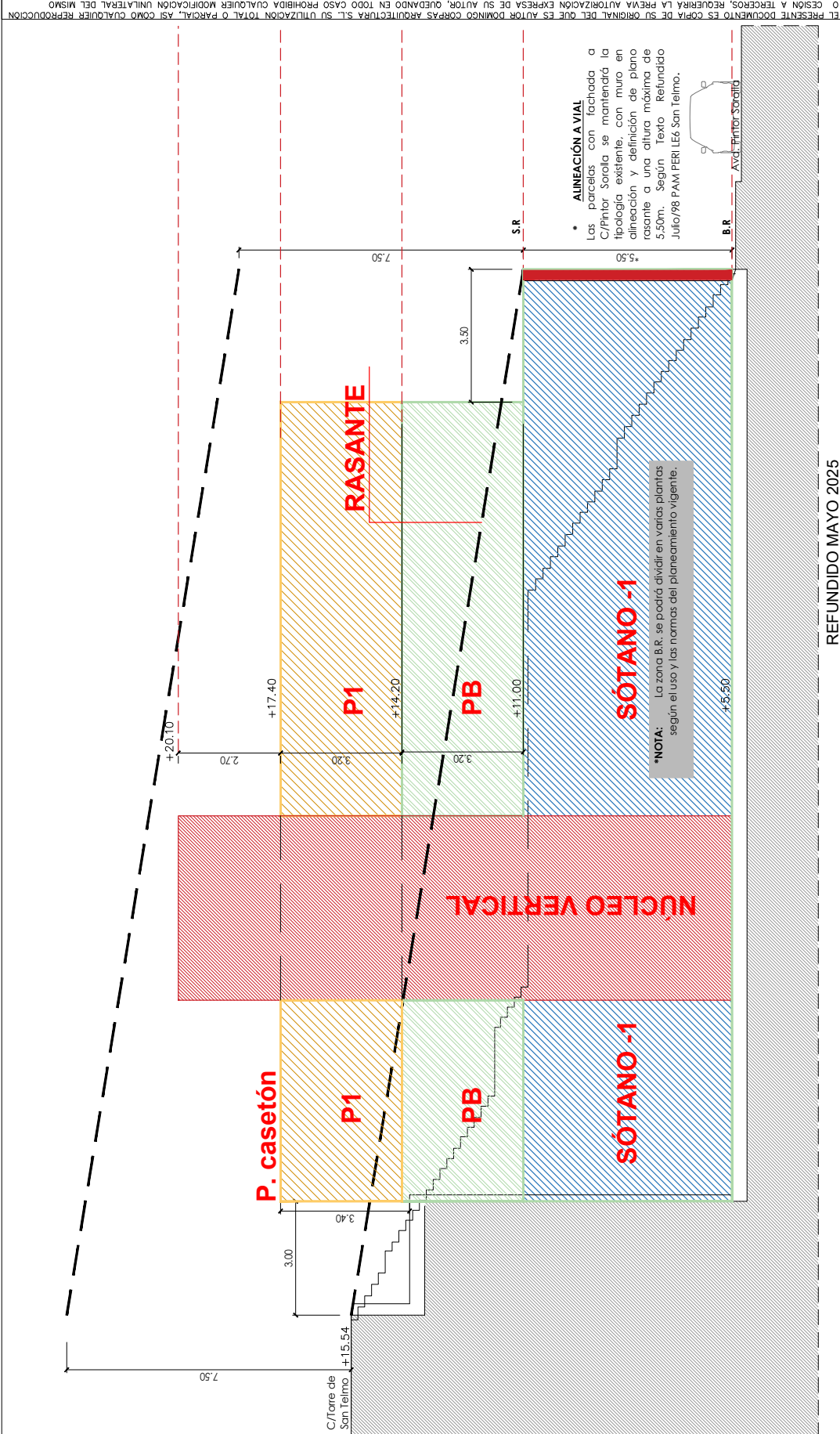
ARQUITECTOS:
CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS

PROMOTOR:
S.R.- 84 S.L.

SEPT 2022

ESCALA
1/200

PLANO Nº
07



Rasantes Cj-2

Según el Artículo 12.7.3.3 del Título XII del PGOU de Málaga, indica que para una ordenación Cj-2 que para una número de plantas de PB+1, la altura máxima es de 7,50 m.

Las parcelas con fachada a C/Pintor Sorolla se mantendrá la tipología existente, con muro en alineación y definición de plano rasante a una altura máxima de 5,50m. Según Texto Refundido Julio/98 PAM PERI LE6 San Telmo.

A partir de esta altura se justifica la altura de rasante en las secciones adyacentes.

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 90672

E S T U D I O D E D E T A L L E

AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

ESTADO MODIFICADO

ORDENACIÓN DE VOLUMENES- RASANTES

SEPT 2022

1/200

08

ARQUITECTOS:

CARLOS DOMINGO CORPAS

LEONOR SERRANO RIVAS

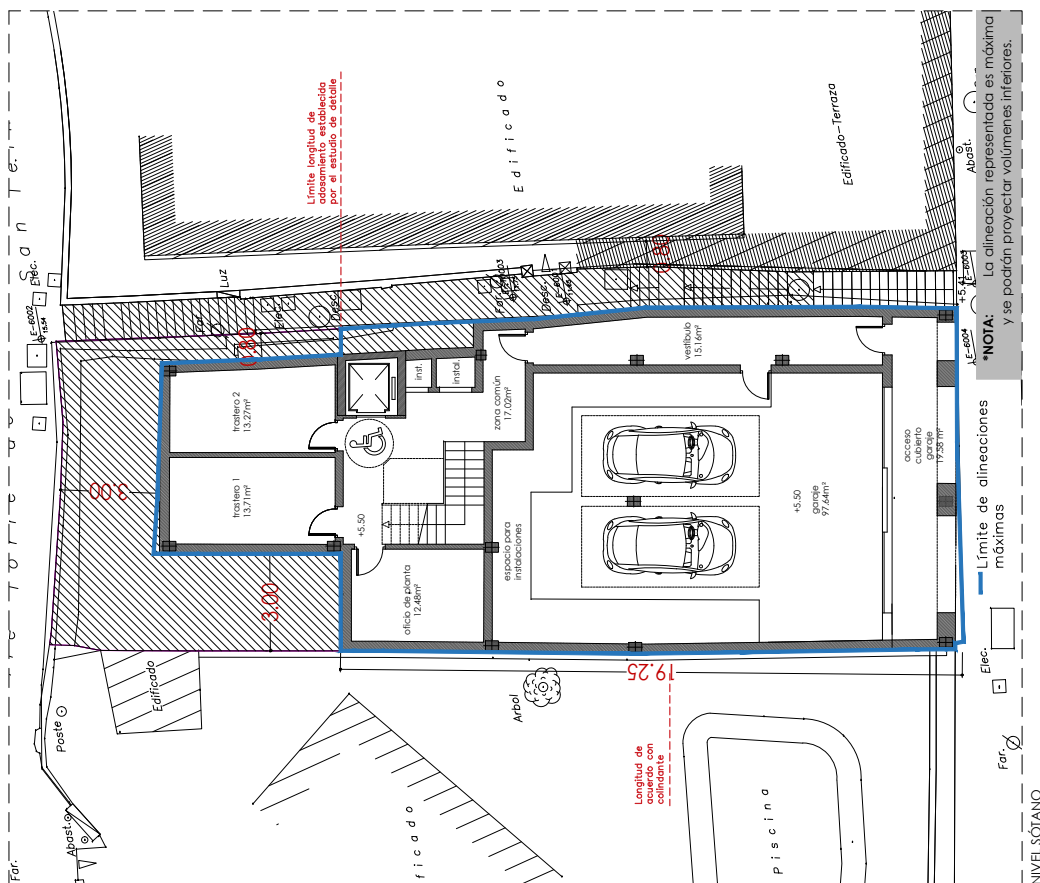
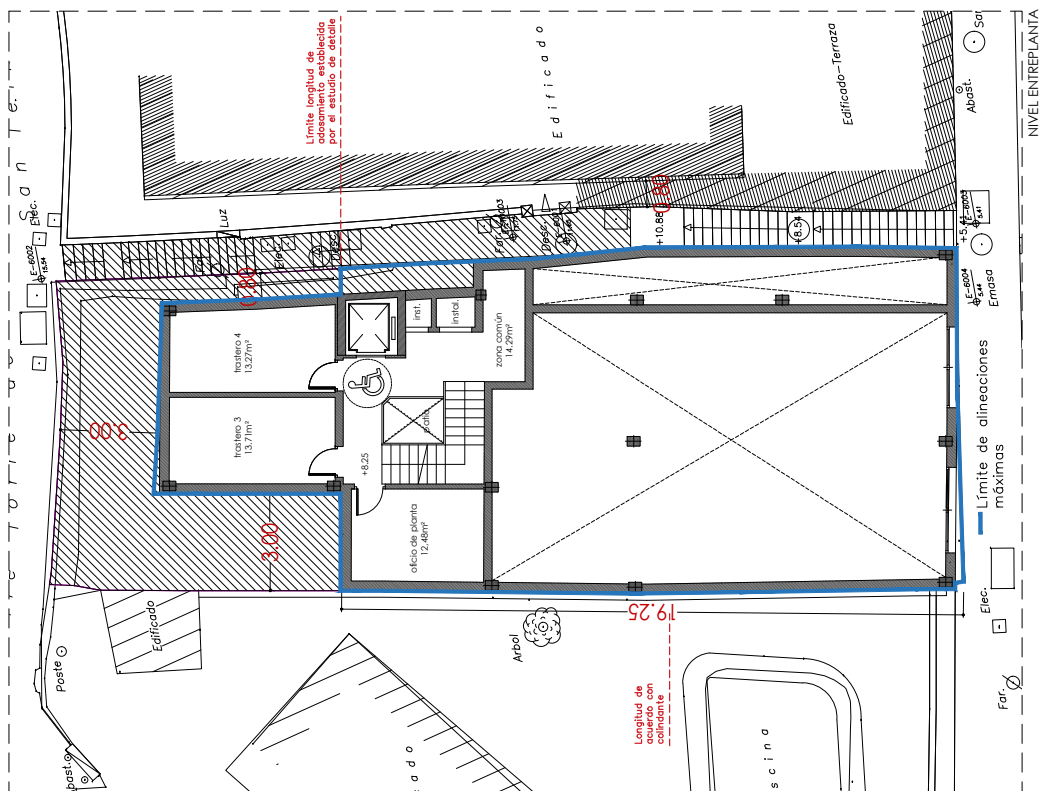
PROMOTOR:

S.R.- 84 S.L.

NOTA:

En el presente plano se representan las alineaciones y volúmenes máximos, se permitirán cualquier opción dentro de estos límites marcados.

O CION A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN DEL QUE ES AUTOR DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L. SU UTILIZACIÓN CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO



REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909572

ESTUDIO DE TALLER	1600/18
PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155	

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

PLANTAS DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTES NIVEL SÓTANO Y NIVEL ENTREPLANTA

ARQUITECTOS:		PROMOTOR:	
--------------	---	-----------	---

CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS
S.R.- 84 S.L.

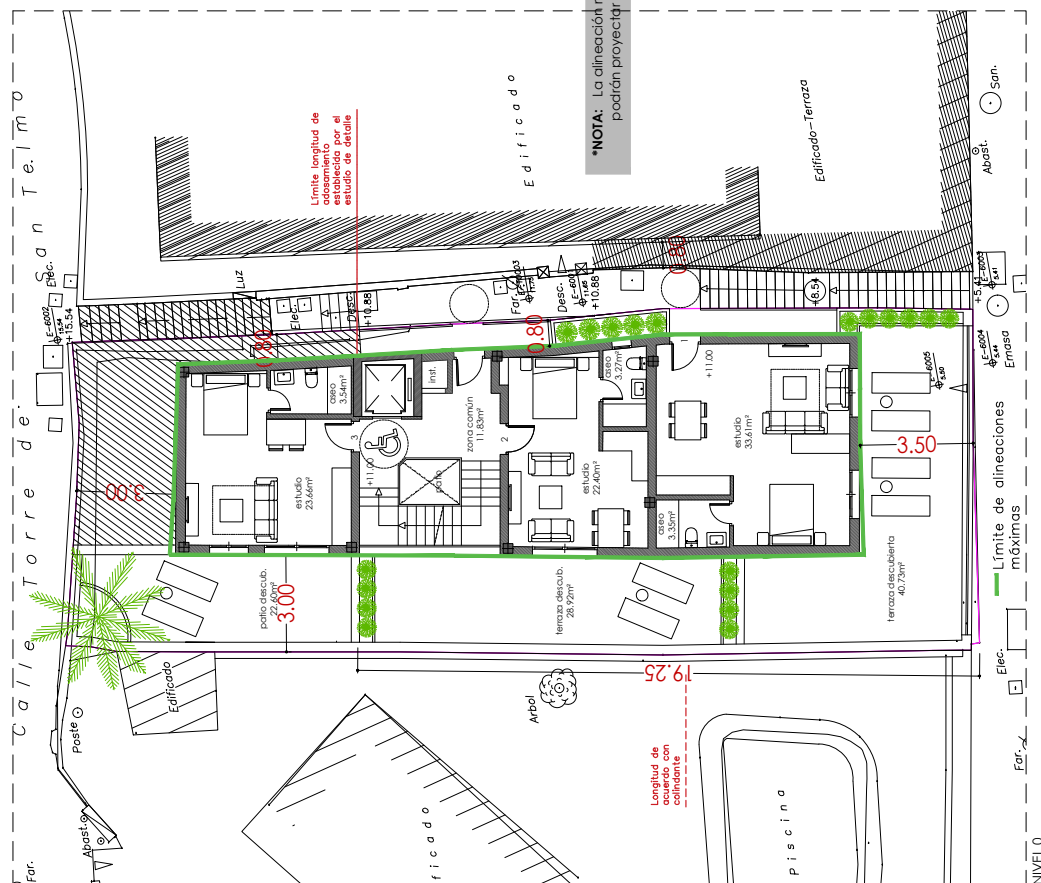
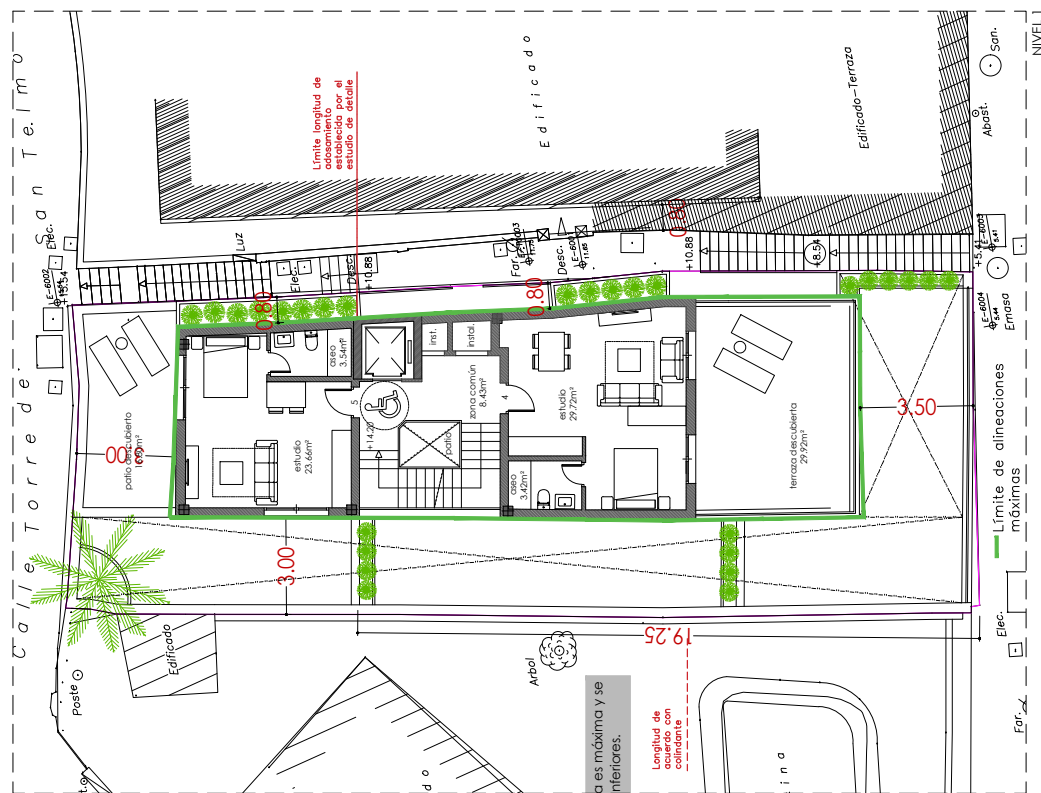
CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS

60

BAJO RASANTE			
NIVEL SOTANO			
Superficie Construida cerrada	Superficie no computable Trasteros	Ocupación	% Ocupación/Sup.Parcela
229.62	208.70	229.62	80.42%
BAJO RASANTE			
NIVEL ENTREPANTA			
Superficie Construida cerrada	Superficie no computable Trasteros	Ocupación	% Ocupación/Sup.Parcela
82.96	82.96	229.62	80.42%

Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tlfno: 952 293011 / 670 909572

1600/18

ESTUDIO DETALLE
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

PLANTAS DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTES

NIVEL 0 Y NIVEL 1

ARQUITECTOS:		PROMOTOR:	
--------------	---	-----------	---

CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS

S.R.-84 S.L.

10

SOBRE RASANTE			
NIVEL 0			
Superficie Construida cerrada	Superficie Construida Computable	Ocupación	%
137,00	137,00	137,00	47,98%
SOBRE RASANTE			
NIVEL 1			
Superficie Construida cerrada	Superficie Construida Computable	Ocupación	%
102 18	102 18	102 18	35,78%

Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONCEPTO	PGOU	PERI	ESTUDIO DETALLE
ORDENANZA DE APLICACIÓN	CJ-2	CJ-2	CJ-2
USOS PRINCIPALES	residencial existente	residencial existente	residencial
SUPERFICIE PARCELA	0.83 m²/m²	0.83 m²/m²	285.51 m2
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0.83 m²/m²	0.83 m²/m²	0.83 m²/m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	PB+3	PB+1	236.9733
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	≤ 7,50 m SR	Según PGOU	≤ 7,50 m SR
ALTURA MÁXIMA, METROS	Según altura: 3,00 o 4,00 m	Según PGOU	según plano de alineaciones del ED *
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	1/2 de la altura (h)	Según PGOU	según plano de alineaciones del ED *
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	45%	55%	55%
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	45% **	55% **	8375% **
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE			

OBSERVACIONES

* La separación al linder público del callejón entre la Avda Pintor Sorolla y Calle Torre de SanTelmo se mantiene en simetría con la edificación al otro lado del callejón a fin de mantener la tipología preexistente y se fija en 0'80m (ver plano de alineaciones).

El resto de fachadas sobre rasante cumplen lo establecido en el PERI que rige el sector.

Las plantas bajo rasante cumplen lo establecido en el PERI, a excepción del linder privado con el colindante del nº153 con el que existe acuerdo de colindancia (ver plano de alineaciones) para poder ejecutar los aparcamientos del edificio.

** Según el PGOU, para uso de aparcamientos, la planta sótano puede contar con una ocupación superior en un 25% a la que fije la ordenanza. Por otra parte, el PERI establece que la zona bajo la plataforma de nivelación de las edificaciones en ordenanza CJ en el frente a Avda Pintor Sorolla, puede ocuparse para otros usos. Además en este caso sería de aplicación la ordenanza de edificación en ladera, que permite ocupar la zona bajo la plataforma de nivelación con un máximo de un 15%. Por ello, la ocupación máxima bajo rasante es de (55% + (25% de 55%) = 1375%) + 15%) 8375%.

El aumento de ocupación bajo rasante tiene como único fin la viabilidad de la construcción de aparcamientos en base a la notoria falta de plazas en el entorno.

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909672

ESTUDIO DETALLE
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

PLANTAS DISTRIBUCIÓN NO VINCULANTES
NIVEL 2-CUBIERTA

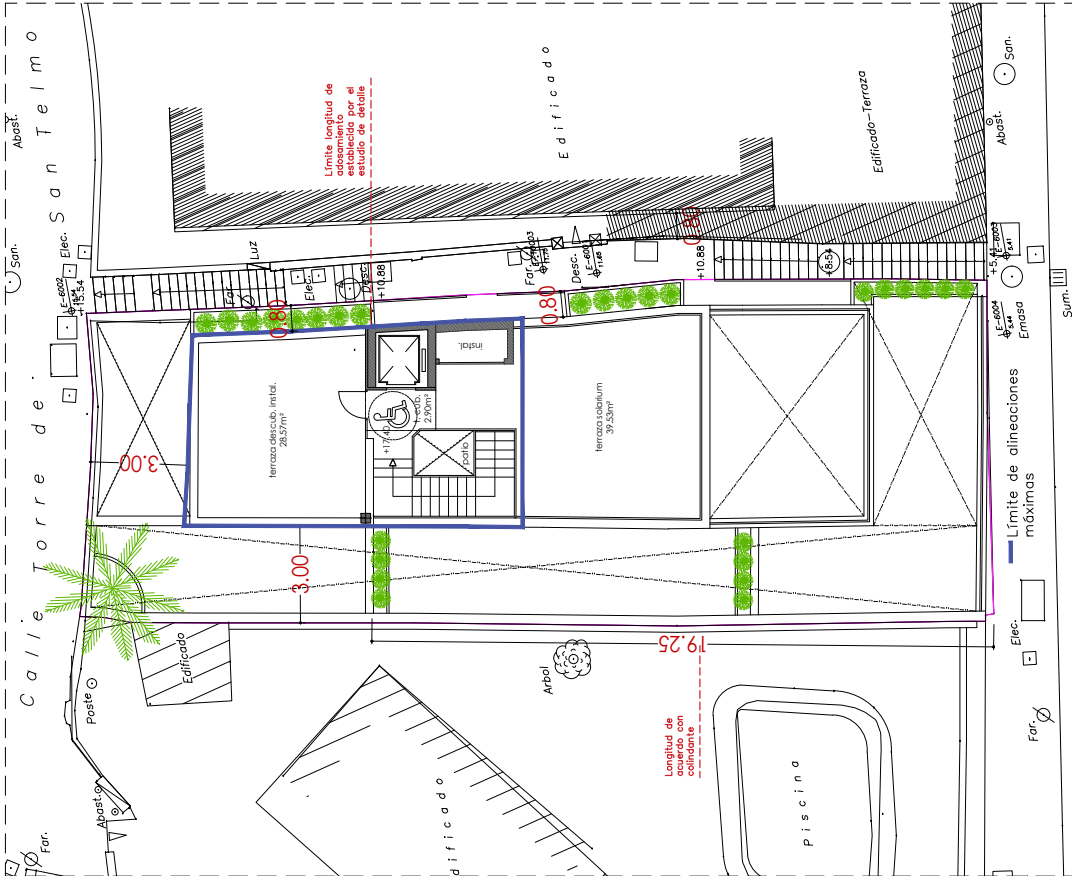
ARCHITECTOS:

PROMOTOR:
CARLOS DOMINGO CORPAS
LEONOR SERRANO RIVAS

S.R. - 84 S.L.

ESCALA
1/200

PLANO Nº
11



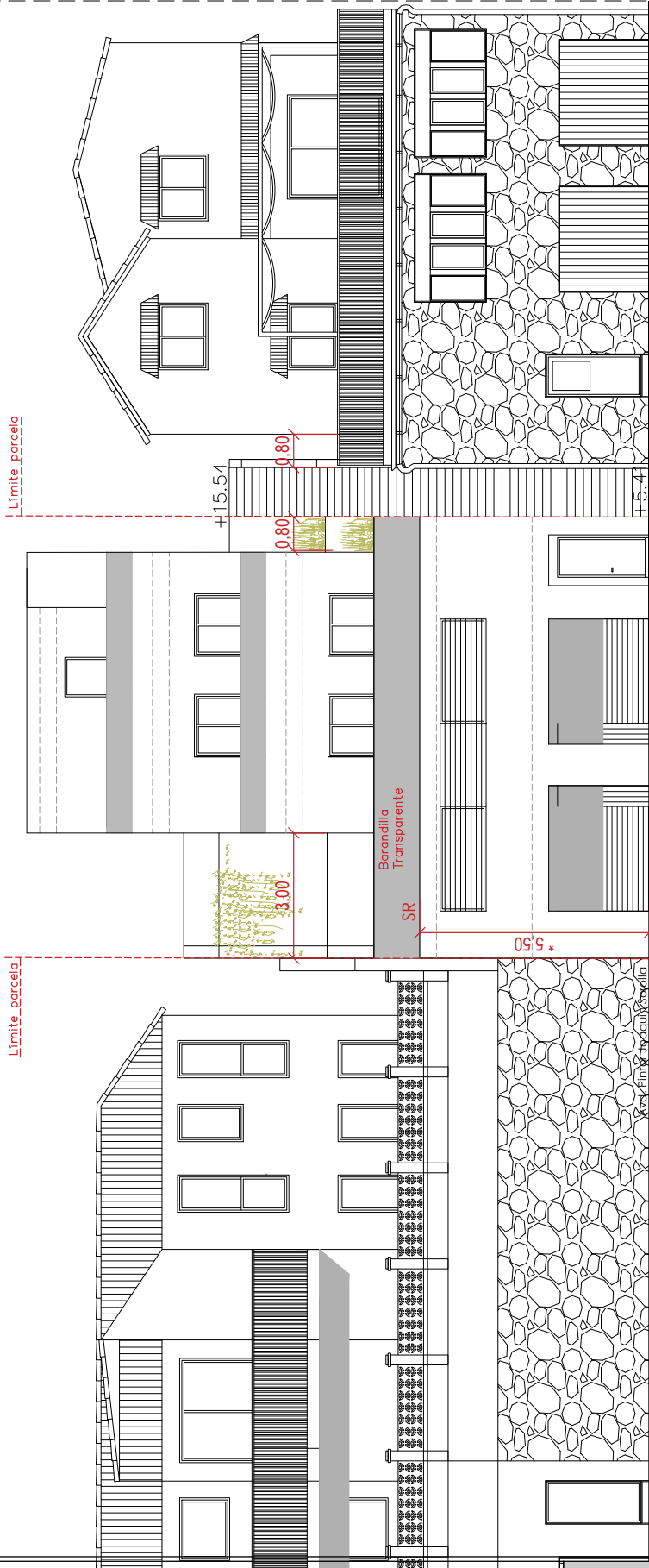
*NOTA: La alineación representada es máxima y se podrán proyectar volúmenes inferiores.

SOBRE RASANTE NIVEL 2-CUBIERTA			
Superficie Construida cerrada	Superficie Construida Computable	Ocupación	Ocupación/Sup.Parcela %
7.58	0.00	7.58	2.65%

Código Seguro De Verificación	JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA==
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno
Observaciones	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).

Estado	Fecha y hora
Firmado	05/08/2025 10:33:13
Página	11/15





• ALINEACIÓN A VIAL

Las parcelas con fachada a C/Pintor Sorolla se mantendrá la tipología existente, con muro en alineación y definición de plano rasante a una altura máxima de 5,50m. Según Texto Refundido Julio/98 PAMI PERI LE6 San Telmo.

REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/SAN NICOLAS 13 BAJO, 28016 MALAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 283011 | 670 909672

E S T U D I O D E D E T A L L E
AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

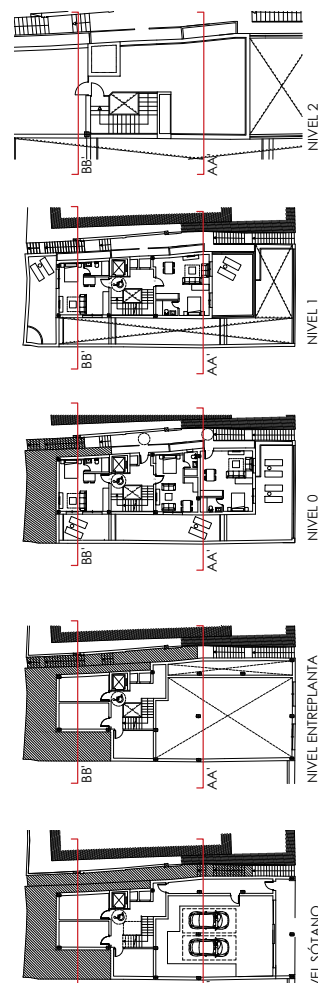
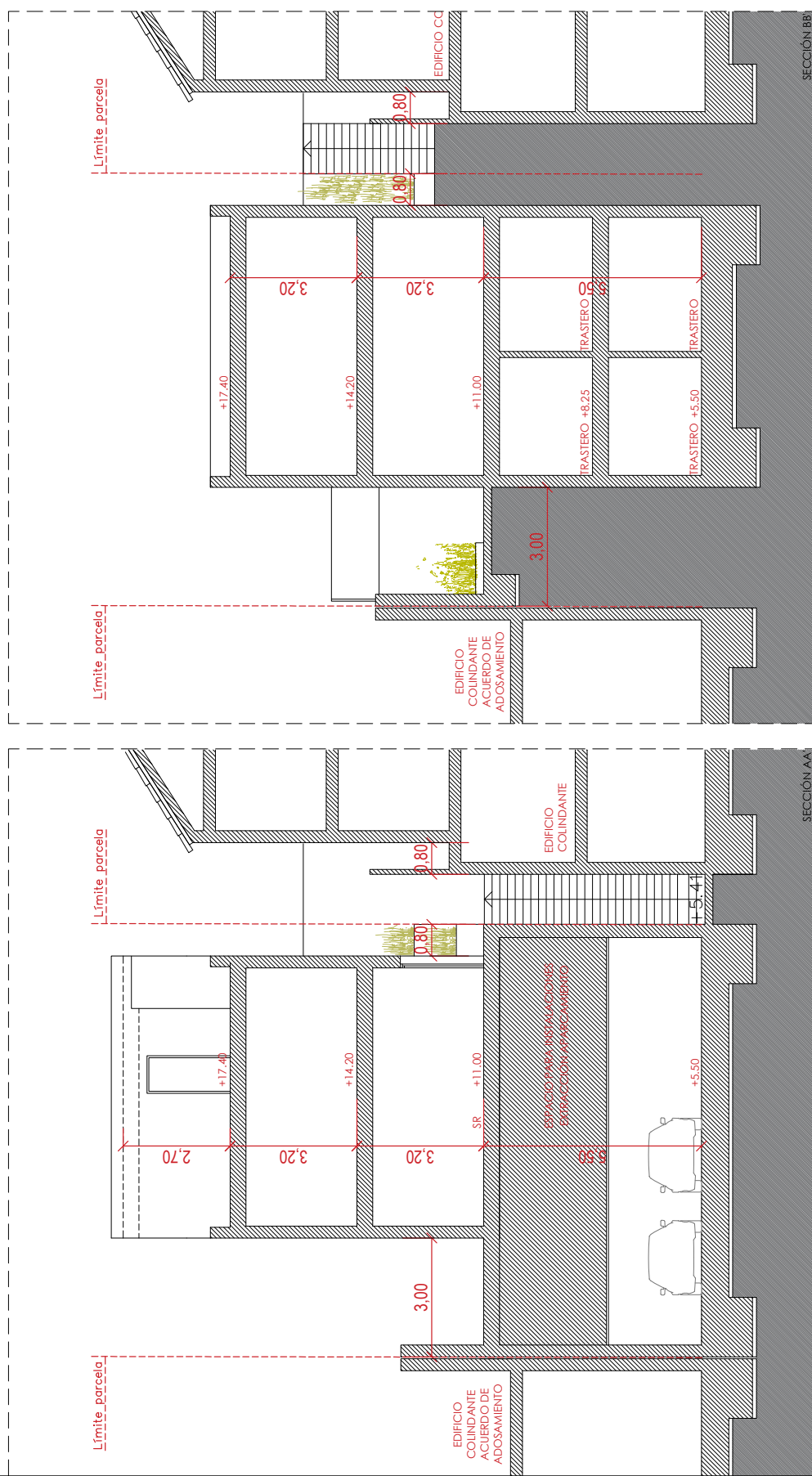
ALZADO AVD. PINTOR JOAQUIN SOROLLA

SEPT 2022

ESCALA 1/100

PLANO Nº 12

ARQUITECTOS:  PROMOTOR: S.R.- 84 S.L.

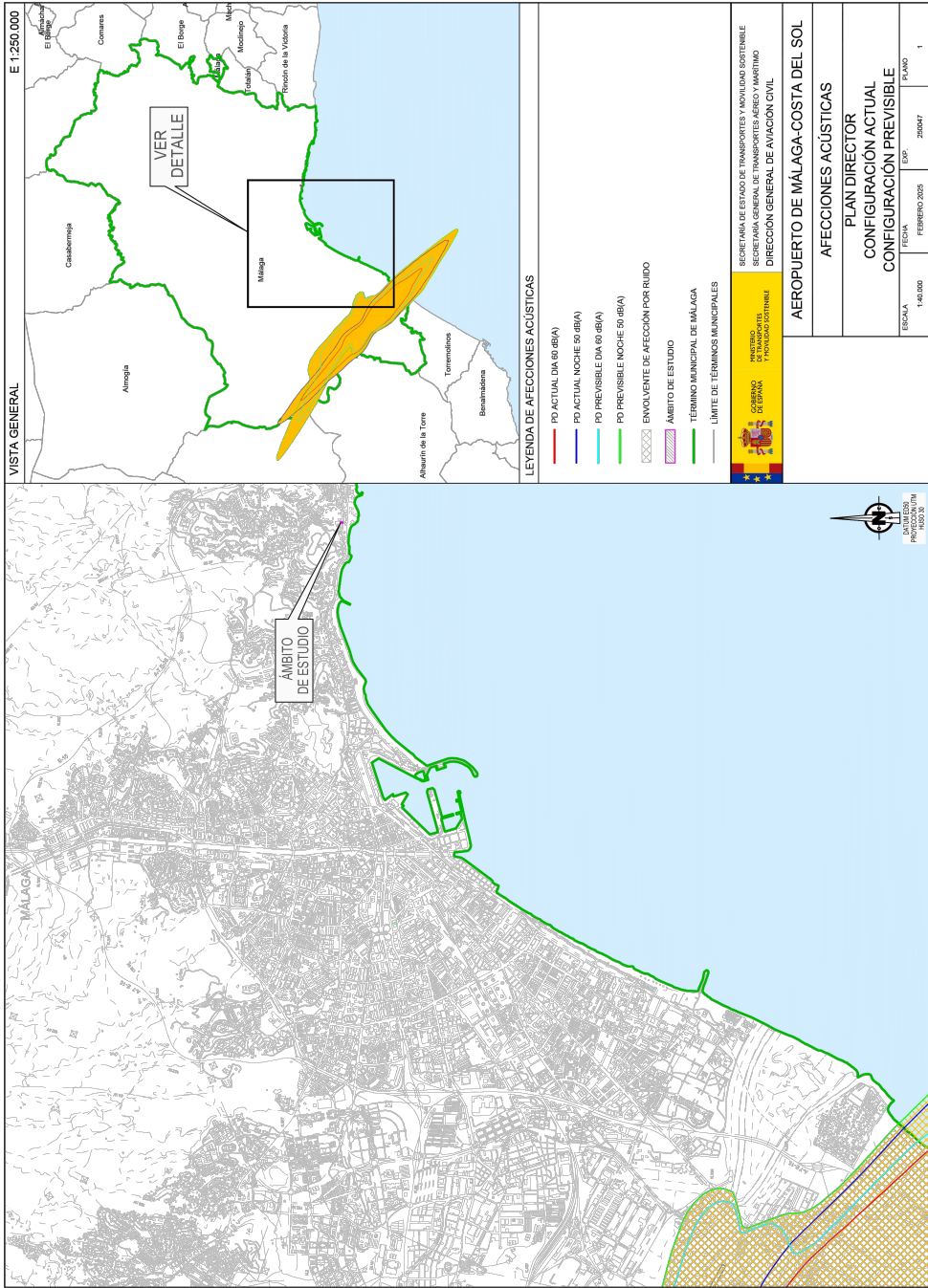


NOTA: Plantas no vinculantes

Código Seguro De Verificación	JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfk5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/08/2025 10:33:13
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/JfAGfK5nwAsutNHSHQCAeA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REFUNDIDO MAYO 2025

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA S.L.P.

C/ SAN NICOLAS 13 BAJO, 29016 MÁLAGA | web: www.domingocorpas.com | email: arquitectura@domingocorpas.com | Tfno: 952 293011 / 670 909672

E S T U D I O D E D E T A L L E

AVDA. PINTOR JOAQUIN SOROLLA 155

SITUACIÓN: Avda. Pintor Joaquín Sorolla 155

AFECIONES ACÚSTICAS DEL AEROPUERTO DE MÁLAGA

ESCALA 1/100

PROMOTOR: CARLOS DOMINGO CORPAS LEONOR SERRANO RIVAS S.R.- 84 S.L.

14

En el presente plano se copia la cartografía recibida del Ministerio de Transportes y Movilidad respecto a las afecciones acústicas del aeropuerto de Málaga en cuanto al ámbito del presente Estudio de Detalle. Como se puede ver, este ámbito queda fuera de la zona de afecciones.

