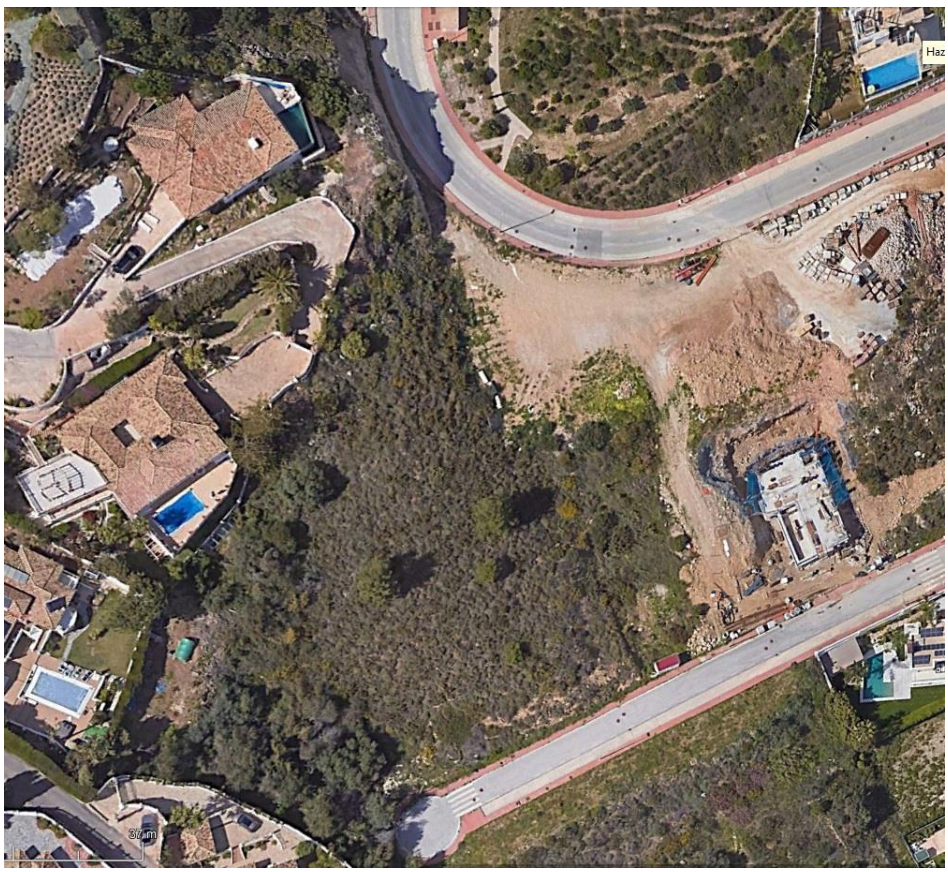
MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

ESTUDIO DE DETALLE

CONJUNTO RESIDENCIAL ESTUPA 2

PARCELA MP-1 SECTOR PA-6 “SANTA MATILDE”

BENALMÁDENA MÁLAGA



PROMOTOR: HACIENDA RETAMAR S.A.

ARQUITECTOS: MANUEL MORALES GARCÍA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ

NOVIEMBRE 2024

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

ÍNDICE MEMORIA

Memoria de información

01_ DATOS IDÉNTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
02_ OBJETO DEL DOCUMENTO
03_ AGENTES
04_ INFORMACIÓN PREVIA
05_ MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Memoria de ordenación

06_ DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- **Condiciones de partida y objetivos**
- **Ordenación de la edificación**
- **Fases**
- **Alturas y rasantes**
- **Alineaciones y volumen capaz**
- **Definición de cubiertas**
- **Accesos desde Calle Rododendro**

07_ CONDICIONES DE ORDENACIÓN. CUADRO RESUMEN
08_ OTRAS NORMATIVAS

- **Evaluación ambiental estratégica**
- **Evaluación del impacto de salud**

09_ MEMORIA ECONÓMICA

- **Estudio económico financiero**
- **Informe de sostenibilidad económica**
- **Memoria de viabilidad económica**

ANEXO 1_ CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD
ANEXO 2_ FICHA SANTA MATILDE - EL RETAMAR UEP 6-7

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

ÍNDICE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I01_ SITUACIÓN Y NORMATIVA (PGOU Y PLAN PARCIAL)
I02_ ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO
I03_ ESTADO ACTUAL. PARCELA GEOREFERENCIADA
I04_ VISTAS FOTOGRAFICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

P01_ ALINEACIONES MÁXIMAS BAJO Y SOBRE RASANTE
P02_ORDENACIÓN ORIENTATIVA. EMPLAZAMIENTO DE LOS EDIFICIOS
P03_ NIVELES 182.00 A 185.10 (B)
P04_ NIVELES 188.20 191.30 Y BAJO CUBIERTA (B) 190.70 193.80 (A)
P05_ NIVELES 196.90 200.00 Y 203.10 (A)
P06_ NIVELES 206.20 (A)
P07_ SECCIÓN 1
P08_ SECCIÓN 2
P09_ SECCION 3
P10_ SECCIÓN 4
P11_ PROPUESTA DE ZONA VERDE I
P12_ PROPUESTA DE ZONA VERDE II

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

MEMORIA DE INFORMACIÓN

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

1_ DATOS IDÉNTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle se tramita bajo las prescripciones del artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y del artículo 94 del Reglamento General de la citada Ley.

La parcela MP-1 de la urbanización Santa Matilde está clasificada en el vigente planeamiento general de Benalmádena como Suelo Urbano Consolidado, perteneciente al polígono PA-SUC-UEP-6-7 “SANTA MATILDE – EL RETAMAR”, y calificada como Zona de Pueblo Mediterráneo P-1.

En la Sede Electrónica del Catastro, la parcela MP-1 de la Urbanización Santa Matilde se identifica con la referencia 8503101UF5580S0001QU, figurando en los datos catastrales una superficie de suelo de 4.506 m2. Muy parecida a la que consta en el Plan Parcial de Ordenación del mencionado polígono que es de 4.540 m2.

Ha sido facilitado por el departamento de topografía del Ayuntamiento de Benalmádena un plano de delimitación de las alineaciones de la parcela MP1 que ha servido de base para la redacción del presente Estudio de Detalle.

De acuerdo con dicho plano la superficie final del sector es 4.460,21 m2. En el correspondiente plano informativo de la parcela (I3), se detallan las coordenadas georreferenciadas de la parcela.

2_ OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del documento es la realización de un estudio de detalle donde se ordenan volúmenes y se definen alineaciones, rasantes y fases de ejecución.

El presente Estudio de Detalle sustituye al aprobado con fecha 07/09/2005 redactado por los mismos arquitectos.

El Plan Parcial conjunto de los sectores PA-6 “Santa Matilde” y PA-7 “El Retamar” establece, con carácter **obligatorio**, la realización de Estudios de Detalle previos al desarrollo de las parcelas.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92 arquimoba@coamalaga.es

Este estudio de detalle se realiza con el objetivo de hacer compatible el desarrollo de la parcela con la adecuada inserción en el paisaje de los edificios, dando cumplimiento a las condiciones relativas a la "Protección del medio Ambiente" del PGOU.

Este estudio de detalle propone aprobar unas rasantes de referencia que permitan unificar la altura de implantación y la crujía de los edificios previstos. Dada la complicada topografía de la parcela con numerosas y diversas pendientes se hace complicada la aplicación estricta de los criterios generales indicados en el artículo 131 del PGOU de Benalmádena.

También pretende aprobar la reubicación y flexibilización de la edificabilidad situada en cuarta planta (muy limitada por lo previsto en el plan parcial), con el objeto de disminuir la huella de la edificación en la parcela para obtener más zonas libres y reducir el impacto en las vistas de interés.

3_ AGENTES

- **Propiedad del suelo:** HACIENDA RETAMAR S.A.

  CIF A-29121357 y dirección calle Salitre 51-2º Málaga.

- **Promotor de la iniciativa:** HACIENDA RETAMAR S.L.

- **Arquitectos:** Manuel Morales García
  Rafael Barranquero Diaz

  Colegiados 379 / 625 COAMálaga.

  Dirección: C/Salitre 55 1º-1 29002 Málaga.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

4_ INFORMACIÓN PREVIA

La parcela, de 4.460,21 m2, de forma aproximadamente triangular, y con unas proporciones de referencia de sus lados de 80, 90 y 100 metros, se encuentra en una ladera con fuertes pendientes orientada al sureste desde donde se puede contemplar el mar. El punto más alto de la parcela se encuentra a la cota 211 mientras que el punto más bajo se sitúa en la cota 182 (casi 30 metros de desnivel). La parcela presenta una gran variedad de pendientes. La topografía se complica más con una pequeña vaguada en el interior de la parcela.

El lindero superior en su lado noroeste se encuentra contiguo a un camino de acceso a dos viviendas de la Urbanización “La Capellanía” y a una zona no edificable prevista para un futuro vial y que la separa de la contigua urbanización.

El lindero Sur limita con un vial del Plan Parcial terminado en una rotonda (Calle Rododendro). El lindero nordeste linda con la zona verde VM3 del SUP-PA6 y con el vial principal de bajada del sector (también denominado Calle Rododendro). En resumen, la parcela linda con viales de la urbanización PA-6, zonas verdes y una zona no edificable prevista para un futuro vial y que la separa de la Urbanización “La Capellanía”.

No existen, pues, linderos con medianeras de viviendas colindantes

Actualmente la parcela no posee ninguna edificación construida y en su superficie se desarrolla una poca vegetación baja sin especial interés. Únicamente se aprecia la existencia de tres pinos de diferente porte que deberán ser trasplantados en el transcurso de las obras.

La parcela posee todos los servicios urbanísticos y permite la conexión a las redes existentes por ambos viales. Los servicios técnicos municipales determinarán la conveniencia de elegir uno u otro para la acometida de las infraestructuras a la parcela.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92 arquimoba@coamalaga.es

5_ MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El Plan General de Benalmádena 2003 en el Expediente Único de Cumplimiento de Julio 2009 incorpora las unidades de ejecución como anexo a las normas.

El ámbito de trabajo se encuentra en la PA-6-7 Santa Matilde – El Retamar en la Parcela MP-1.

En mayo de 2011 se redacta la adaptación parcial a la LOUA del plan general de ordenación urbanística donde se incorporan las modificaciones del PGOU y el Planeamiento de Desarrollo aprobados definitivamente.

Entre ellas se encuentra el Estudio de Detalle Polígonos PA-7 El Retamar y PA-6 Santa Matilde

Las referencias al planeamiento aprobado para esta zona son las siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente, parcialmente mediante acuerdo de la CPOTU de 4 de Marzo de 2003 (BOP-12/05/2003)

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de Octubre de 2009. (BOP 14/09/2009)

- Expediente único de cumplimiento del PGOU de Benalmádena, aprobado definitivamente por la CPOTU con fecha de 16 de Marzo de 2010. (BOJA nº 102.27 de mayo de 2010)

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena, aprobado por el ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 23 de febrero de 2012. (BOP 31/05/2012)

- Modificación de Plan Parcial PPO PA-6 PA-7 SANTA MATILDE Y EL RETAMAR. EXP. ADAPTACIÓN. Pleno de 26 de febrero de 1999 con A.I. el 07 de enero 1997.

- Estudio de Detalle de la Parcela MP-1 del PA-6 Santa Matilde aprobado el 07/09/2005 en Pleno y publicado el 21/102005 (BOP) y que será substituido por el presente Estudio de Detalle.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. «BOE» núm. 303, de 20 de diciembre de 2021.

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. - Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 02-12-2022.

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

MEMORIA DE ORDENACIÓN

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

6_ DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Condiciones de partida y objetivos

Como elementos de partida de la ordenación tenemos la complicada realidad física del terreno, una parcela con pendientes variables y muy pronunciadas (casi treinta metros de desnivel), una edificabilidad con una tipología edificatoria que permite una alta ocupación del suelo y algunos elementos de referencia en nuestro entorno próximo: las viviendas unifamiliares próximas a la parcela.

Como objetivos tenemos el hacer compatible el desarrollo de la parcela con la mejor integración en el entorno, cumpliendo las condiciones relativas a la “Protección del Medio Ambiente” y la búsqueda de la mejor orientación de las viviendas en ese entorno privilegiado para que no obstaculicen las vistas de interés.

Ordenación de la edificación.

La edificación se configura mediante dos elementos lineales en dirección nordeste suroeste.

La hilera colocada en cota superior y de mayor longitud se articula adosando las viviendas y orientándolas con vistas al mar (sureste) y con acceso a las viviendas mediante galerías traseras. En total se prevén 10 viviendas por planta para un total de 3 plantas (30 viviendas) Se prevé disponer 5 viviendas en cuarta planta respetando la ocupación máxima del 35% (aprobada en el estudio de detalle vigente).

En total se proyectan 35 viviendas en la hilera superior. Las 10 viviendas cuentan con la misma orientación realizándose ligeros decalajes entre ellas para adaptarse mejor al terreno y crear cierto movimiento en la fachada.

La hilera inferior (apoyada en el vial sur de la parcela cuenta con cinco viviendas por planta con un total de tres plantas (15 viviendas). No se crean viviendas en planta cuarta para no quitar vistas a la hilera superior. Las viviendas también cuentan con un decalaje entre ellas adaptándose a las curvas de nivel y dando movimiento a la fachada.

La hilera de la zona inferior al configurarse con tres plantas evita tapar vistas a las viviendas de la zona superior. Con ello se consigue también minorar el impacto visual desde el vial situado al sur (calle Rododendro).

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

El número total previsto (con carácter orientativo) para el total es de 50 viviendas de las 58 que prevé el plan parcial. En el correspondiente proyecto de edificación se podrá agotar el número de viviendas recogidas en el Plan Parcial siempre que se mantenga la volumetría y las rasantes fijadas en el presente Estudio de Detalle.

Según el artículo 94.2 del Reglamento que desarrolla la LISTA, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

En este caso, el presente estudio de detalle no modifica ni la edificabilidad total ni la altura máxima de los edificios, que será la indicada en planeamiento.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92 arquimoba@coamalaga.es

El volumen del edificio inferior, que es la fachada desde la calle Rododendro, se integra en el terreno bajando su cota de asentamiento con el fin de no tapar vistas al edificio superior. El posterior desarrollo del proyecto arquitectónico respetará las condiciones estéticas establecidas por el Plan General para las zonas de Pueblo Mediterráneo, de forma similar a los conjuntos existentes de esta tipología en el ayuntamiento de Benalmádena.

La edificación del edificio superior (A) presenta dos plantas en semisótano a cotas 190.70 y 193.80 destinadas principalmente a aparcamientos. Ambas tienen su acceso por la zona norte de la parcela desde la Calle Rododendro. El acceso se realiza a través de la zona verde dada la dificultad de la topografía. Se realizará un tratamiento a este acceso para conseguir su integración en la zona verde.

La zona sureste de la planta 193.80 se destinará a equipamiento comunitario (gimnasio abierto, piscina cubierta…) y se encuentra a nivel con la plataforma de piscina descubierta. A esta zona se accede por el núcleo de escaleras situado más al suroeste.

Estas dos plantas tendrán una crujía mayor que la de las viviendas con el fin de crear un escalonamiento en las alturas de forma que ningún tramo presente una altura mayor de 12,50 metros.

Las plantas de vivienda tienen un desarrollo de 3,10 metros de suelo a suelo con el fin de poder disponer forjados de amplio canto, así como incorporar las instalaciones reglamentarias y cumplir las exigencias del C.T.E. Estas plantas se sitúan a las cotas 196.90, 200,00, y 203,10 y la zona que lleva viviendas en planta cuarta se sitúa a la cota 206.20.

La edificación superior tiene su acceso peatonal por calle Rodoendro en la zona de la curva y a través de la zona verde. Este acceso comunica por la parte trasera de la edificación con las galerías de las plantas a través de dos núcleos de escaleras y ascensores.

La edificación del edificio inferior presenta una planta en sótano a la cota 182.00 destinada a aparcamientos y trasteros. Tiene su acceso por la Calle Rododendro.

Las viviendas sobre el sótano se sitúan a las cotas 185.00, 188.10 y 191.20

Desde la escalera y ascensor que comunica las plantas del edificio inferior (B) se accede a la plataforma de piscina y zona común a la cota 193.80

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

A continuación, se indica, de forma esquemática, la implantación de las edificaciones en el terreno de acuerdo a lo establecido en el artículo 131 de las normas del PGOU de Benalmádena. Para ello se traza la línea que une la parte superior e inferior de la edificación (línea en rojo). Se establece la pendiente media se calcula la longitud de los planos de pendiente mediante la fórmula Li= < 3 / P.

Establecemos el plano inferior de 3 metros y se van realizando el escalonamiento de los planos de referencia (en verde). Sobre estos planos se sitúa la edificación.

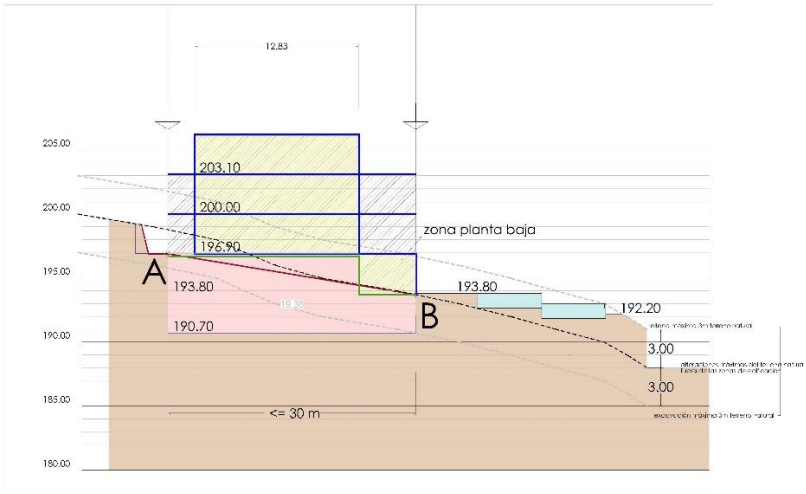
De acuerdo con la pendiente también se establece la anchura máxima de crujía.

En los planos de secciones se recoge con detalle todos estos datos así como las separaciones entre edificios (menor de h+h´/ 4)

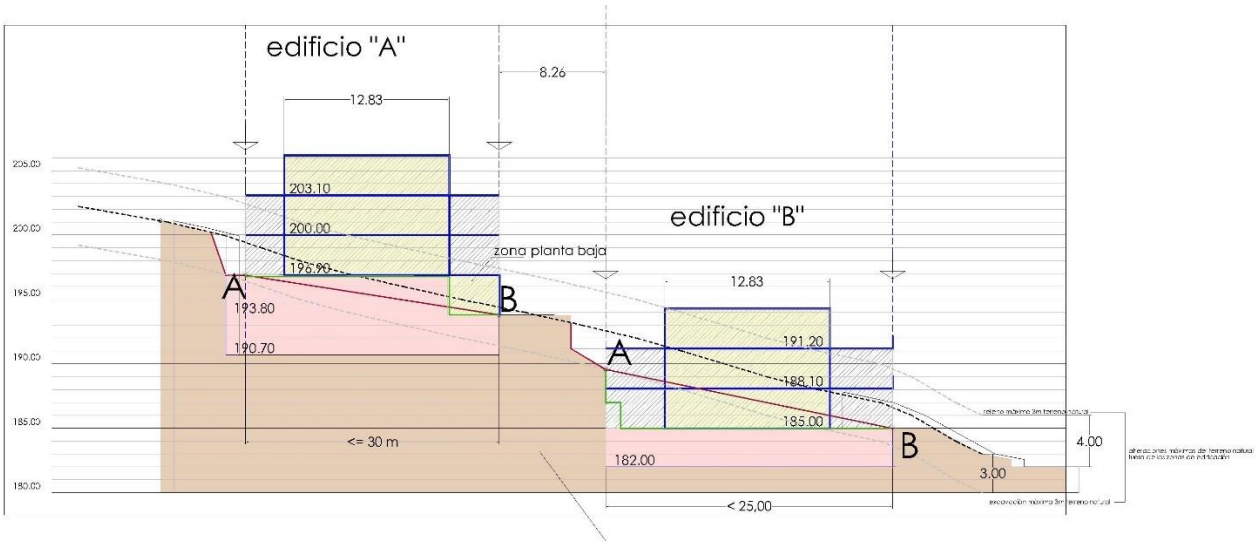
Se han tomado tres secciones en los cortes más significativos de la edificación.

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

SECCIÓN 1



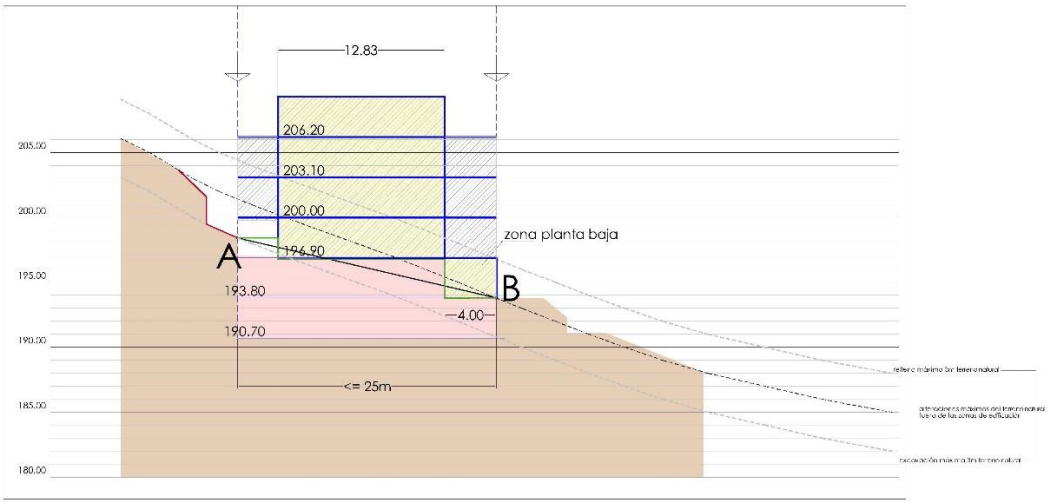
SECCIÓN 2



En el espacio entre las dos edificaciones, en la zona suroeste, se creará una plataforma a cota 193.80 destinada a situar la zona de piscina descubierta.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

SECCIÓN 3



Fases

Para el desarrollo del conjunto se prevé la ejecución por fases. Estas se organizan en dos etapas edificio superior y piscina y edificio inferior.

El orden de ejecución será determinado por la mejor planificación de las obras pudiendo realizarse, si así se estimara, en una única fase.

La asignación de edificabilidad es orientativa, pendiente del desarrollo del proyecto de obras correspondiente. El único límite será la edificabilidad máxima asignada para la totalidad de la parcela.

Alturas y rasantes

El Estudio de Detalle, Polígonos PA-7 El Retamar y PA-6 Santa Matilde, establece unas ordenanzas particulares de las zonas Residenciales y establece para nuestro ámbito como altura máxima de edificación la de cuatro plantas (B+III). La propuesta de este documento no modifica la altura máxima, pero, buscando un mayor encaje con el entorno, reduce a tres alturas el volumen del edificio inferior.

En el desarrollo del proyecto arquitectónico, la altura máxima se ajustará a las rasantes establecidas en el presente estudio de detalle sin superar las tres plantas desde la cota 185.00 para el edificio inferior y las cuatro plantas (de forma parcial) desde la cota 196.90 para las viviendas del edificio superior.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

El edificio superior será, parcialmente, de 4 alturas. La ocupación de esta cuarta planta no superará el 35% de la ocupación de la planta tercera. Esta ocupación de la planta cuarta es la aprobada en el Estudio de Detalle aprobado con anterioridad.

La percepción de la altura de los volúmenes de 4 niveles queda disminuida al quedar parcialmente tapados por el edificio inferior.

Las rasantes quedan establecidas en los planos correspondientes.

Alineaciones y volumen capaz.

Las edificaciones al no lindar con parcelas privadas (lindan con viales, zona verde y zona no edificable reservada para vial) no deben cumplir separaciones a linderos. No obstante, se ha intentado separar la edificación superior de la zona alta de la parcela para evitar excesivos movimientos de tierra cerca de las edificaciones y muros al norte de la parcela.

Las alineaciones reflejadas en planos podrán sufrir ligeros ajustes a la hora de redactar el definitivo proyecto constructivo. Estos ajustes no serán superiores a un metro en planta. Asimismo, las rasantes a la hora de redactar el proyecto podrán sufrir pequeños ajustes. En sección estos ajustes no superarán en más o en menos los 50 centímetros.

Definición de cubiertas

Sobre la altura máxima de última planta y bajo la cubierta podrán desarrollarse espacios habitables cuyas condiciones concretas se encuentran recogidas en la modificación de elementos del PGOU vigente “usos habitables bajo cubierta”

Accesos desde la Calle Rododendro

El acceso a los sótanos del edificio superior se realiza desde la calle Rododendro en la bajada principal a la altura de la curva a cota 194. Con este acceso entramos prácticamente a nivel en el sótano -1 (193.80). Mediante una rampa cubierta paralela al edificio accedemos al sótano -2 (190.80).

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

Al atravesar el acceso la zona verde se realizará un tratamiento de modo que el impacto sobre esta zona verde sea mínimo, mediante dos bandas de rodadura de 50 cm. de ancho aproximadamente, sin alterar la topografía natural del terreno, y con un material (tipo orfita) que se integre perfectamente en el tratamiento de la zona verde.

El acceso peatonal al edificio superior se realizará desde esa misma calle a la cota 196,40 para poder acceder al nivel bajo de viviendas (cota 196,90).

El acceso rodado al edificio inferior se realiza desde la calle inferior a cota del sótano entrando a nivel (182.00). El acceso peatonal se realiza desde el lateral oeste del edificio entrando, prácticamente, a cota de planta baja (185.00)

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

7_ CONDICIONES DE ORDENACIÓN. CUADRO RESUMEN

Edificio	Nivel	usos	Superficies (orientativas)	Superficie computable
Superior (A)	190.80	Aparcamiento/trastero	1.310 m2	0 m2
	193,80	Aparcamiento/trastero	1.177 m2	0 m2
		Equipamiento	207 + 116 m2	116 m2
	196.90	Vivienda PA1	936 m2	936 m2
	200.00	Vivienda PA2	936 m2	936 m2
	203.10	Vivienda PA3	936 m2	936 m2
	203.30	Vivienda PA4	468 m2	468 m2
		total	**6.086 m2**	**3.392 m2**

Edificio	Nivel	usos	Superficies (orientativas)	Superficie computable
Inferior (B)	182.00	Aparcamiento/trastero	857 m2	0 m2
	185.00	Vivienda PB1	472 m2	472 m2
	188.10	Vivienda PB2	472 m2	472 m2
	191.20	Vivienda PB3	472 m2	472 m2
		total	**2.273 m2**	**1.416 m2**

Edificabilidad computable 3.392 + 1416 = 4.808 edificabilidad Plan Parcial 5,062 m2

(*) La asignación de techo edificable y número de viviendas a cada nivel y fase es orientativa. La sumatoria final no superará el máximo autorizado en la parcela.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

8_ OTRAS NORMATIVAS

Evaluación ambiental estratégica.

El Tribunal Constitucional, por medio de Sentencia de 3 de junio de 2021 desestima la cuestión de inconstitucionalidad promovida por el TSJ de Andalucía, en relación con el art. 40.4, a) y c) de la Ley del Parlamento de Andalucía 7/2007, de 9 de julio de gestión integrada de calidad ambiental, que planteaba la constitucionalidad del art. 40.4, a) y c) de la citada Ley andaluza. Este precepto exime de evaluación ambiental estratégica a los estudios detalle y su modificación a la luz de la Ley 21/2013. Atendida la naturaleza de los estudios de detalle en tanto instrumentos complementarios y subordinados a planes urbanísticos que sí están sometidos a evaluación y que, en ningún caso, pueden alterar el uso urbanístico ni establecer el marco para la futura instalación de proyectos que deban someterse a evaluación o que tengan impacto en el medio ambiente, se concluye que la regulación autonómica controvertida no entra en contradicción efectiva con los arts. 6 y 8.1 de la Ley de evaluación ambiental ni vulnera de forma mediata el art. 149.1.23 CE.

Por ello **no es preceptiva la evaluación ambiental estratégica** al tratarse de un estudio de detalle.

Evaluación del impacto de salud.

De acuerdo con el artículo 56 de la Ley 16/2011 de diciembre de Salud Público de Andalucía el ámbito de aplicación de los informes de evaluación ambiental es el siguiente:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.

2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92 arquimoba@coamalaga.es

3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.

4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Asimismo, se someterán a evaluación de impacto en salud aquellas

actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y que se encuentren incluidos en el Anexo I de la presente Ley.

En estos supuestos, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.

Al no encontrarse el presente estudio de detalle en ninguno de estos casos no será preceptivo la presentación de una evaluación del impacto de salud.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

9_ MEMORIA ECONÓMICA

LISTA, BOJA de 3 de diciembre de 2021, establece el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, y concretamente en su apartado 4° establece:

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

-Establece el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su apartado 4 que:

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

Según establece el art. 60 de la LISTA el Estudio de Detalle es un instrumento complementario, no teniendo la consideración de instrumento de ordenación, sin que su objeto y aplicación constituya una actuación de transformación urbanística.

Así, el artículo 62 1a) 4º de la LISTA al referirse al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, que como decimos no incluye los Estudios de Detalle, establece claramente que éstos deben contener una Memoria Económica con un Estudio Económico Financiero, un Informe de Sostenibilidad Económica y una Memoria de Viabilidad Económica.

En el mismo sentido, el propio artículo 94 del Decreto 550/2022 Reglamento de la LISTA, en relación al contenido mínimo que debe contener un Estudio de Detalle, indica los siguientes:

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

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92 arquimoba@coamalaga.es

detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

Como se puede comprobar, entre dicha documentación no se fija la necesidad de la formulación de Memoria Económica con un Estudio Económico Financiero, un Informe de Sostenibilidad Económica y una Memoria de Viabilidad Económica.

-Por otro parte, y en lo que a la Memoria de Viabilidad Económica se refiere, el vigente art. 22. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su apartado 5, tras STC (Pleno) 173/2017, de 14 de diciembre (BOE 17 de enero de 2018) la cual ha declarado inconstitucional las letras a), b), c), d) y e), indica que:

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

Esto es, la Ley del Suelo, para aquellas intervenciones de ordenación y ejecución de actuación sobre el medio urbano, actuaciones de transformación urbanística o actuaciones edificatorias descritas en el art. 7, requerirá una memoria que asegure su viabilidad. El caso que nos ocupa, en cualquier caso, no supone actuación de transformación urbanística, y la actuación edificatoria implica la construcción de una promoción privada.

No obstante, todo lo anterior, el art. 4 de la LISTA, al determinar los “Principios Generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística”, indica en relación a la Viabilidad económica que “todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento”, no quedando estableciendo ese análisis de viabilidad para los casos de iniciativa pública.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

Estudio económico financiero

Es objeto del presente Estudio de Detalle, la ordenación de volúmenes, sobre y bajo rasante, establecimiento de las alineaciones y rasantes y determinación de la envolvente máxima de la edificación con la finalidad de poder materializar un proyecto de edificación de la parcela MP-1.

No precisa de proyecto de urbanización, reparcelación ni obras de urbanización complementarias, puesto que se trata básicamente de un proyecto de edificación de viviendas, aparcamientos trasteros y piscina y por ello, no resulta exigible la inclusión de un estudio económico/financiero exigido en el artículo 62 de la LISTA

El art. 62 1a) 4º de la LISTA al referirse al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, el que establece la redacción de este. Como ya se ha mencionado estamos ante un **instrumento complementario** y en consecuencia, ante este tipo de instrumento, **no procede la redacción del referido estudio**.

Informe de sostenibilidad económica

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

Dado que el Estudio de Detalle se limita a una promoción residencial cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes y sus rasantes para dar cumplimiento a la ordenanza, esta intervención NO TIENE AFECCIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la innecesaridad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos a Informe de Sostenibilidad Económica.

Memoria de viabilidad económica

En la parcela objeto de Estudio de Detalle se prevé la edificación destinada a viviendas, aparcamientos, trasteros y piscina. El promotor cuenta con recursos propios para la actividad desarrollada, así como para acometer obras de edificación, y por tanto, entendemos que el coste de las operaciones reflejadas en el Estudio de Detalle son perfectamente asumibles y, en consecuencia, el desarrollo es viable económicamente.

Se detalla a continuación la memoria de viabilidad.

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR.
1.1. Antecedentes 26
1.2. Objeto del estudio de inversión 26
1.3. Programas informáticos utilizados 26

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
2.1. Características tipológicas 27
2.2. Características constructivas 27

3. SUPERFICIES CONSIDERADAS 27
3.1. Definición de superficies 28
3.2. Coeficientes correctores de las superficies construidas 28
3.3. Cuadro de superficies 29

4. FLUJOS DE ENTRADA: PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTAS 29

5. FLUJOS DE SALIDA (ESTIMACIÓN DE EGRESOS). 30
5.1. Análisis y cuantificación de costes 31
5.1.1. Coste del solar 31
5.1.2. Coste de la construcción 31
5.1.3. Costes asociados a la promoción
5.2. Análisis y cuantificación de gastos 36
5.2.1. Gastos de comercialización 36
5.2.2. Gastos de financiación 37

6. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. INDICADORES DE RENTABILIDAD. 37
6.1. Resultado bruto de explotación: EBITDA. 38
6.2. Beneficio antes de intereses e impuestos: EBIT. 38
6.3. Beneficio antes de impuestos: EBT. 39
6.4. Beneficio neto después de impuestos. 39

7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. 40
7.1. Costes de explotación 40
7.2. Gastos de promoción (comercialización y financiación). 40
7.3. Cuenta de resultados 41

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR.

1.1. Antecedentes

Una promoción inmobiliaria requiere invertir grandes recursos económicos, en su mayoría provenientes de financiación ajena, por lo que se necesita realizar un estudio de viabilidad económica previo al desarrollo del proyecto, con el fin de que el promotor disponga de una base sólida que le sirva de apoyo en la toma de decisiones, minimizando el riesgo intrínseco que conlleva toda inversión.

La rentabilidad económica es una condición necesaria para acometer cualquier iniciativa empresarial. Por tanto, el estudio de viabilidad constituye la primera fase de cualquier proyecto.

En el caso de una promoción inmobiliaria, dicha rentabilidad está condicionada por el precio de venta que el mercado es capaz de asimilar, así como por el precio de adquisición del solar y por los costes de construcción y promoción.

Conocer y cuantificar los factores que determinan la rentabilidad no es una labor inmediata, ya que requiere realizar un estudio de mercado de los precios de venta y un análisis pormenorizado de los costes y gastos necesarios para llevar a cabo la promoción.

En este contexto, antes de acometer el proyecto es conveniente disponer de herramientas que sean capaces de estimar los costes de la construcción y sus gastos asociados con una aproximación adecuada, con el fin de evitar desviaciones inasumibles entre la estimación previa y los futuros costes reales.

1.2. Objeto del estudio de inversión

El presente estudio de viabilidad tiene por objeto la determinación de la rentabilidad del proyecto, obtenida a partir de la previsión de ventas y de la estimación realista de los costes y gastos necesarios para la consumación y entrega en condiciones del producto inmobiliario.

1.3. Programas informáticos utilizados

Para la elaboración del estudio de viabilidad, se ha utilizado el Predimensionador de mediciones y presupuestos para estimar unas mediciones aproximadas de las unidades de obra a realizar, y los precios aportados por el Generador de precios de la construcción, ambos programas desarrollados por CYPE.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Promoción Estupa II Parcela MP1 Sector PA-6 “Santa Matilde” Benalmádena (Málaga).

2.1. Características tipológicas

En la tabla siguiente se describen las características tipológicas más relevantes del proyecto.

Número de viviendas	50
Número de plantas sobre rasante	4
Número de plantas bajo rasante	2
Número de patios interiores	0
Número de escaleras comunes	3

Emplazamiento	Benalmádena
Accesibilidad	Normal
Topografía	Muy accidentada
Mercado	En alza

2.2. Características constructivas

Se describen, de forma resumida, las características constructivas que influyen en mayor medida en la determinación del presupuesto de ejecución material.

Cimentación	Losas de cimentación
Tipo de terreno	Arcilla dura con grava compacta
Tipo de estructura	Forjado reticular
Instalaciones	Preinstalación de climatización, captación solar térmica y saneamiento de aguas residuales y pluviales
Fachada a la calle	Fábrica
Revestimiento de fachadas	Sistema monocapa industrial
Carpintería exterior	Aluminio
Cubierta	Inclinada

Revestimientos	Cocina	Baños	Resto de la vivienda	Terrazas	Elementos comunes
Suelos	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Terrazo	Baldosas cerámicas
Paredes	Alicatado con baldosas cerámicas	Alicatado con baldosas cerámicas	Guarnecido y enlucido de yeso		

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

3. SUPERFICIES CONSIDERADAS

3.1. Definición de superficies

Se introduce el concepto de superficie corregida con el fin de unificar criterios de valoración con independencia del uso (vivienda, garaje, local, etc.), de modo que faciliten el análisis de los costes de construcción a través de la utilización de módulos de coste homogéneo.

Dichos módulos son un indicativo de la repercusión del coste de la construcción por unidad de superficie corregida.

Superficie construida: Comprende el área delimitada por las líneas perimetrales de los cerramientos exteriores y, en su caso, por los ejes de las medianeras.

Todos los cuerpos volados, terrazas y balcones cubiertos por techo se computan considerando el 100% de su superficie en planta, siempre y cuando estén cerrados lateralmente por paredes. En caso contrario, se computa únicamente el 50% de dicha superficie.

Superficie de elementos comunes: Es la superficie correspondiente a las zonas destinadas al uso compartido y a la ubicación de elementos de uso común del inmueble, tales como la entrada al edificio, escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones, sala de reuniones de uso común, etc.

Superficie construida con partes comunes o elementos comunes: Es la suma de la superficie construida de cada vivienda o local, más la parte proporcional de la superficie de las partes comunes del edificio, según la cuota de participación que le corresponda.

Superficie corregida: Es la superficie construida multiplicada por un coeficiente corrector de la superficie.

Coeficiente corrector de la superficie: Es un parámetro que multiplica el valor de la superficie construida para obtener la superficie corregida. Los valores corresponden al cociente entre el coste unitario de construcción de cada uso (espacio diáfano, local comercial, trasteros, garaje y oficinas) y el coste unitario de la vivienda.

3.2. Coeficientes correctores de las superficies construidas

Los coeficientes correctores adoptados en el presente estudio de viabilidad son los siguientes:

Usos del proyecto	Coeficiente corrector de la superficie
Vivienda (incluye la repercusión de elementos comunes)	1,00
Espacio habitable bajo cubierta	0,65
Trasteros	0,60
Garaje	0,70

3.3. Cuadro de superficies

En la tabla adjunta se detalla la superficie construida y la superficie corregida de cada uno de los usos asignados en el proyecto, con su correspondiente coeficiente corrector y el porcentaje de participación sobre el total de la superficie corregida.

Uso	Superficie construida (m²)	Coeficiente corrector K	Superficie corregida(m²)	%/Sup. corregida
Vivienda (incluye la repercusión de elementos comunes)	5.862,00	1,00	5.862,00	66,27
Espacio habitable bajo cubierta	1.050,00	0,65	682,50	7,72
Trasteros	400,00	0,60	240,00	2,71
Garaje	2.944,00	0,70	2.060,80	23,30
Total	10.256,00		8.845,30	100,00

4. FLUJOS DE ENTRADA: PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTAS

Los precios de venta están condicionados por las constantes fluctuaciones del mercado inmobiliario, quedando en manos del promotor un estrecho margen de maniobra para la fijación de dichos precios, que mantienen su validez para un corto periodo de tiempo.

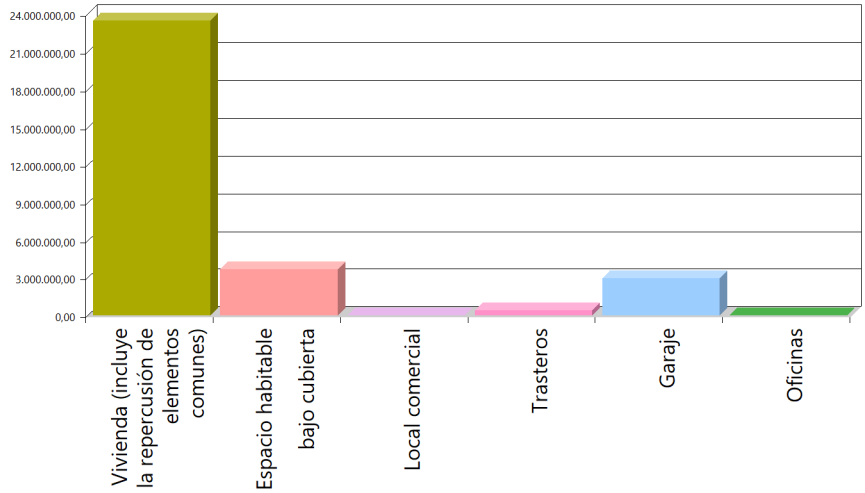
Partiendo del estudio de los precios de mercado de productos inmobiliarios de características similares en el entorno del inmueble, se han previsto los precios de venta que se especifican en la siguiente tabla:

Uso	Superficie construida (m²)	Precio unitario de venta (€/m²)	Precio total de venta (€)	%/Ventas
Vivienda (incluye la repercusión de elementos comunes)	5.862,00	4.000,000	23.448.000,00	76,96
Espacio habitable bajo cubierta	1.050,00	3.500,000	3.675.000,00	12,06
Trasteros	400,00	1.000,000	400.000,00	1,31
Garaje	2.944,00	1.000,000	2.944.000,00	9,66
Total	10.256,00		30.467.000,00	100,00

Precio medio de venta, por m² (Sup. corregida):	3.444,43	€
Precio medio de venta, por m² (Sup. construida):	2.970,65	€

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

Para facilitar el estudio comparativo de los precios de venta, éstos se han agrupado por usos, con el detalle de superficies, precios unitarios, importe total, y la participación porcentual respecto a las ventas totales.



5. FLUJOS DE SALIDA (ESTIMACIÓN DE EGRESOS).

Para el análisis y la cuantificación de los flujos monetarios de salida, o egresos, se han utilizado dos conceptos diferentes, agrupados en capítulos independientes: 'Costes' y 'Gastos'.

Coste: Es un egreso derivado de la elaboración de un producto o de la prestación de un servicio, que contribuye a la generación directa de un ingreso. Se considera una inversión recuperable en el tiempo.

Gasto: Es un egreso no identificable directamente con un ingreso, aunque puede contribuir a la generación del mismo. Se considera una inversión sin expectativa de generación directa de ingresos y no necesariamente recuperable en el tiempo.

Egreso: Se refiere a los flujos monetarios de salida que se originan en un proceso productivo. Comprende el conjunto de todos los costes y gastos.

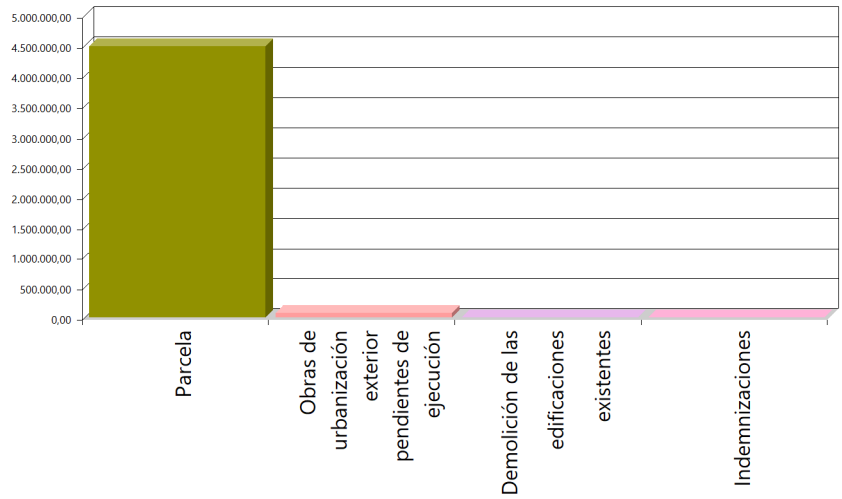
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

5.1. Análisis y cuantificación de costes

5.1.1. Coste del solar

El coste total del solar sería el correspondiente a sumar al precio de adquisición del terreno todos los gastos asociados a éste generados antes de la construcción del edificio. Se incluyen, por tanto, las comisiones de los agentes intervinientes en la operación de compra del solar, los costes de escritura, registro e impuestos, y, en su caso, el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, la demolición de las edificaciones existentes y las posibles indemnizaciones a pagar.

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m²)
1	Parcela	4.500.000,00	508,74
2	Obras de urbanización exterior pendientes de ejecución	75.000,00	8,48
3	Demolición de las edificaciones existentes	0,00	0,00
4	Indemnizaciones	0,00	0,00
		4.575.000,00	517,22



5.1.2. Coste de la construcción

En la fase inicial del proyecto, la estimación del coste de la construcción entraña una dificultad añadida, ya que depende de parámetros poco definidos o con escasa especificación en el momento de la elaboración del estudio de viabilidad.

La determinación del presupuesto de ejecución material se ha realizado partiendo de los precios ajustados al mercado aportados por el Generador de precios de la construcción de CYPE.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

Dicho ajuste se realiza mediante parámetros y funciones internas que modifican el rendimiento de la mano de obra y los precios de los materiales, en función de las características y peculiaridades del proyecto. Entre los parámetros considerados, cabe destacar la tipología edificatoria, la superficie construida, el número de plantas, la geometría de la planta, la dificultad de acceso, la topografía de la parcela y la accesibilidad a la obra, así como la coyuntura económica. Estos son los principales factores que los contratistas de dilatada experiencia suelen considerar al elaborar sus presupuestos.

Las mediciones de cada una de las partidas integrantes del proyecto se han estimado utilizando el Predimensionador de mediciones y presupuestos de CYPE, lo cual permite evaluar el impacto económico de las distintas soluciones alternativas en la fase de proyecto.

5.1.2.1. Presupuesto de ejecución de la obra

Con el fin de evitar omisiones importantes en el presupuesto que puedan provocar grandes desviaciones en la estimación del coste de la construcción, se han incorporado tres capítulos que contemplan los costes inherentes a todo proceso constructivo: Gestión de residuos, Control de calidad y Seguridad y salud.

En el capítulo de Gestión de residuos, se incluye el coste del transporte, clasificación, almacenaje, separación y vertido, en su caso, de los embalajes y materiales sobrantes de la construcción.

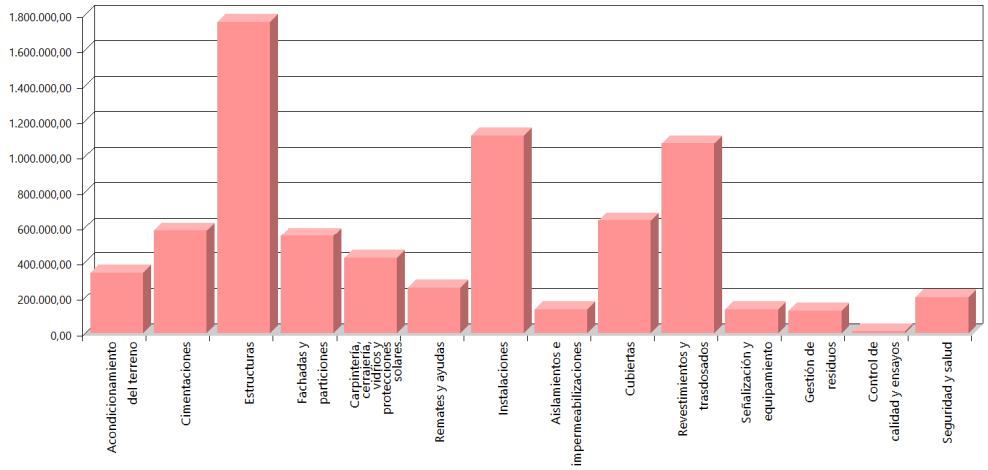
En el correspondiente a Control de calidad, se presupuestan los ensayos de control de calidad y las pruebas de servicio previstas en el proyecto y, en su caso, el coste del estudio e informe geotécnico del terreno.

En el caso de Seguridad y salud, se contempla el coste de las instalaciones provisionales de higiene y bienestar, los sistemas de protección colectiva, los equipos de protección individual y la señalización provisional prevista en el proyecto.

El presupuesto de ejecución de la obra estimado para el proyecto se detalla por capítulos, desglosando su importe, la repercusión sobre la superficie corregida y su participación porcentual sobre el total, tal como se expresa en la siguiente tabla:

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

PEM	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m²)
A	Acondicionamiento del terreno	338.827,97	38,31
C	Cimentaciones	582.212,79	65,82
E	Estructuras	1.758.657,09	198,82
F	Fachadas y particiones	549.972,41	62,18
L	Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	424.741,34	48,02
H	Remates y ayudas	257.681,16	29,13
I	Instalaciones	1.117.398,62	126,33
N	Aislamientos e impermeabilizaciones	134.867,78	15,25
Q	Cubiertas	639.324,80	72,28
R	Revestimientos y trasdosados	1.074.115,25	121,43
S	Señalización y equipamiento	133.206,61	15,06
G	Gestión de residuos	125.762,54	14,22
X	Control de calidad y ensayos	10.455,19	1,18
Y	Seguridad y salud	203.231,91	22,98
	Total	7.350.455,46	831,01



5.1.2.2. Presupuesto de contrata

El coste total de la construcción queda definido por el presupuesto de contrata, que es el resultado de aplicar al presupuesto de ejecución de la obra, los porcentajes de beneficio industrial y de gastos generales que los contratistas aplican para corregir los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción en función de la modalidad de contratación.

Conviene tener en cuenta que los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción ya incluyen unos porcentajes mínimos de beneficio industrial y gastos generales.

Debe incluir únicamente la diferencia respecto a los porcentajes mínimos, correspondientes a una promoción de iniciativa privada ejecutada por contratistas locales en el marco de una relación continuada entre las diferentes empresas implicadas

Gastos generales y de contrata

13,00	%	Gastos generales de contrata	955.559,21	€
6,00	%	Beneficio industrial de contrata	441.027,33	€

Presupuesto de contrata:	8.747.042,00	€

Repercusión sobre superficie corregida, por m²:	988,89	€

5.1.3. Costes asociados a la promoción

Los costes de promoción dependen de la infraestructura logística utilizada, de la optimización de los recursos disponibles y de la eficiencia en la gestión, que son factores claves para la estimación de dichos costes.

5.1.3.1. Notaría y registro

Comprende los costes necesarios para escriturar y registrar el inmueble, así como el coste de las gestiones, aranceles e impuestos asociados.

Notaría y registro	207.304,90	€

5.1.3.2. Honorarios técnicos

Dentro de los costes denominados honorarios técnicos, se incluyen todos los derivados del asesoramiento y asistencia técnica.

Entre éstos, podemos reseñar los relativos a:

- El project management.
- El proyecto y dirección de obras de derribo, en su caso.
- El proyecto de edificación.
- La dirección de la ejecución y control de obra.
- El estudio y coordinación de la seguridad y salud.
- Los proyectos parciales de instalaciones de electricidad, climatización, gas, energía solar térmica, infraestructura de telecomunicaciones, etc.
- La certificación y los ensayos de las instalaciones.
- Los proyectos necesarios para la realización de la actividad, en su caso.

Honorarios técnicos	373.498,69	€

5.1.3.3. Licencias y derechos

Comprende el coste de las licencias de obra, derechos de enganche de suministros, tasas, cédulas y certificados.

Licencias y derechos	283.404,16	€

5.1.3.4. Seguros y organismos de control externo

Incluye el coste de los seguros del promotor destinados a cubrir los daños materiales o de caución y, en su caso, los gastos de los organismos de control externo.

Seguros y organismos de control externo	77.848,67	€

5.1.3.5. Gestión administrativa

Engloba la repercusión de los costes de promoción relativos a la oficina administrativa, gestión externa de expedientes, asesoría fiscal y contable, incluyendo los consumibles, el mantenimiento y los imprevistos de carácter administrativo.

Gestión administrativa	46.237,49	€

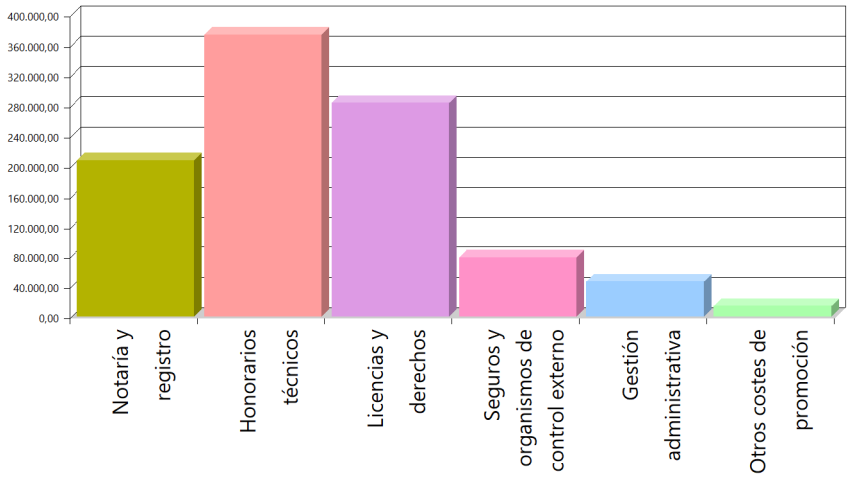
5.1.3.6. Otros costes de promoción

En este apartado se incluyen aquellos costes difícilmente previsibles, que puedan originarse durante el transcurso de la promoción.

Otros costes de promoción	13.941,40	€

Los costes de promoción estimados se detallan por grupos, especificando su importe, la repercusión por m² sobre la superficie corregida y la participación porcentual sobre el total, según la siguiente tabla:

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m²)
1	Notaría y registro	207.304,90	23,44
2	Honorarios técnicos	373.498,69	42,23
3	Licencias y derechos	283.404,16	32,04
4	Seguros y organismos de control externo	77.848,67	8,80
5	Gestión administrativa	46.237,49	5,23
6	Otros costes de promoción	13.941,40	1,58
	Total	1.002.235,31	113,32



5.2. Análisis y cuantificación de gastos

Los gastos de comercialización y financiación están intrínsecamente ligados a la organización y planificación de la promoción, siendo el plazo de ejecución un factor determinante que repercute directamente en el montante de gastos de financiación por el pago de intereses e indirectamente debido a los gastos derivados de la utilización de la infraestructura logística del promotor.

Para la cuantificación de los gastos de comercialización y financiación se ha considerado un plazo total de promoción de 18 meses, entendido como el período comprendido entre el inicio de las primeras gestiones (constitución de la sociedad, en su caso) y la entrega en condiciones del producto inmobiliario.

5.2.1. Gastos de comercialización

En este apartado se incluyen los gastos de representación y las comisiones de venta a agentes inmobiliarios externos, así como los relacionados con publicidad en cualquier medio de comunicación, y, en su caso, el alquiler de la caseta de ventas y atención al público.

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

En el siguiente cuadro se detalla el montante estimado de gastos de comercialización, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante de ventas totales previstas:

Concepto	Importe (€)	Importe/Sup. corregida
Gastos de comercialización	203.545,00	23,01

5.2.2. Gastos de financiación

En este apartado se incluyen los gastos derivados de la financiación de la obra, entre los que cabe resaltar:

- Tasaciones.
- Comisiones de estudio y formalización de hipoteca.
- Seguros exigidos por el prestamista hipotecario.
- Intereses de la financiación hipotecaria.
- Aranceles de notaría y registro para constitución y cancelación de la hipoteca.
- Impuestos asociados a la constitución de la hipoteca.
- Avales de garantía por cantidades recibidas a cuenta.
- Financiación extraordinaria.
- Fianzas provisionales y avales de garantía por la ejecución de obra.

Para la determinación de los gastos de financiación se ha considerado un tipo medio de interés financiero del 4.5.

En el siguiente cuadro se detalla el montante estimado de gastos de financiación, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante de ventas totales previstas:

Concepto	Importe (€)	Importe/Sup. corregida
Gastos de financiación	449.412,34	50,81

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

6. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. INDICADORES DE RENTABILIDAD.

El cálculo de la rentabilidad estática aporta tres ratios de gran utilidad para el estudio de la viabilidad de la promoción:

●La rentabilidad económica de la inversión sin considerar la financiación.

●La rentabilidad financiera, adecuada en el caso de financiación con recursos propios.

●El margen de venta o beneficio relativo, entendido como la relación entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y la previsión de ventas de la promoción.

La finalidad de la cuenta de resultados, es obtener el beneficio neto de la promoción y la información necesaria para el cálculo de las rentabilidades estáticas.

6.1. Resultado bruto de explotación: EBITDA.

El resultado bruto de la explotación se corresponde con el indicador financiero EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and Amortizations), determinado como la diferencia entre la previsión de ingresos por ventas y los costes de explotación, que incluyen el coste del solar, el coste de la construcción y los costes asociados a la promoción.

El margen bruto de explotación queda definido por el cociente entre el resultado bruto de explotación y las ventas totales previstas. Se expresa en tanto por ciento.

En la tabla siguiente se detallan los conceptos que definen el resultado bruto de explotación, especificando el montante estimado de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante previsto de ventas totales.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	30.467.000,00	3.444,43	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	4.575.000,00	517,22	15,02
	Costes de la construcción	8.747.042,00	988,89	28,71
	Costes asociados a la promoción	1.002.235,31	113,32	3,29
	Coste total de explotación	14.324.277,31	1.619,43	47,02
EBITDA	Resultado bruto de explotación	16.142.722,69	1.825,01	52,98

6.2. Beneficio antes de intereses e impuestos: EBIT.

El EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) es el beneficio antes de intereses e impuestos o beneficio operativo. Se obtiene como diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y las amortizaciones y depreciaciones contabilizadas, sin tener en cuenta los gastos de financiación.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBITDA	Resultado bruto de explotación	16.142.722,69	1.825,01	52,98
	Gastos de comercialización	203.545,00	23,01	0,67
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	15.939.177,69	1.801,99	52,32

6.3. Beneficio antes de impuestos: EBT.

El beneficio antes de impuestos o EBT (Earnings Before Taxes), se obtiene mediante la diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y todos los gastos contabilizados relativos a la amortización y depreciación de los activos, así como los derivados de la financiación, o lo que es lo mismo, al beneficio antes de intereses e impuestos (EBIT) le restamos los gastos derivados de la financiación.

Es un indicativo de la rentabilidad de la promoción sin considerar los impuestos, ya que éstos dependen en gran medida de la estructura jurídica y fiscal de la sociedad o grupo empresarial que desarrolla la promoción.

Es una ratio útil para la tasación del inmueble en fase de proyecto, a los efectos de solicitud de recursos financieros.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen /Ventas
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	15.939.177,69	1.801,99	52,32
	Gastos de financiación	449.412,34	50,81	1,48
EBT	Beneficio antes de impuestos	15.489.765,35	1.751,19	50,84

6.4. Beneficio neto después de impuestos.

Es la diferencia entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y el montante total de impuestos. Es una ratio que define el beneficio real de la promoción.

Para la estimación del montante de impuestos, se ha considerado una cuota tributaria correspondiente a un tipo impositivo del 35.00, tomando como base imponible los beneficios estimados antes de impuestos (EBT).

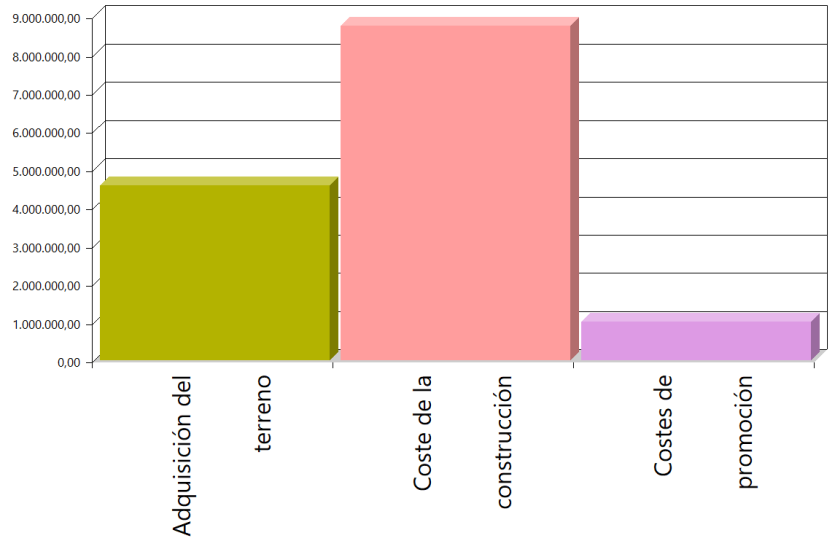
Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen /Ventas
EBT	Beneficio antes de impuestos	15.489.765,35	1.751,19	50,84
35.00	Impuestos estimados	5.421.417,87	612,92	17,79
	Beneficio neto después de impuestos.	10.068.347,48	1.138,27	33,05

7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS.

En la tabla siguiente se detallan los conceptos correspondientes a la cuenta de resultados, especificando el montante de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto a la previsión total de ventas.

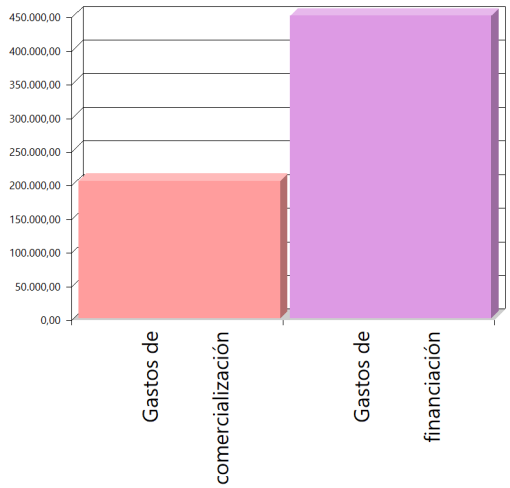
Cuenta de resultados				
Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen /Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	30.467.000,00	3.444,43	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	4.575.000,00	517,22	15,02
	Costes de la construcción	8.747.042,00	988,89	28,71
	Costes asociados a la promoción	1.002.235,31	113,32	3,29
	Coste total de explotación	14.324.277,31	1.619,43	47,02
EBITDA	Resultado bruto de explotación	16.142.722,69	1.825,01	52,98
Estimación de gastos	Gastos de comercialización	203.545,00	23,01	0,67
	Gastos de financiación	449.412,34	50,81	1,48
	Total gastos de promoción	652.957,34	73,82	3,38
EBT	Beneficio antes de impuestos	15.489.765,35	1.751,19	50,84
35.00	Impuestos estimados	5.421.417,87	612,92	17,79
	Beneficio neto después de impuestos.	10.068.347,48	1.138,27	33,05

7.1. Costes de explotación

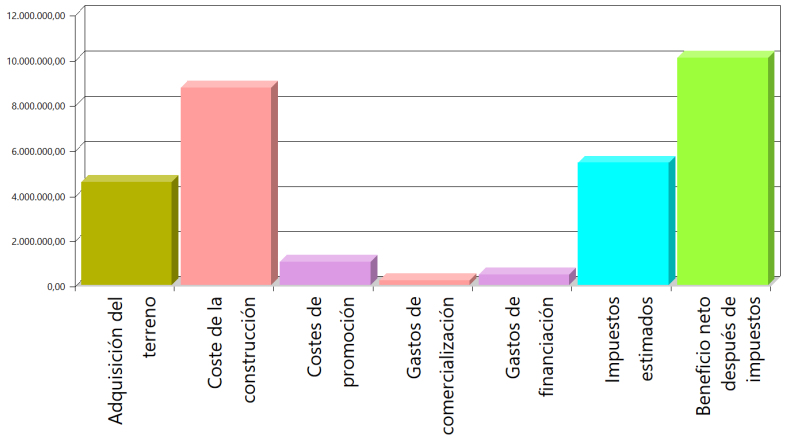


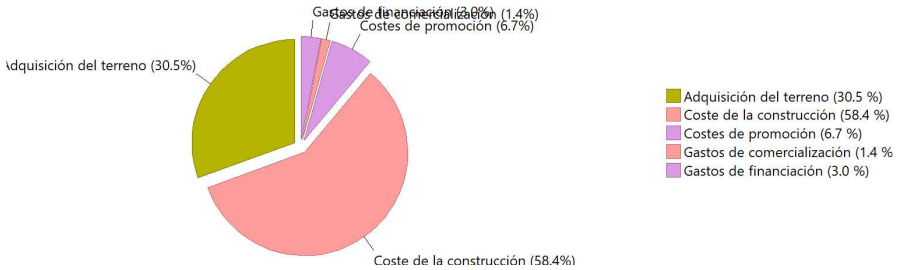
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

7.2. Gastos de promoción (comercialización y financiación).



7.3. Cuenta de resultados





En Málaga julio de 2023

Manuel Morales García

Rafael Barranquero Diaz

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

ANEXO 1_ CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

JUNTA DE ANDALUCIA

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN
PARCELA MP-1 DEL SETOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL PGOU DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES
USO VIVIENDA COLECTIVA

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN
PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATILDE" DEL PGOU DE BENALMADENA (MÁLAGA)

TITULARIDAD
HACIENDA RETAMAR S.A.

PERSONA/S PROMOTORA/S
HACIENDA RETAMAR S.A. (REPRESENTADA POR D. JUAN ANGULO SANCHEZ

PROYECTISTA/S
MANUEL MORALES GARCIA / RAFAEL BARRANQUERO DIAZ

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- [x] FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- [ ] FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- [ ] FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- [ ] FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

- [ ] TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- [ ] TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- [ ] TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- [ ] TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- [ ] TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- [ ] TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- [ ] TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- [ ] TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- [ ] TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- [ ] TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- [ ] TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- [ ] TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- [ ] TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En MÁLAGA a 27 de JULIO de 2023

MORALES GARCIA MANUEL - 16794901W

BARRANQUERO DIAZ RAFAEL - 33398435C

Fdo.: MANUEL MORALES GARCÍA / RAFAEL BARRANQUERO DIAZ

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: A DEFINIR EN PROYECTO
Color: A DEFINIR EN PROYECTO
Resbaladicidad: A DEFINIR EN PROYECTO

Pavimentos de rampas
Material: A DEFINIR EN PROYECTO
Color: A DEFINIR EN PROYECTO
Resbaladicidad: A DEFINIR EN PROYECTO

Pavimentos de escaleras
Material: A DEFINIR EN PROYECTO
Color: A DEFINIR EN PROYECTO
Resbaladicidad: A DEFINIR EN PROYECTO

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: A DEFINIR EN PROYECTO
Color: A DEFINIR EN PROYECTO

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--		CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--		CUMPLE
	☐ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		CUMPLE
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	☐ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO EXISTEN
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO EXISTEN
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO EXISTEN
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		CUMPLE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		CUMPLE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		CUMPLE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		CUMPLE
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70	--		CUMPLE
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ ≤ 90º	--		CUMPLE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		CUMPLE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		CUMPLE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		CUMPLE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		CUMPLE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		CUMPLE
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		CUMPLE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		CUMPLE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		CUMPLE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		CUMPLE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		CUMPLE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		NO EXISTEN
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		CUMPLE
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		CUMPLE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		CUMPLE
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		CUMPLE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		CUMPLE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		CUMPLE
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		CUMPLE
		Altura	--	≥ 0,90 m		CUMPLE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		CUMPLE
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		CUMPLE
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--		CUMPLE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--		CUMPLE
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	≥ 0,10 m		CUMPLE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO APLICABLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		NO APLICABLE
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		NO APLICABLE
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		NO APLICABLE
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO APLICABLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	–		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--		
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		

OBSERVACIONES

LA PRESENTE FICHA UNICAMENTE CONTEMPLA LOS ACCESOS A LAS EDIFICACIONES DE LA PARCELA DESDE LA CALLE RODODENDRO AL INTERIOR DE LA MISMA.LOS RECORRIDOS INTERIORES VORRESPONDIENTES A TODAS LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES, ASI COMO LA ACCESIBILIDAD A TODAS LAS ZONAS COMUNES DEL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS SE DEBERÁN JUSTIFICAR EN LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado “Observaciones” de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

ANEXO 2_ FICHAS DEL SECTOR

Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre: SANTA MATILDE – EL RETAMAR

Identificación: UEP-6-7

Superficie total (m^2):	394.637	Techo edificable total (m^2c):	131.183
Número de viviendas:	1.320	Edificabilidad media (m^2/m^2):	0,33

Condiciones de Aprovechamiento

Zona U-1 (RU-1)

Superficie (m^2):	14.900	Nº Máximo Viviendas:	22
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	4.470	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1 (RU-2)

Superficie (m^2):	2.600	Nº Máximo Viviendas:	4
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	780	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1 (RU-3)

Superficie (m^2):	11.550	Nº Máximo Viviendas:	19
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	3.465	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Zona U-1 (RU-4)

Superficie (m^2):	4.050	Nº Máximo Viviendas:	6
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	1.215	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1 (RU-5)

Superficie (m^2):	2.250	Nº Máximo Viviendas:	4
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	675	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1 (RU-6)

Superficie (m^2):	5.698	Nº Máximo Viviendas:	10
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	1.710	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1 (RU-7)

Superficie (m^2):	4.900	Nº Máximo Viviendas:	7
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	1.470	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1 (RU-8)

Superficie (m^2):	1.140	Nº Máximo Viviendas:	2
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	342	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2018
JUNTA DE ANDALUCÍA

Zona U-1 (RU-9)

Superficie (m^2):	2.450	Nº Máximo Viviendas:	4
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	735	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,30	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1A (MU-1)

Superficie (m^2):	9.976	Nº Máximo Viviendas:	18
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	3.784	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,379	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona U-1A (MU-2)

Superficie (m^2):	6.100	Nº Máximo Viviendas:	12
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	30 %
Techo edificable (m^2c):	2.314	Parcela Mínima (m^2):	600
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,379	Altura Máxima:	2 P (7 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):	600	Usos:	(1)

Zona P-1 (RP-1)

Superficie (m^2):	20.613	Nº Máximo Viviendas:	266
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	22.981	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona P-1 (RP-2)

Superficie (m^2):	8.112	Nº Máximo Viviendas:	105
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	9.044	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Zona P-1 (RP-3a)

Superficie (m^2):	13.132	Nº Máximo Viviendas:	170
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	14.641	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona P-1 (RP-3b)

Superficie (m^2):	4.025	Nº Máximo Viviendas:	19
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	1610	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,40	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona P-1 (RP-4)

Superficie (m^2):	13.457	Nº Máximo Viviendas:	174
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	15.003	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona P-1 (RP-5)

Superficie (m^2):	18.488	Nº Máximo Viviendas:	239
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	20.612	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona P-1A (MP-1)

Superficie (m^2):	4.540	Nº Máximo Viviendas:	58
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	5.062	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

Zona P-1A (MP-2)

Superficie (m^2):	3.750	Nº Máximo Viviendas:	48
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	4.181	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona P-1A (MP-3)

Superficie (m^2):	10.350	Nº Máximo Viviendas:	133
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m^2c):	11.539	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	1,115	Altura Máxima:	4 P (12,5 m)
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona IC-1 (C-1)

Superficie (m^2):	4.600	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m^2c):	3.450	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,750	Altura Máxima:	7,5 m
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Zona IC-1 (C-2)

Superficie (m^2):	2.800	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m^2c):	2.100	Parcela Mínima (m^2):	
Edificabilidad Máxima (m^2/m^2):	0,750	Altura Máxima:	7,5 m
Densidad suelo/vivienda (m^2/viv):		Usos:	(1)

Observaciones:

(1) Según Ordenanza General
(2) En Planta 4ª será el 20 % de la planta anterior

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

7209

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación
Estudio de Detalle	Obligatorio
Proyecto de Parcelación:	No Especificado
Proyecto de Urbanización:	No Especificado
Conservación:	No Especificado
Observaciones:	

Urbanización

Nueva: ☐

Subsanación Deficiencias: ☐

Cesiones

Tipo	Superficie (m^2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo	10.714	☐		
Social	4.246	☐		
Religioso		☐		
Infraestructura		☐		
Turístico		☐		
Varios		☐		
Cultural		☐		
Educativo	15.227	☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G	35.705	☐		
Espacios Libres L	109.718	☐		
Viario	49.544	☐		
Total Cesiones:	**225.154**			
10 % Aprov. Medio:		☐	Viviendas:	

Observaciones:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
16 MAR. 2010
JUNTA DE ANDALUCÍA

MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS
C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92
arquimoba@coamalaga.es

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I01_ SITUACIÓN Y NORMATIVA (PGOU Y PLAN PARCIAL)

I02_ ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO

I03_ ESTADO ACTUAL. PARCELA GEOREFERENCIADA

I04_ VISTAS FOTOGRAFICAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

P01_ ALINEACIONES MÁXIMAS BAJO Y SOBRE RASANTE

P02_ORDENACIÓN ORIENTATIVA. EMPLAZAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

P03_ NIVELES 182.00 A 185.10 (B)

P04_ NIVELES 188.20 191.30 Y BAJO CUBIERTA (B) 190.70 193.80 (A)

P05_ NIVELES 196.90 200.00 Y 203.10 (A)

P06_ NIVEL 206.20 (A)

P07_ SECCIÓN 1

P08_ SECCIÓN 2

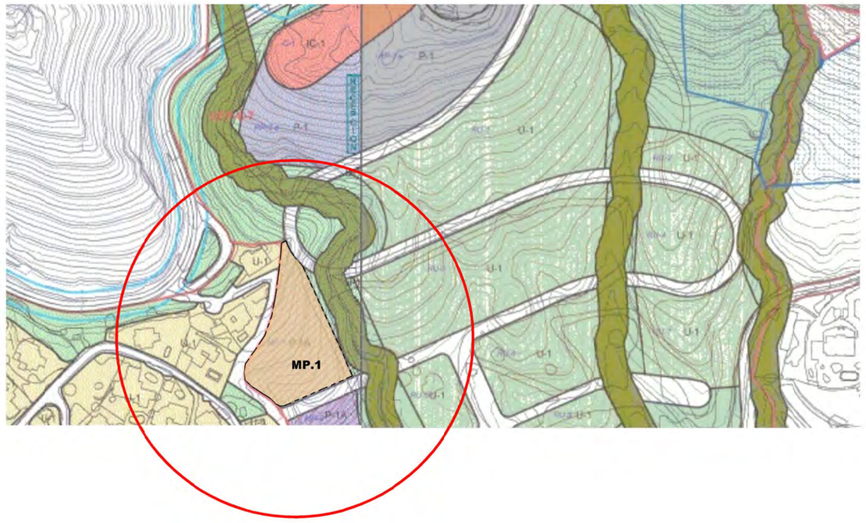
P09_ SECCION 3

P10_ SECCIÓN 4

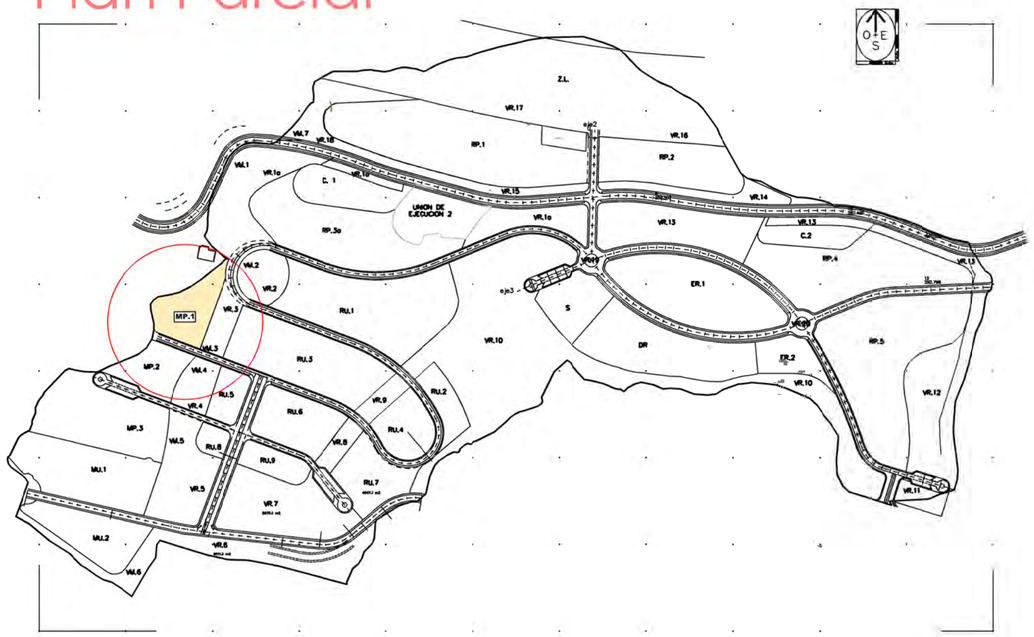
P11_ PROPUESTA DE ZONA VERDE I

P12_ PROPUESTA DE ZONA VERDE II

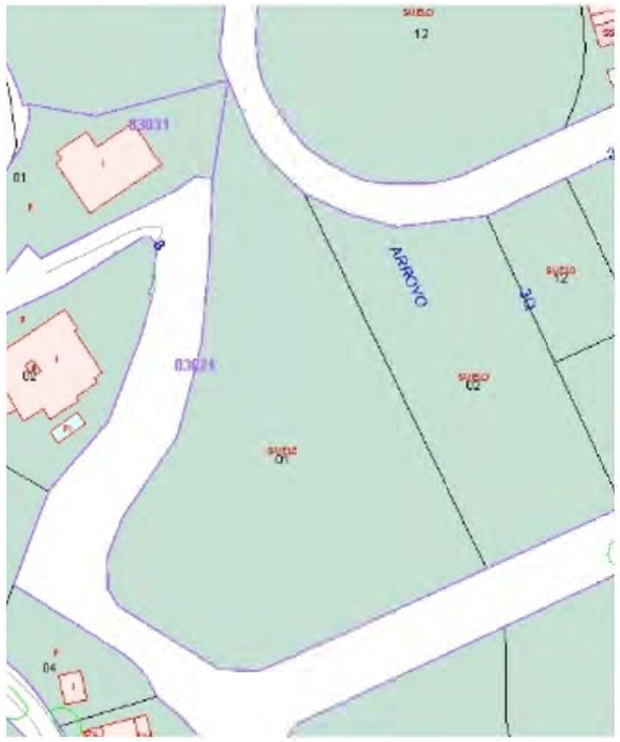
P.G.O.U.



Plan Parcial



Catastro



Situación

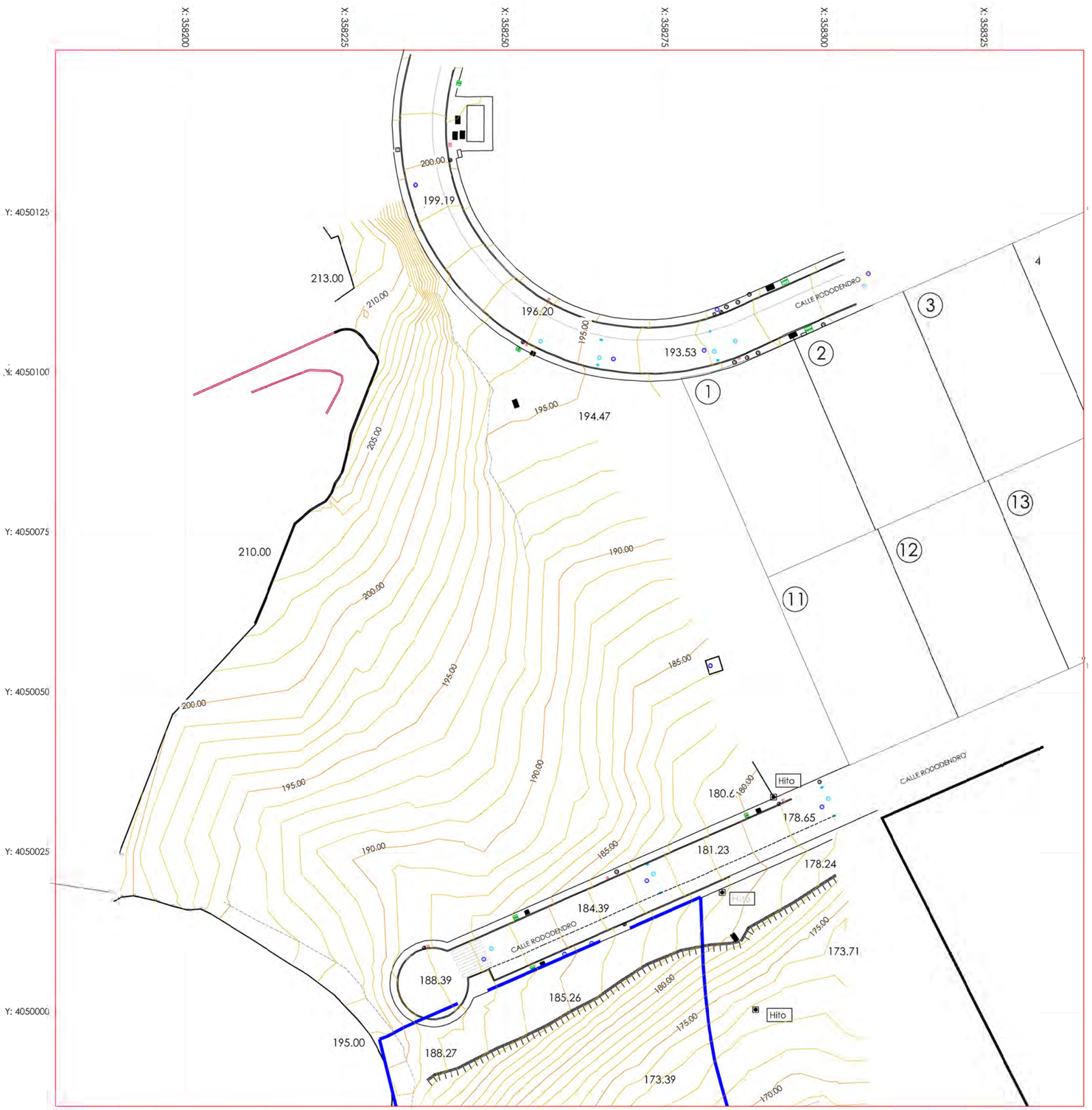
estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1ª-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 98

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
varias	I01	**SITUACIÓN**
fecha 11/24		

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz



estudio de arquitectura y urbanismo

c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 01 82

proyecto

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

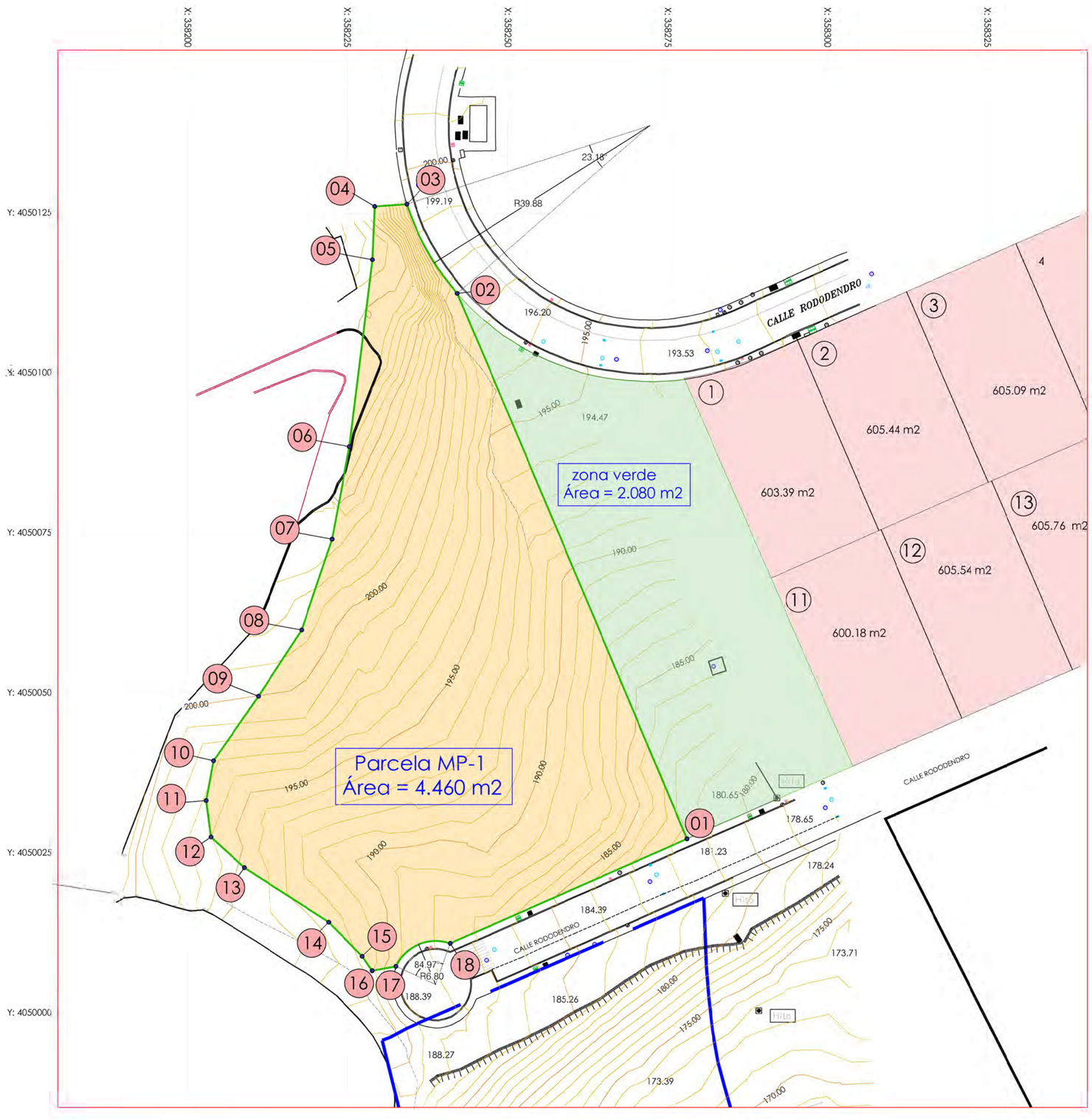
escala	plano	denominación
1/500	**I02**	**TOPOGRAFIA ACTUAL**
fecha 11/24		

promotor

HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos

manuel morales garcía rafael barranquero díaz



ZONA VERDE VM3 (1.130 M2) + VR3 (950)	2.080 m2
PARCELA MP-1 SUPERFICIE	4.450 m2

punto	coord. X	coord.Y
01	358.278,03	4050027,33
02	358.242,17	4050112,57
03	358.234,27	4050126,51
04	358.229,24	4050126,16
05	358.228,87	4050117,83
06	358.225,31	4050088,62
07	358.222,58	4050074,17
08	358.217,83	4050059,97
09	358.211,08	4050049,61
10	358.204,07	4050039,53
11	358.202,92	4050033,51
12	358.203,67	4050027,62
13	358.208,90	4050022,83
14	358.222,07	4050014,31
15	358.227,29	4050008,98
16	358.228,84	4050006,72
17	358.232,58	4050007,40
18	358.241,03	4050010,89

LIMITES DE PARCELA FACILITADOS POR EL SERVICIO DE TOPOGRAFÍA DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 98

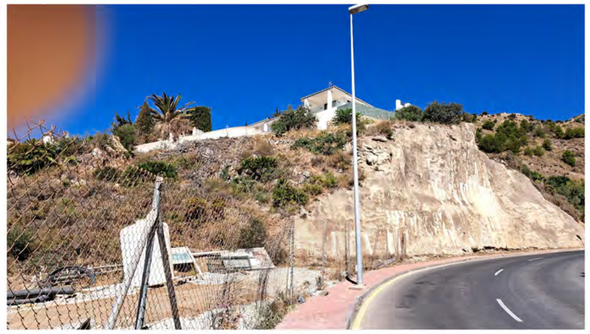
proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
1/500	**103**	**PARCELA GEORREFERENCIADA**
fecha 11/24		

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz

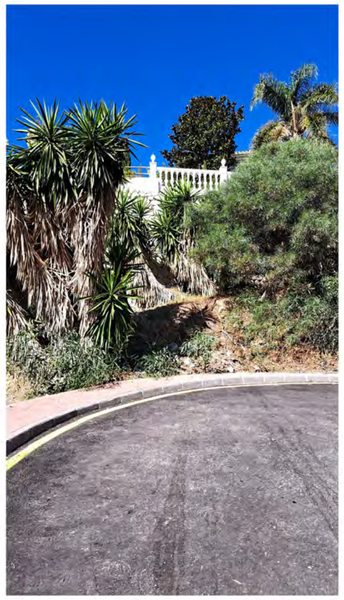
1



2

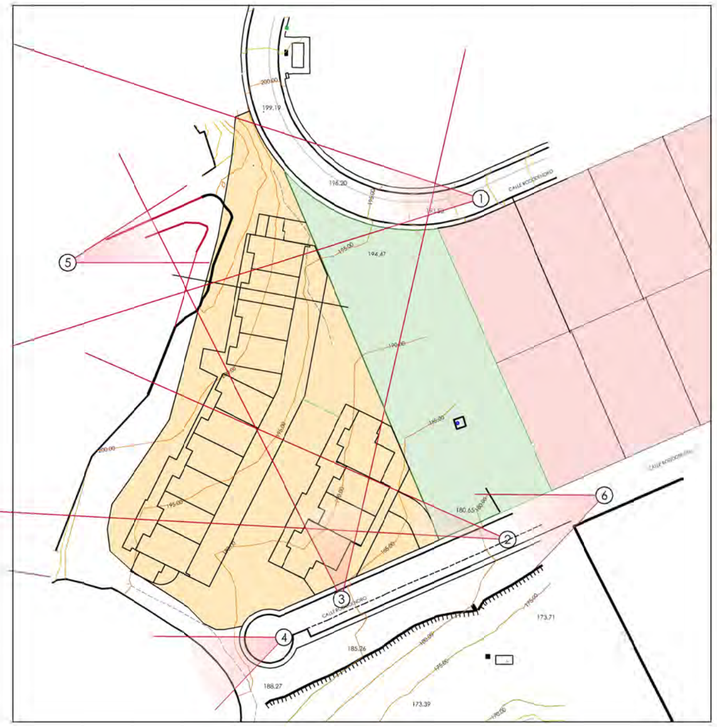
3

4



5

6



estudio de arquitectura y urbanismo

c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 96

proyecto

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

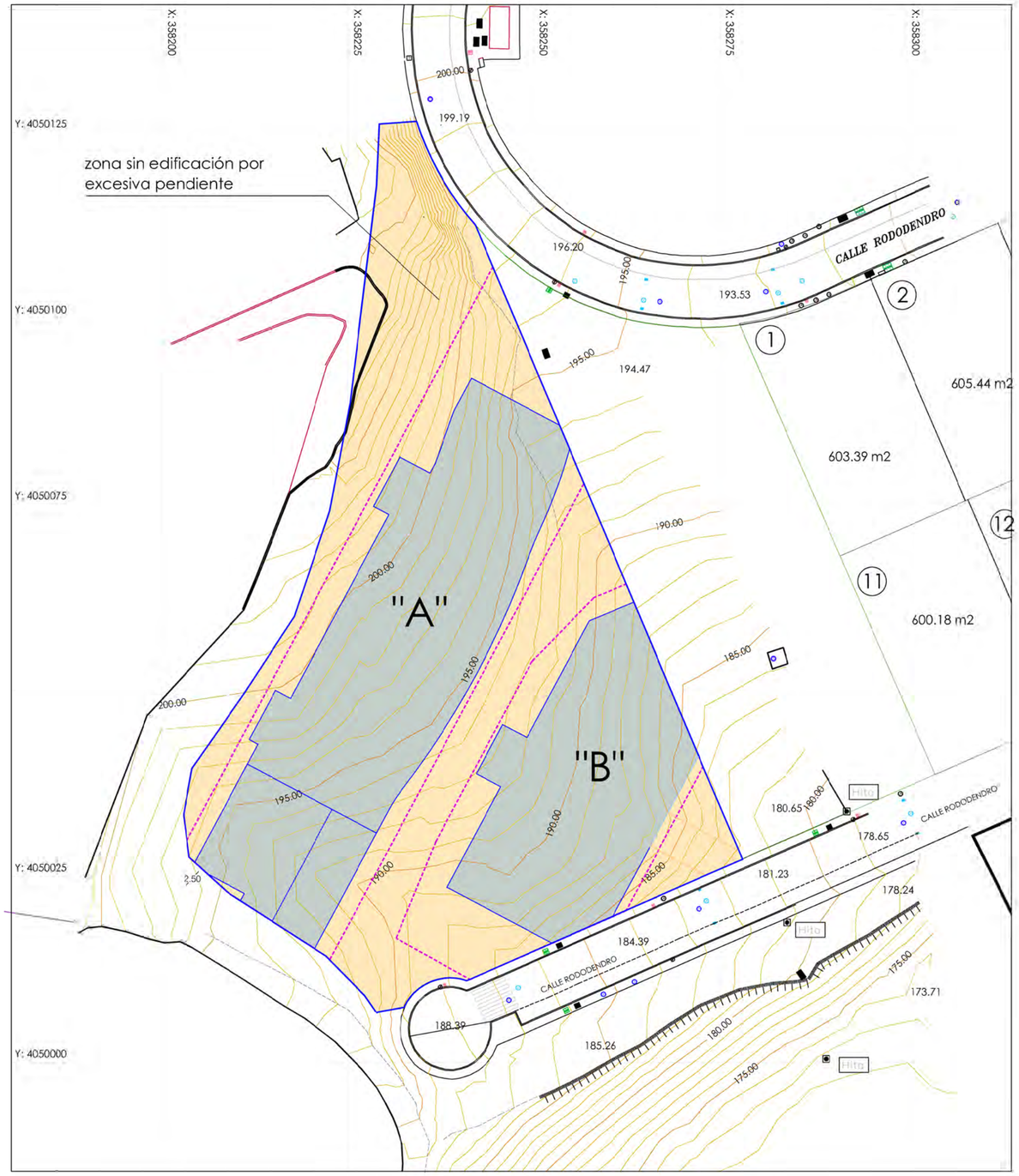
escala	plano	denominación
1/500	**104**	**VISTAS FOTOGRAFICAS**
fecha 11/24		

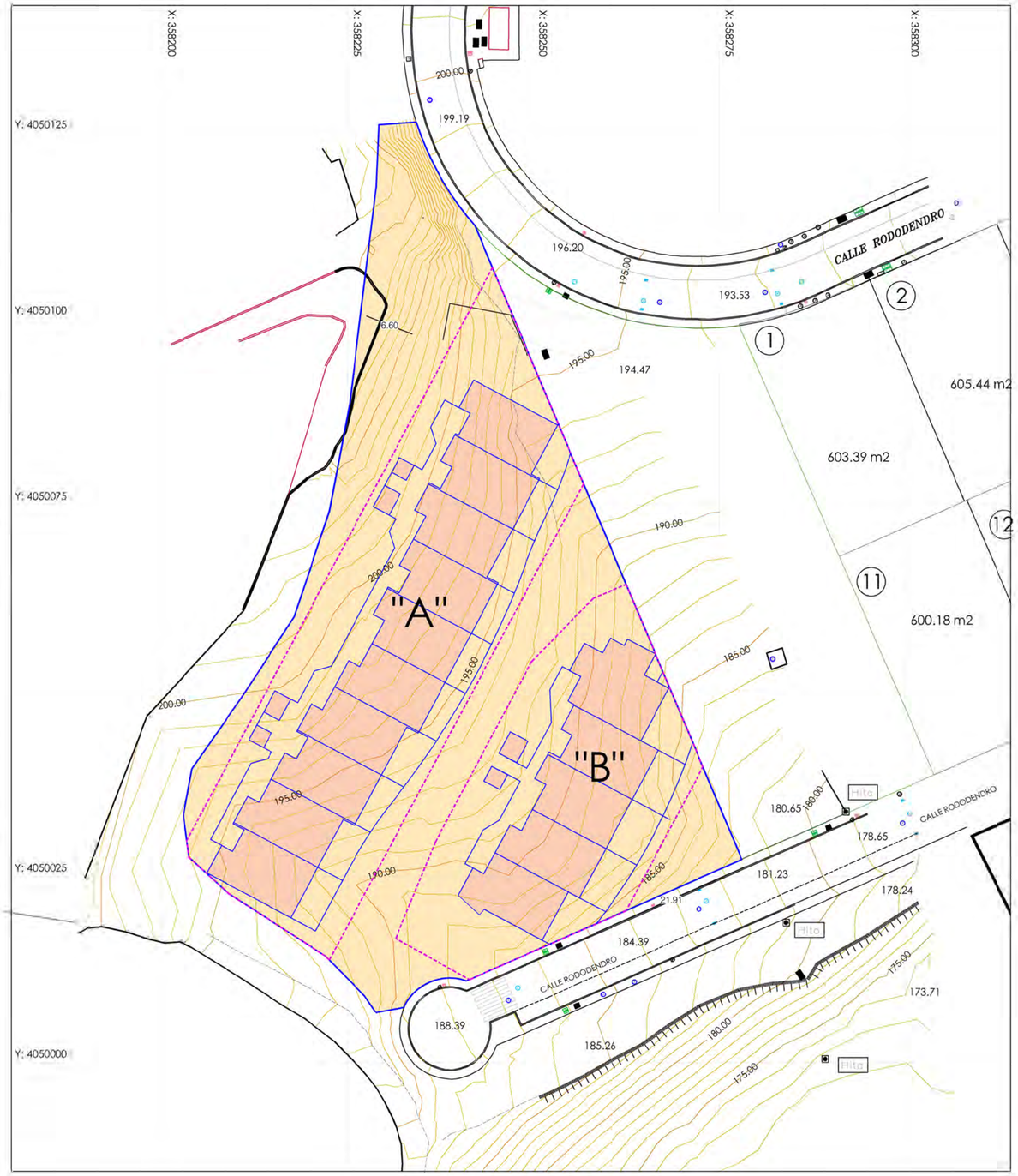
promotor

HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos

manuel morales garcía rafael barranquero díaz





ALINEACIONES PROPUESTAS ORIENTATIVAS NO VINCULANTES PARA PLANTAS SÓTANO

ALINEACIONES MÁXIMAS (ÁREA DE MOVIMIENTO) PARA PLANTAS SÓTANO

(NIVEL 182,00 CONJUNTO "B")

(NIVELES 190,70 Y 193,80 CONJUNTO "A")

ALINEACIONES ORIENTATIVAS NO VINCULANTES PARA PLANTAS SOBRE RASANTE

ALINEACIONES MÁXIMAS (ÁREA DE MOVIMIENTO) PARA PLANTAS S/RASANTE

(NIVELES 185,00 188,10 Y 191,20 CONJUNTO "B")

(NIVELES 196,90 200.00 203,10 Y 206,20 CONJUNTO "A")

LAS ALINEACIONES DEFINITIVAS DE PROYECTO DEBERÁN JUSTIFICAR LOS CUMPLIMIENTOS DE EDIFICABILIDAD, ALTURAS, RASANTES, OCUPACIÓN, SEPARACIONES...

AMB estudio de arquitectura y urbanismo

c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

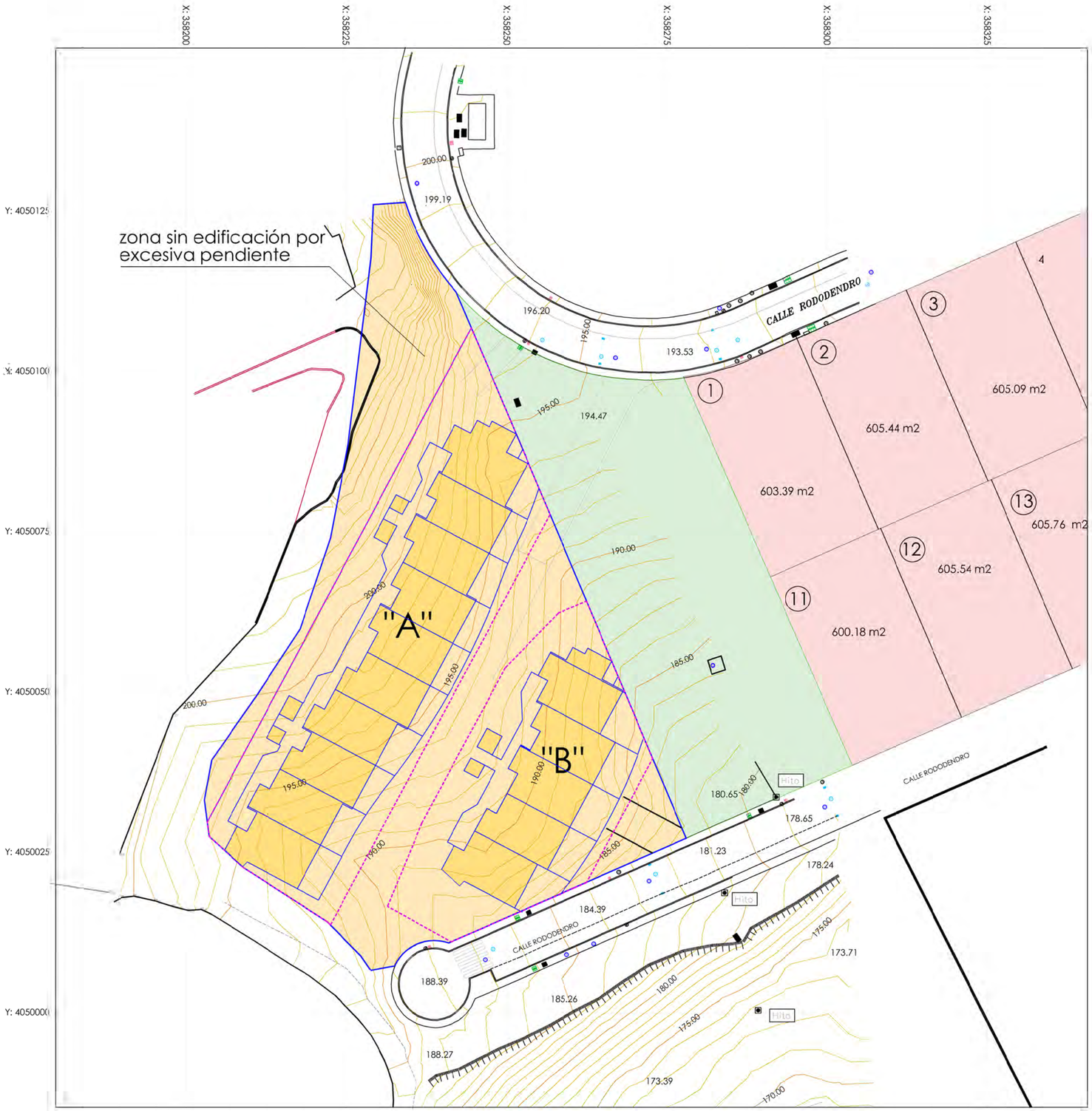
escala	plano	denominación
1/500	**P01**	**ALINEACIONES MÁXIMAS**
fecha 11/24		

promotor

HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos

manuel morales garcía rafael barranquero díaz



ZONA VERDE VM3 (1.050 M2) + VR3 (950)

PARCELA MP-1 SUPERFICIE 4.460 m2

EMPLAZAMIENTO ORIENTATIVO DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS ALINEACIONES MÁXIMAS FIJADAS EN PLANO P01 QUE DEBEN RESPETARSE EN PROYECTO

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 93

proyecto

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

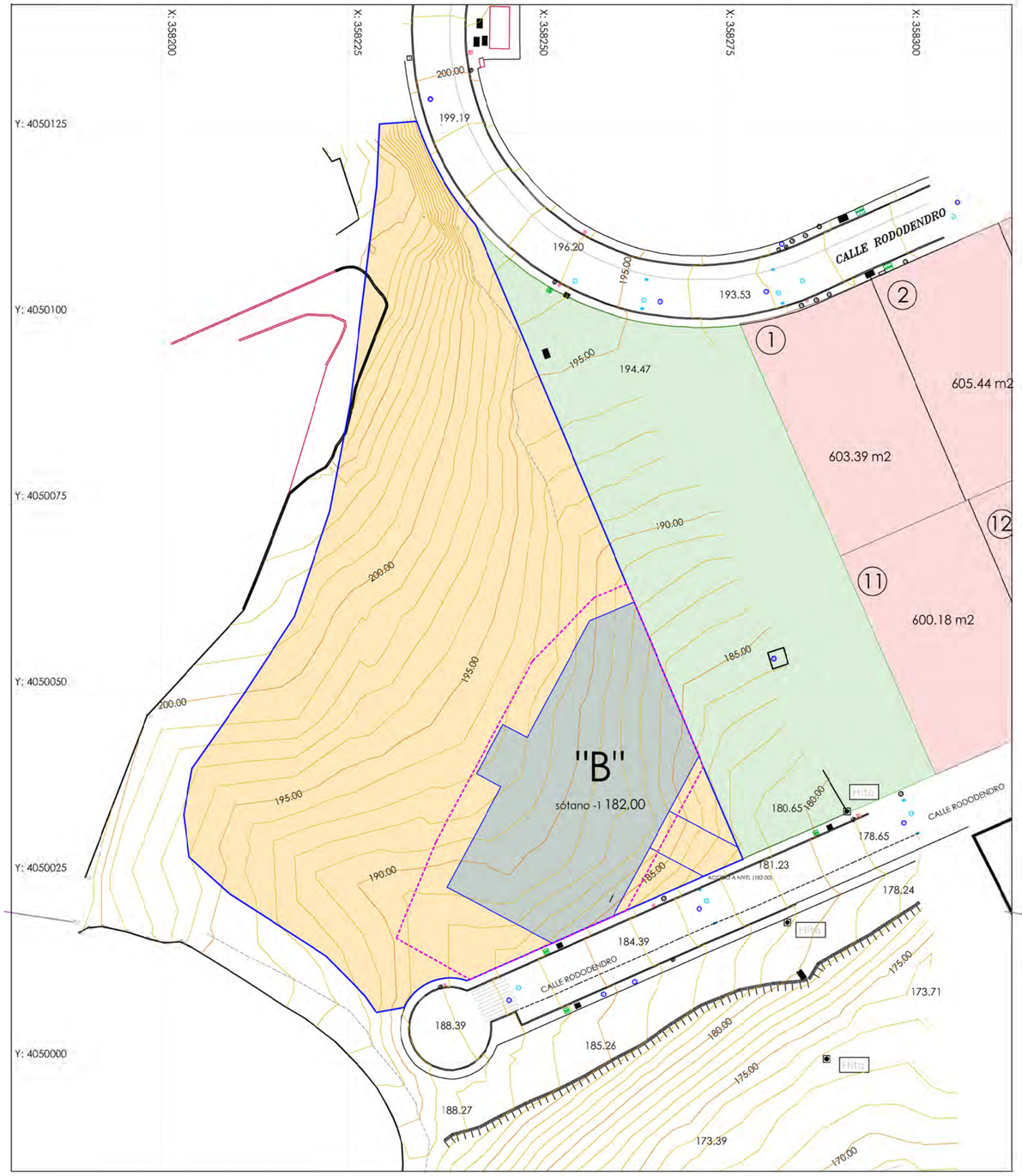
escala	plano	denominación
1/500	**P02**	**EMPLAZAMIENTO ORIENTATIVO DE LOS CONJUNTOS**
fecha 11/24		

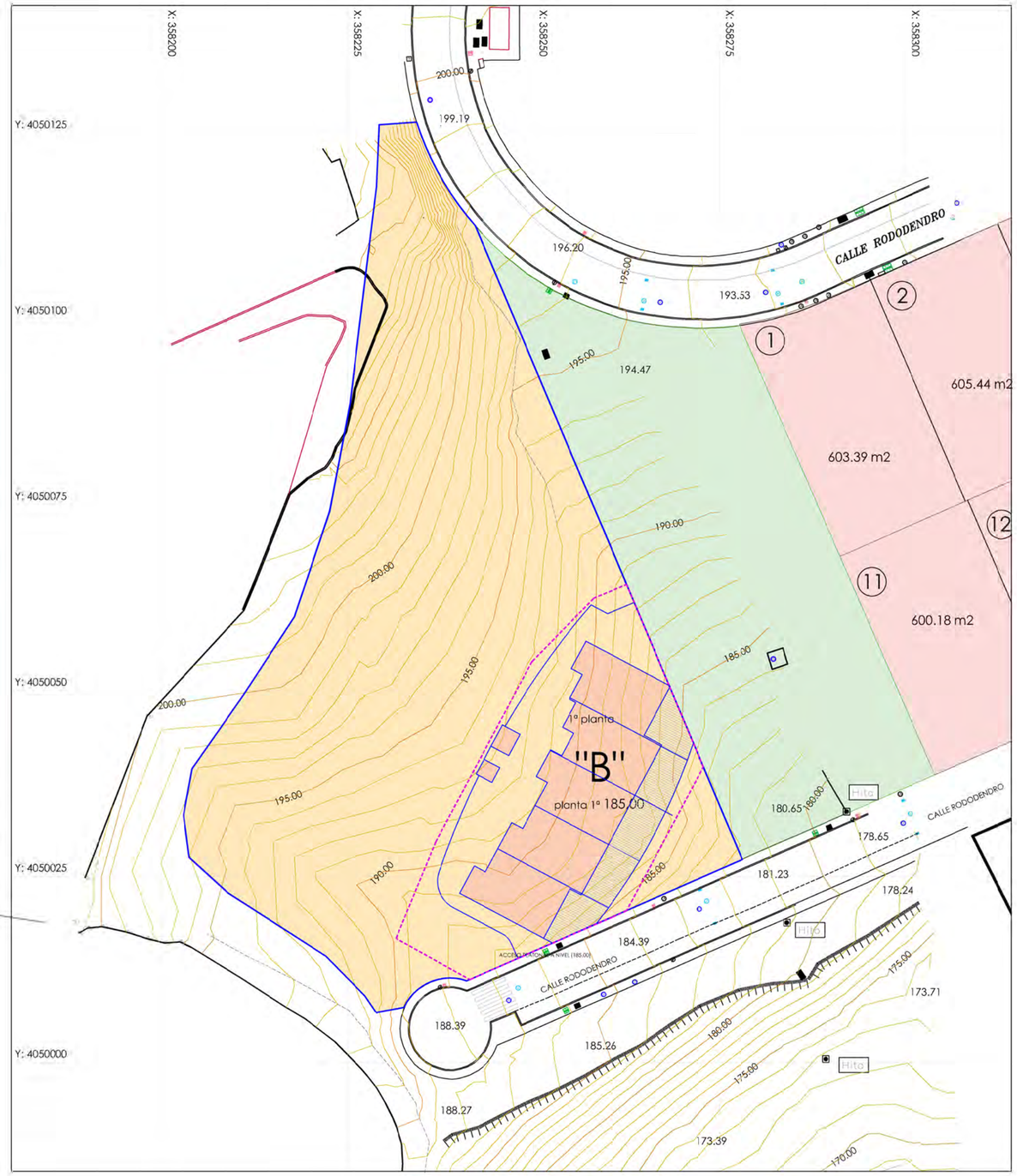
promotor

HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos

manuel morales garcía rafael barranquero díaz





cota 182.00 (B)

sótano- aparcamientos-trasteros
conjunto "B"

superficie construida (no vinculante) 857 m2
superficie computablle 0 m2

ALINEACIONES ORIENTATIVAS

ALINEACIONES MÁXIMAS (ÁREA DE MOVIMIENTO)

sótano- aparcamientos-trasteros

viviendas

viviendas (terrazas abiertas)

cota 185.00 (B)

planta viviendas conjunto"B"
geometría de terrazas no vinculante

superficie construida (no vinculante) 472 m2
superficie computablle 472 m2

LAS ALINEACIONES DE LAS PLANTAS SOBRE RASANTE NO INCLUYEN LAS TERRAZAS ABIERTAS A DEFINIR EN PROYECTO

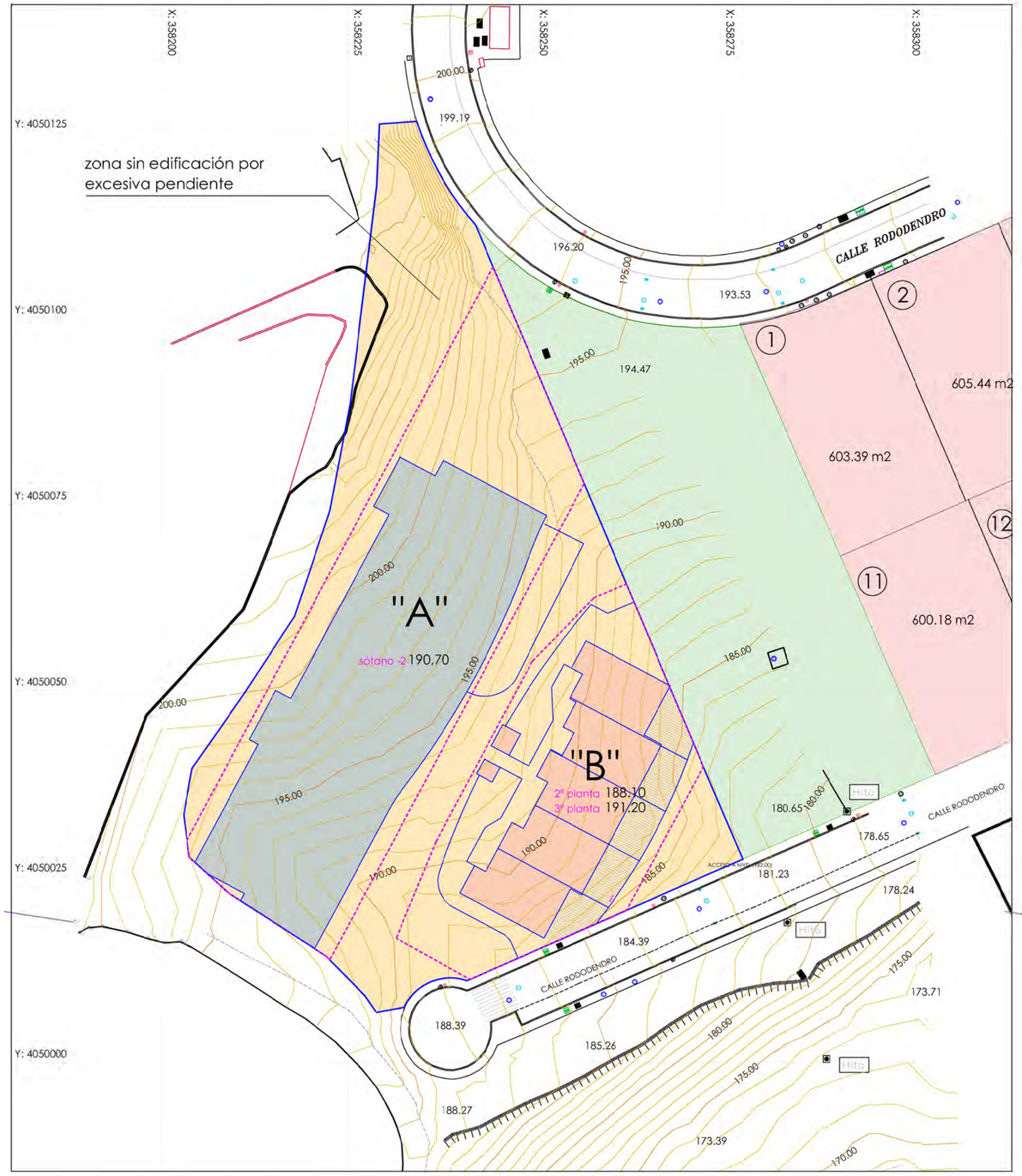
AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala 1/500
fecha 11/24
plano **P03**
denominación **NIVELES DE 182,00 A 185,00 ORDENACIÓN ORIENTATIVA**

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

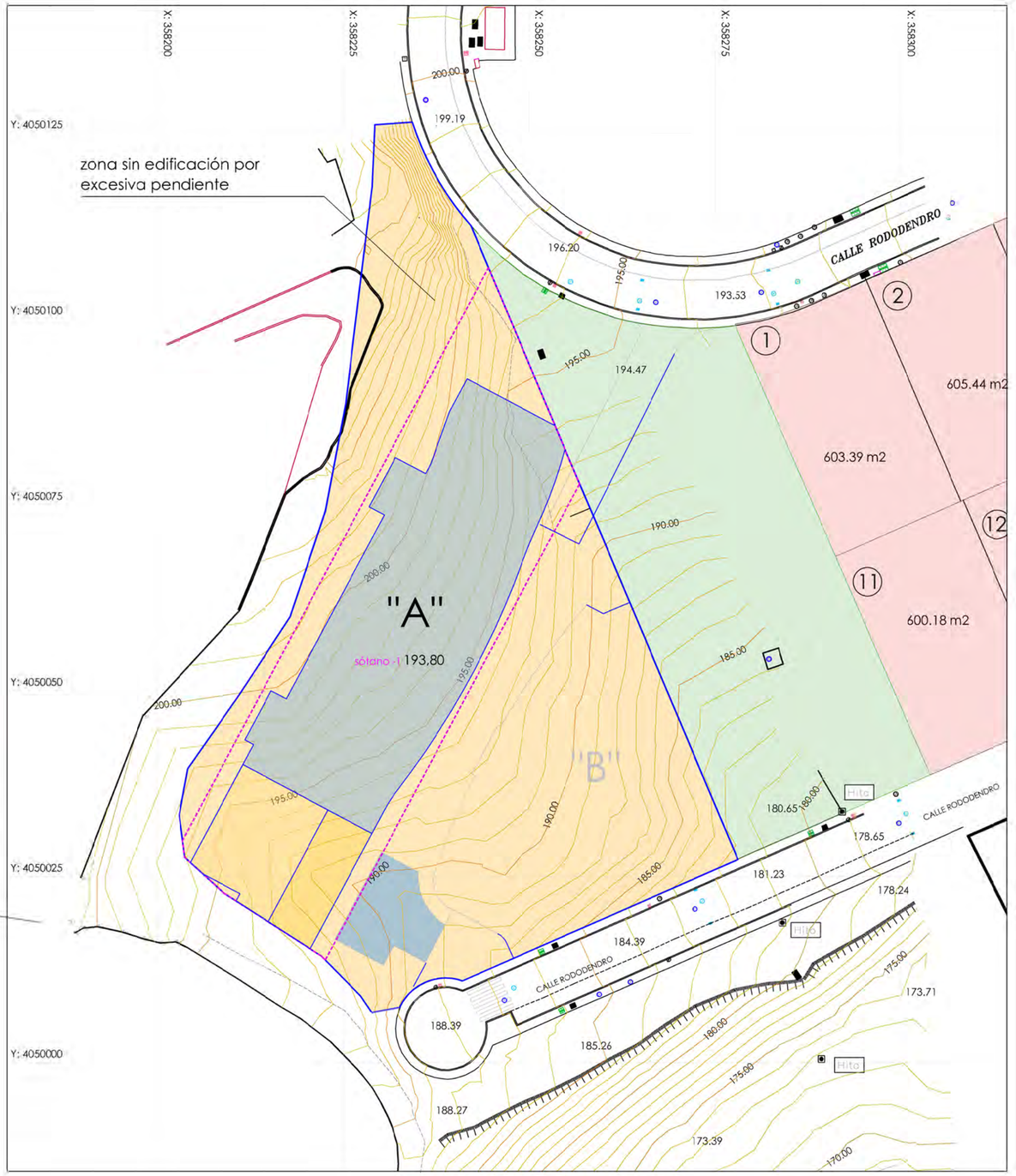
arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz



cota 188.10 (B)
cota 191.20 (B)190.70 (A)

segunda y tercera planta conjunto "B"

	planta 2	planta 3	sótano "A"
superficie construida (no vinculante)	472 m2	472 m2	1.310 m2
superficie computable	472 m2	472 m2	0 m2



cota 193.80 (A)

sótano -1 aparcamientos y trasteros conjunto "A"

	aparcam	equipam.
superficie construida (no vinculante)	1.177 m2	207+116 m2
superficie computable	0 m2	116 m2

LAS ALINEACIONES DE LAS PLANTAS SOBRE RASANTE NO INCLUYEN LAS TERRAZAS ABIERTAS A DEFINIR EN PROYECTO

- sótano- aparcamientos-trasteros
- viviendas
- viviendas (terrazas abiertas)
- sótano- equipamiento

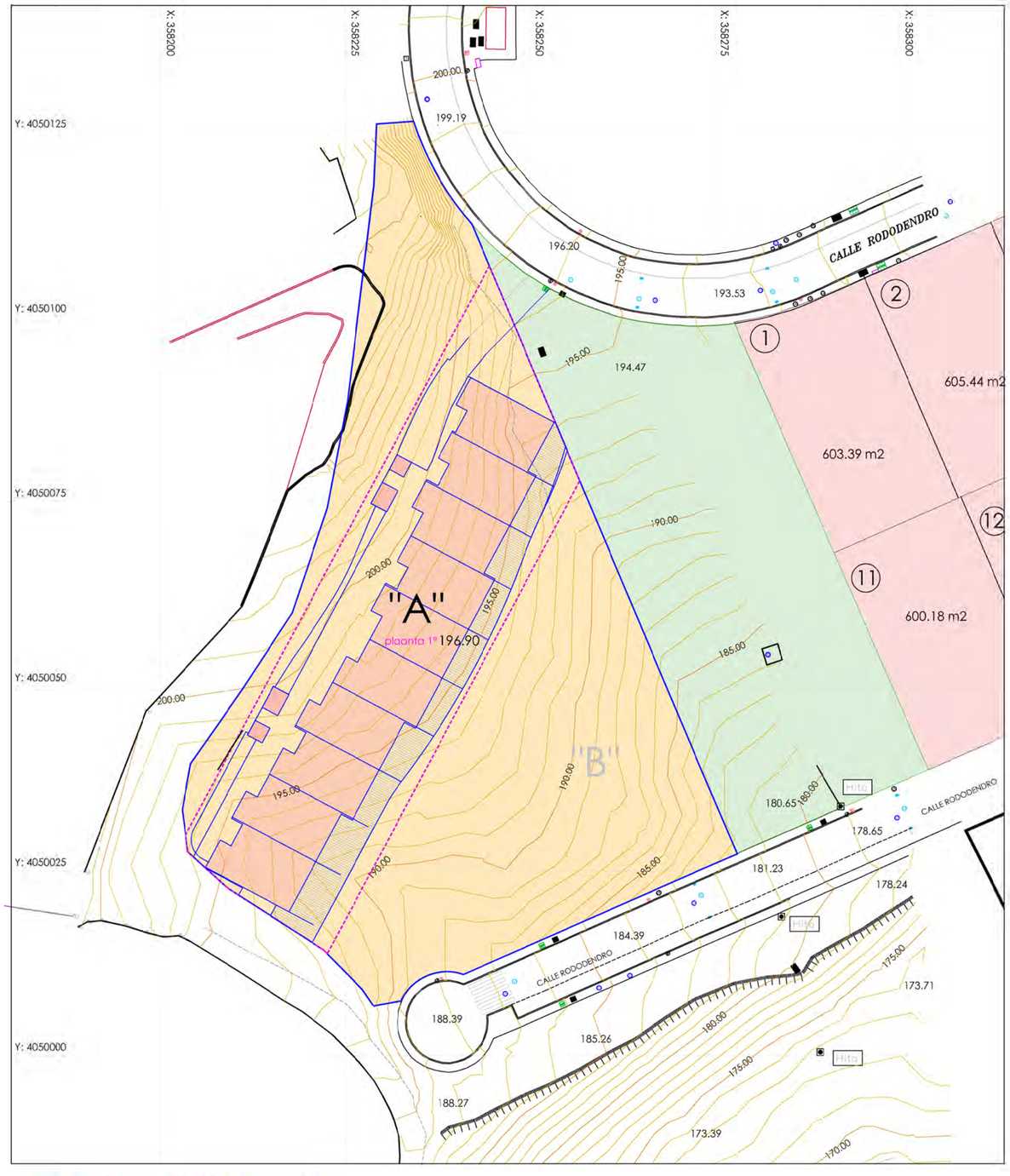
AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
1/500	**P04**	**NIV B188,10 191,20 A190,70 193,80 ORDENACIÓN ORIENTATIVA**
fecha 11/24		

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz

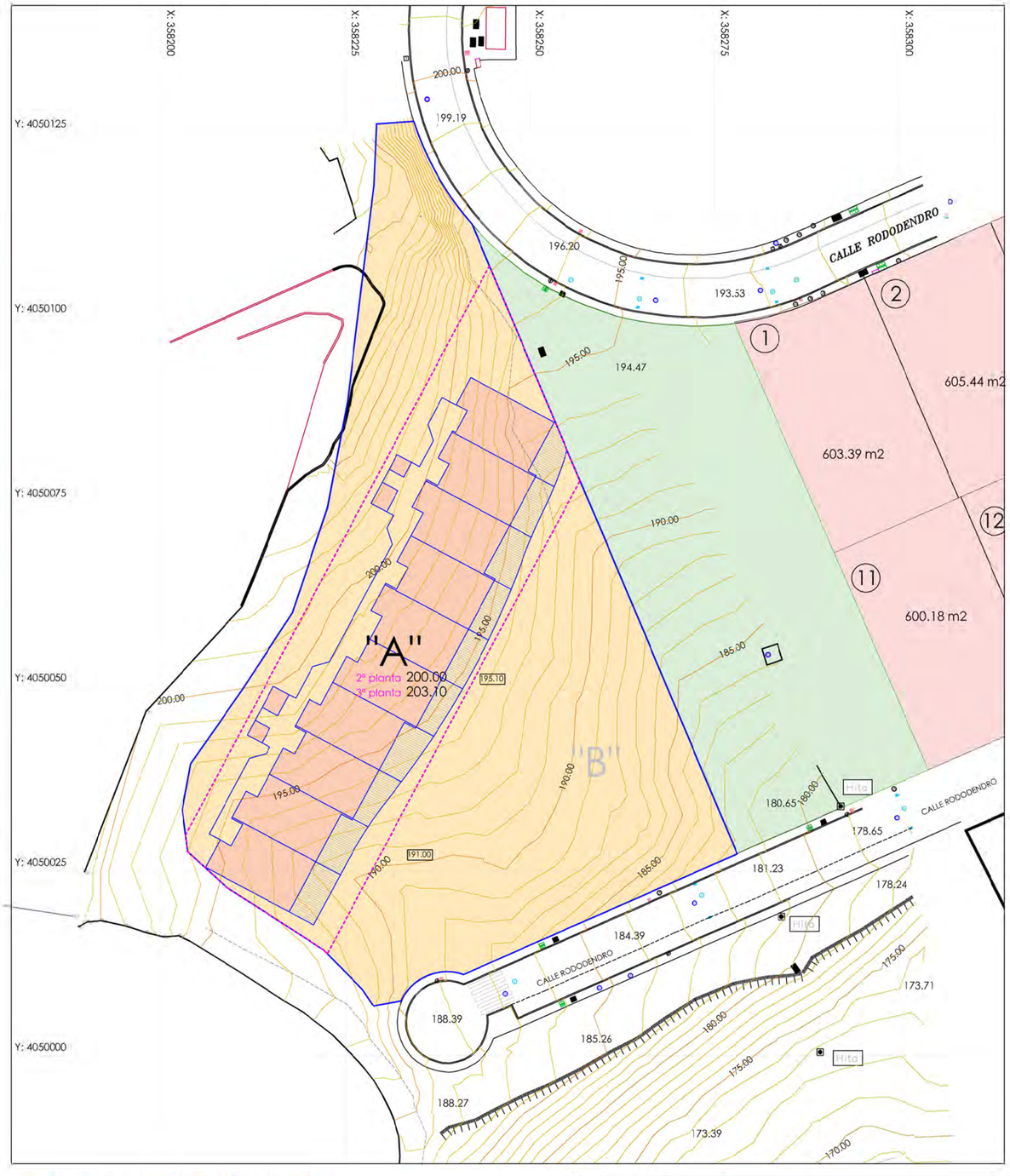


cota 196.90

viviendas planta nivel 1 conjunto "A"

superficie construida (no vinculante)	936 m2
superficie computablle	936 m2

sótano- aparcamientos-trasteros
viviendas
viviendas (terrazas abiertas)



cota 200.00
cota 203.10

viviendas plantas nivel 2 y 3 conjunto "A"

	nivel 2	nivel 3
superficie construida (no vinculante)	936 m2	936 m2
superficie computablle	936 m2	936 m2

LAS ALINEACIONES DE LAS PLANTAS SOBRE RASANTE NO INCLUYEN LAS TERRAZAS ABIERTAS A DEFINIR EN PROYECTO

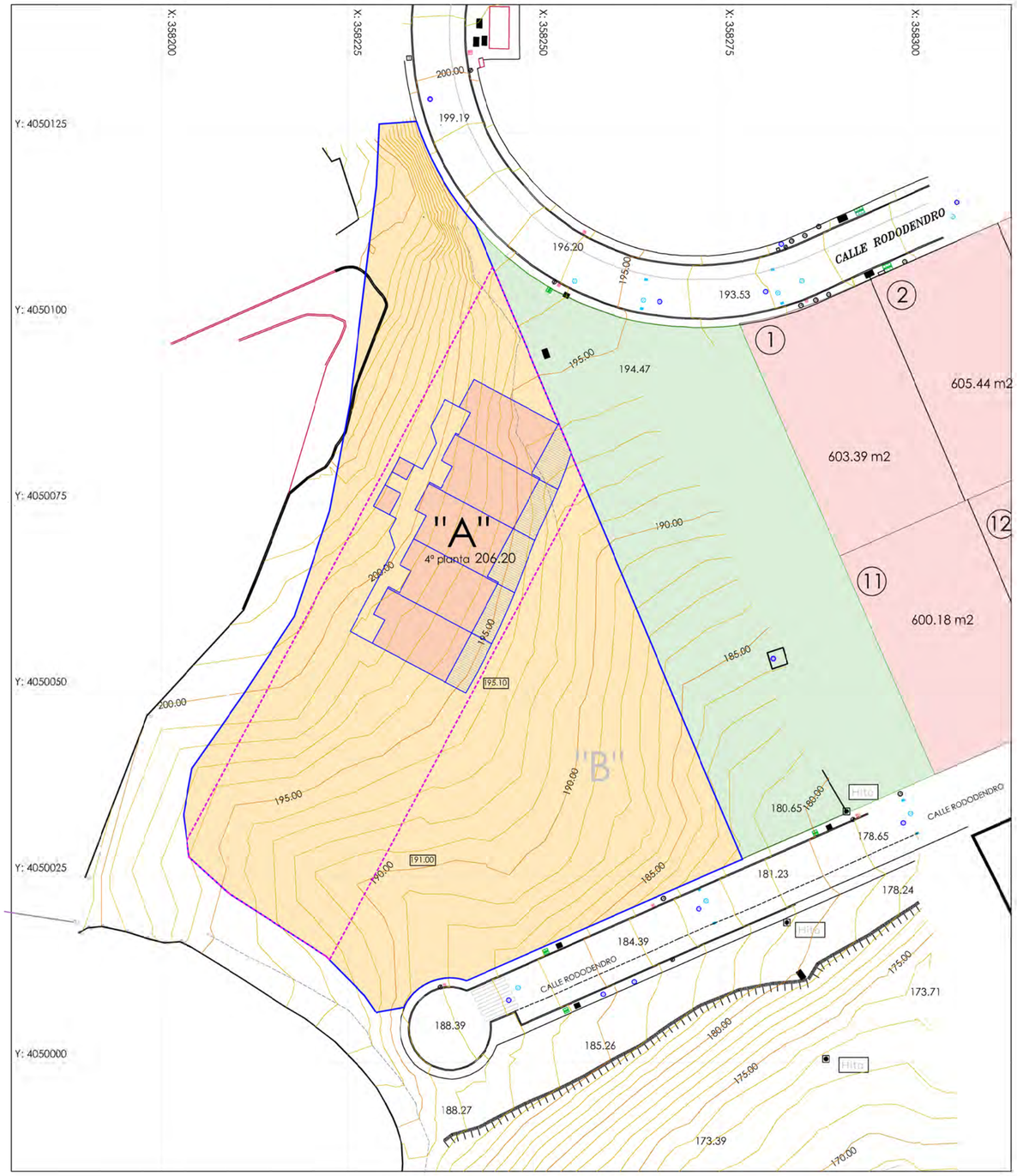
AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ saltre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala 1/500	plano **P05**	denominación **NIVELES A196,90 200,00 203,10 ORDENACIÓN ORIENTATIVA**
fecha 11/24		

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz



cota 206.20

viviendas planta 4ª conjunto "A"

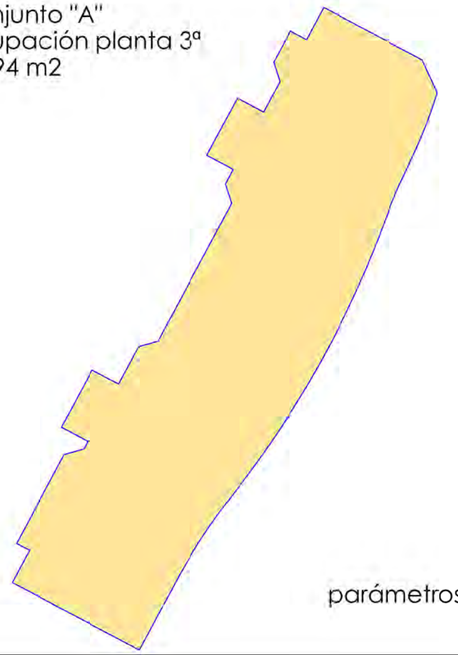
superficie construida (no vinculante)	468 m2
superficie computablle	468 m2

viviendas

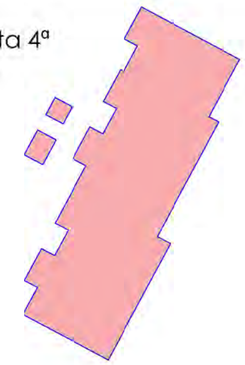
viviendas (terrazas abiertas)

LAS ALINEACIONES DE LAS PLANTAS SOBRE RASANTE NO INCLUYEN LAS TERRAZAS ABIERTAS A DEFINIR EN PROYECTO

conjunto "A"
ocupación planta 3ª
1.394 m2



conjunto "A"
ocupación planta 4ª
468 m2 (33,57%)



parámetros a justificar en proyecto básico

nivel	conjunto	planta	usos	sup. construida cerrada	sup. computable
182,00	"B"	sótano -1	aparcamientos-trasteros	857 m2	0 m2
185,00	"B"	1ª	vivienda	472 m2	472 m2
188,10	"B"	2ª	vivienda	472 m2	472 m2
191,20	"B"	3ª	vivienda	472 m2	472 m2
190,70	"A"	sótano -2	aparcamientos-trasteros	1.310 m2	0 m2
193,80	"A"	sótano -1	aparcamientos-trasteros	1.177 m2	0 m2
			equipamiento	207 m2 /116 m2	116 m2
196,90	"A"	1ª	vivienda	936 m2	936 m2
200,00	"A"	2ª	vivienda	936 m2	936 m2
203,10	"A"	3ª	vivienda	936 m2	936 m2
206,20	"A"	4ª	vivienda	468 m2	468 m2
				8.359 m2	4.808 m2

parámetros a justificar en proyecto básico

sótano- aparcamientos-trasteros

viviendas

viviendas (terrazas abiertas)

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

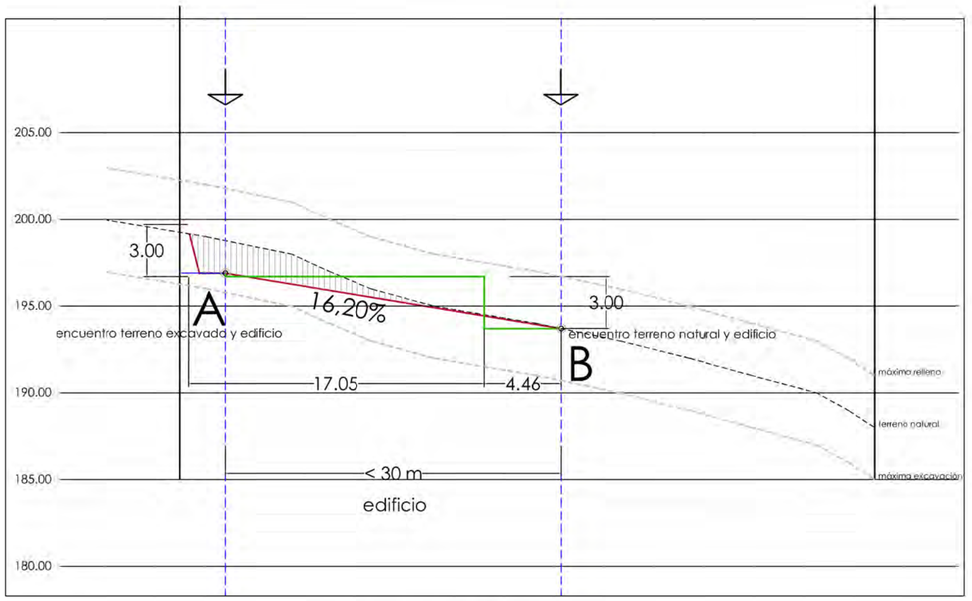
proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala 1/500
fecha 11/24
plano **P06**
denominación **NIVELES 206,20 ORDENACIÓN ORIENTATIVA**

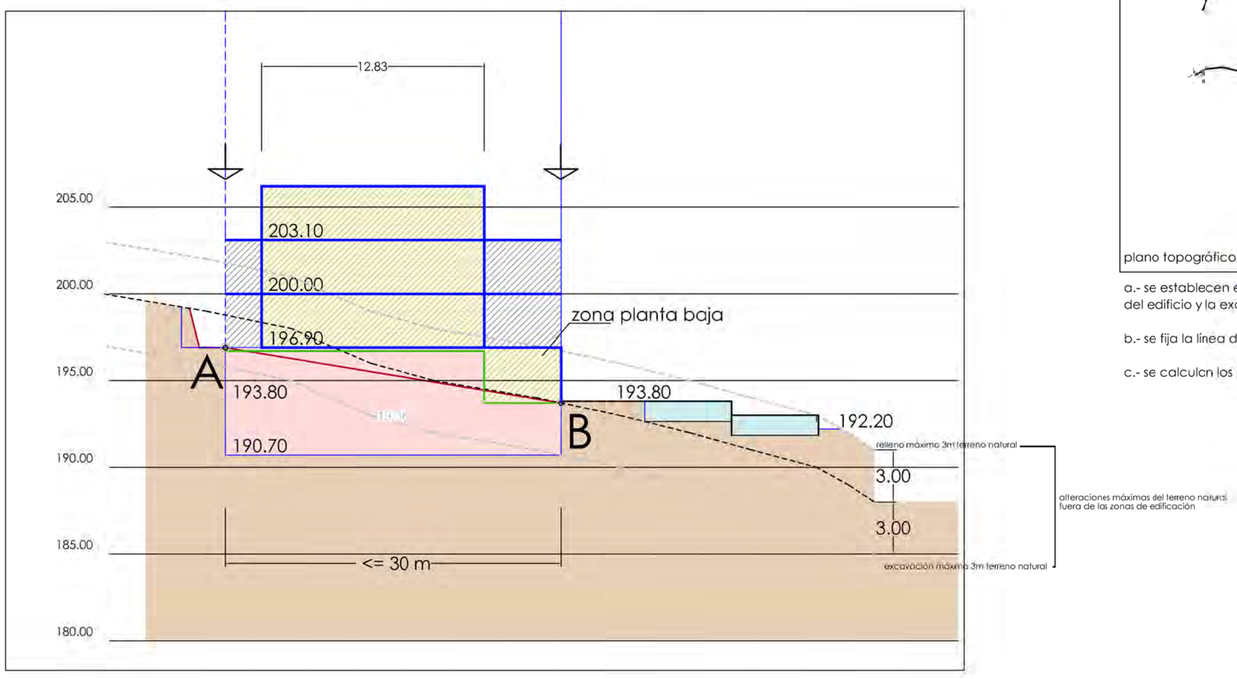
promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

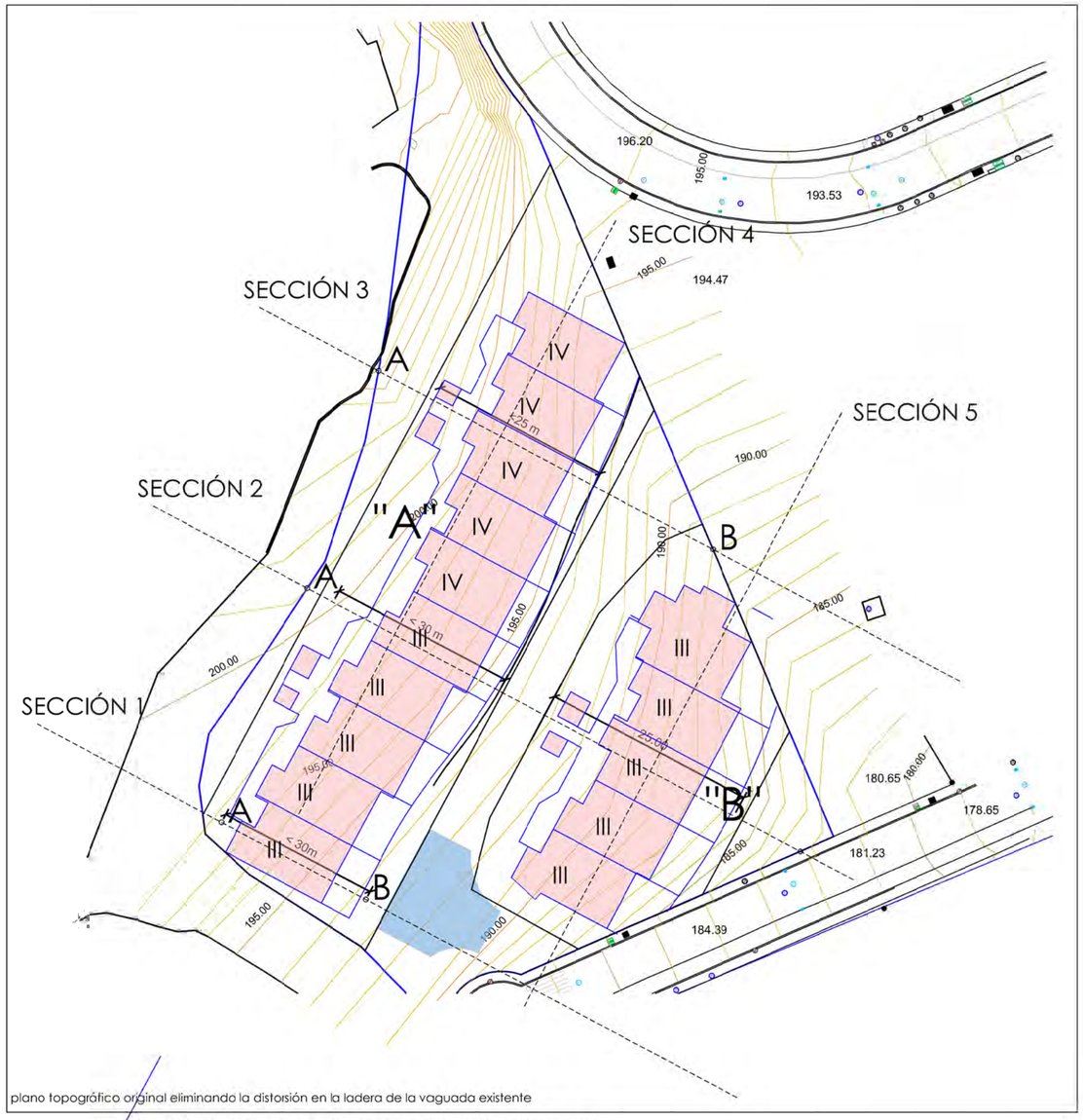
arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz

SECCIÓN 1



--------- terreno natural
——— linea de pendiente
——— planos de rasante
▭ terreno excavado (< 3 m s / terreno natural)



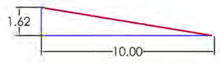


plano topográfico original eliminando la distorsión en la ladera de la vaguada existente

a.- se establecen en el edificio los puntos A y B. El punto A al estar excavado se fija en el encuentro del edificio y la excavación. El punto B se fija en el encuentro entre el terreno natural y el edificio.

b.- se fija la línea de pendiente entre A y B resultando una pendiente del 16,20 %.

c.- se calculcn los planos horizontales máximos fijándose el primero en 4,46 metros y el siguiente menor de 18,51m



16,20% planos pendiente 3/m x 100
3 / 16,20 x 100 = 18,51 m
FONDO MÁXIMO 30m

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 98

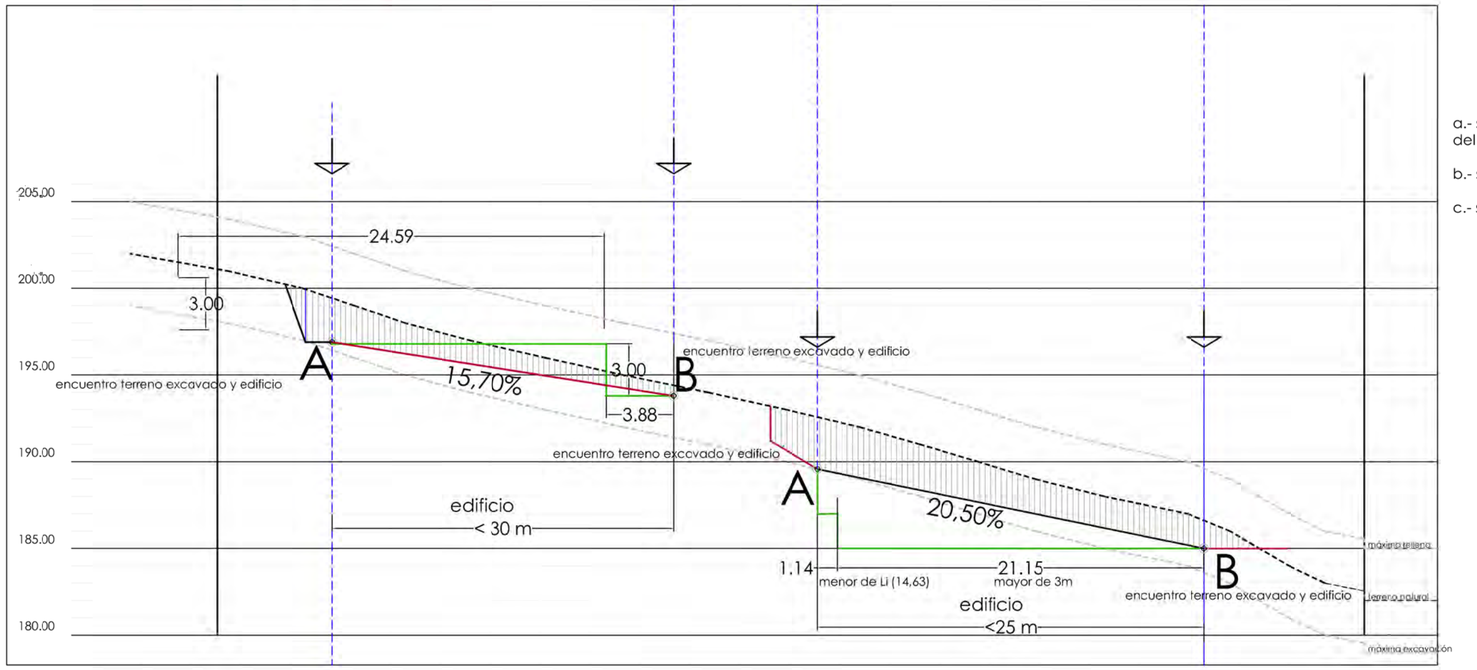
proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
1/250	**P07**	**SECCIONES 1**
fecha 11/24		

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz

SECCIÓN 2

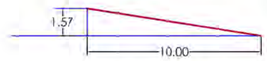


edificio "A"

a.- se establecen en el edificio los puntos A y B. El punto A al estar excavado se fija en el encuentro del edificio y la excavación. El punto B se fija, también, en el encuentro entre el terreno excavado y el edificio.

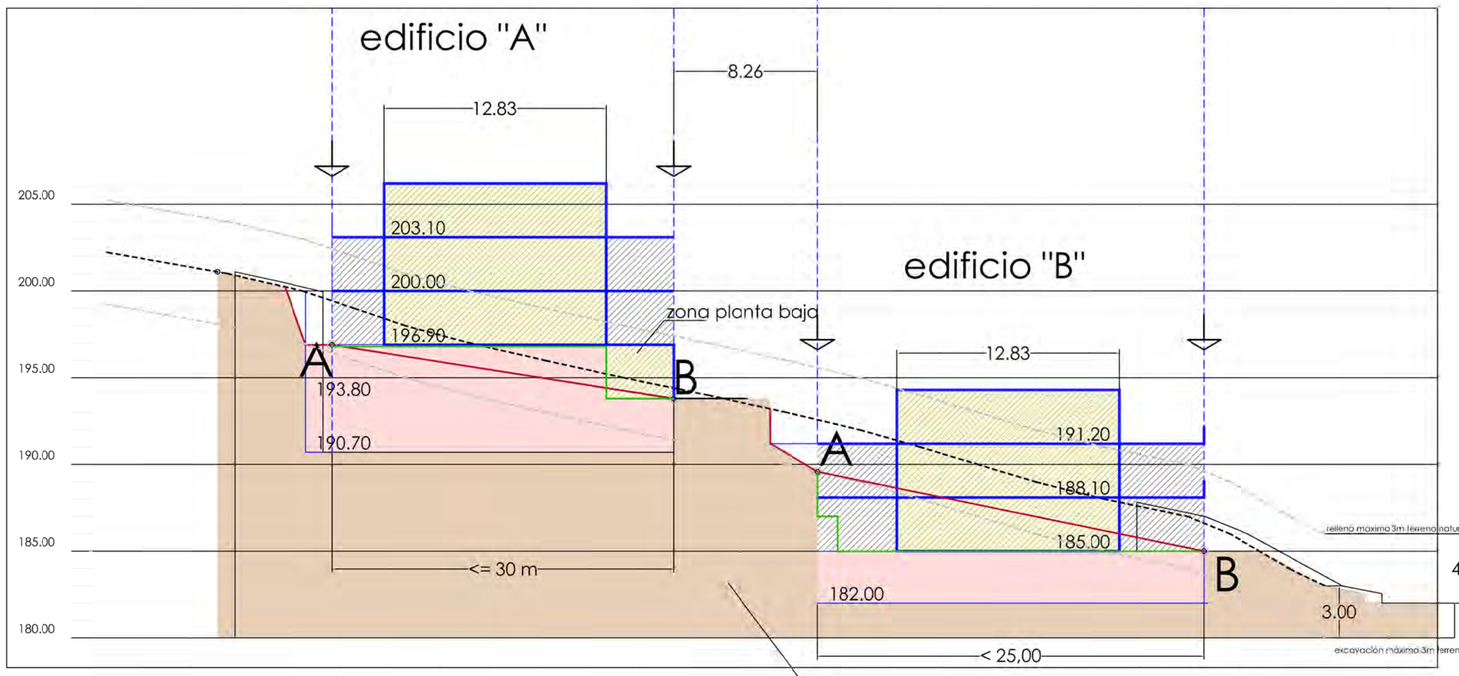
b.- se fija la línea de pendiente entre A y B resultando una pendiente del 15,70 %.

c.- se calculan los planos horizontales máximos fijándose el primero en 3,88 metros y el siguiente en menos de 19,10 m



15,70% planos pendiente 3/m x 100
3 / 15,70 x 100 = 19,10 m
FONDO MÁXIMO 30 m

terreno natural
linea de pendiente
planos de rasante
terreno excavado (< 3 m s / terreno natural)

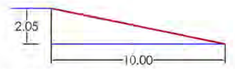


edificio "B"

a.- se establecen en el edificio los puntos A y B. El punto A al estar excavado se fija en el encuentro del edificio y la excavación. El punto B se fija, asimismo en el encuentro entre la excavación y el edificio.

b.- se fija la línea de pendiente entre A y B resultando una pendiente del 20,50 %.

c.- se calculan los planos horizontales máximos fijándose el primero en 21,15 metros y los sucesivos en menos de 14,63 m



20,50% planos pendiente 3/m x 100
3 / 20,50 x 100 = 14,63 m (long. máxima)
FONDO MÁXIMO 25m

separación mínima entre bloques h + h` / 4 (9,30 + 9,30 / 4 = 4,65) zona de 3 y 3 plantas
(12,40 + 9,30 / 4 = 5,42) zona de 4 y 3 plantas

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ saltre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 93

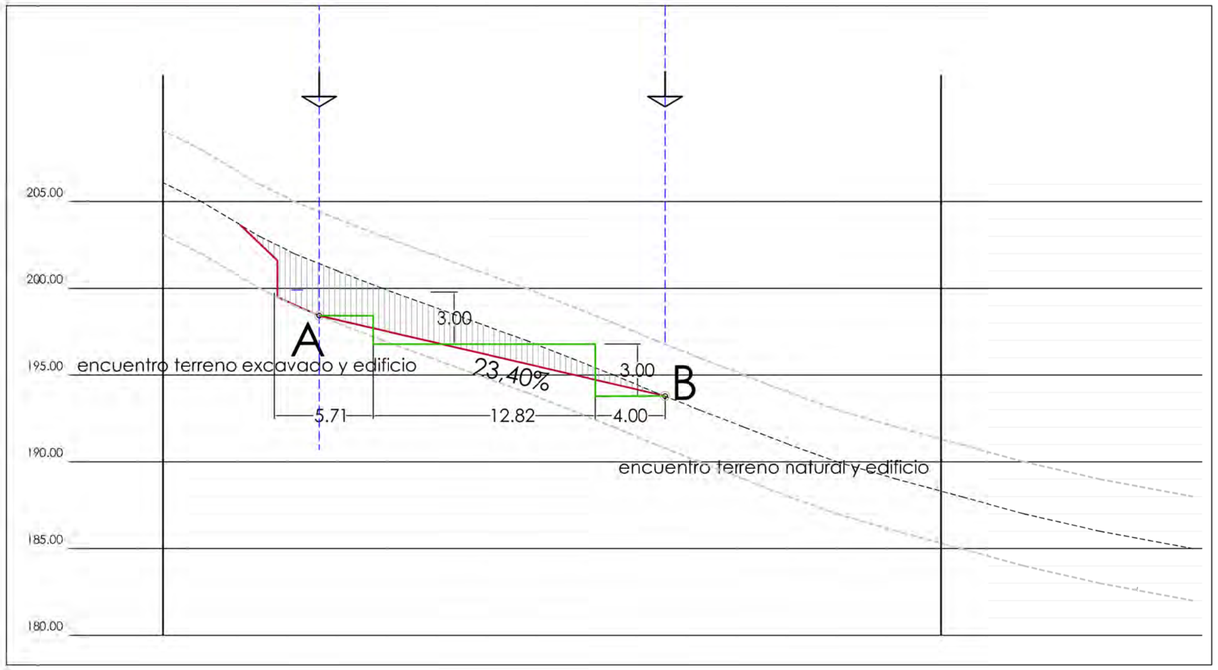
proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
1/250	**P08**	**SECCIONES 2**
fecha 11/24		

promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz

SECCIÓN 3

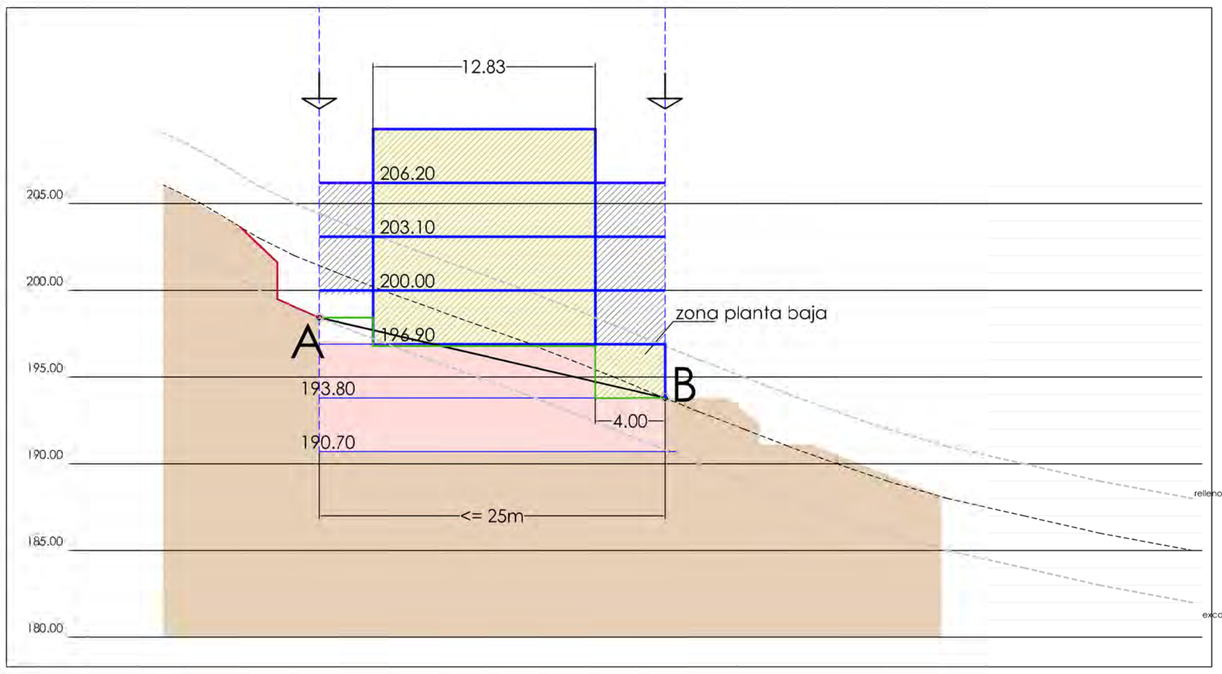


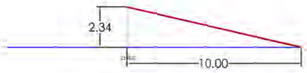
terreno natural
linea de pendiente
planos de rasante
terreno excavado (< 3 m s / terreno natural)

a.- se establecen en el edificio los puntos A y B. El punto A al estar excavado se fija en el encuentro del edificio y la excavación. El punto B se fija en el encuentro entre el terreno natural y el edificio.

b.- se fija la línea de pendiente entre A y B resultando una pendiente del 23,40 %.

c.- se establecen los planos horizontales máximos fijándose el primero en 4 metros y los sucesivos en menos de 12,82 m





23,40% planos pendiente 3/m x 100
3 / 23,40 x 100 = 12,82 m
FONDO MÁXIMO 25m

relleno máximo 3m terreno natural

excavación máxima 3m terreno natural

alteraciones máximas del terreno natural fuera de las zonas de edificación

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1ª-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 98

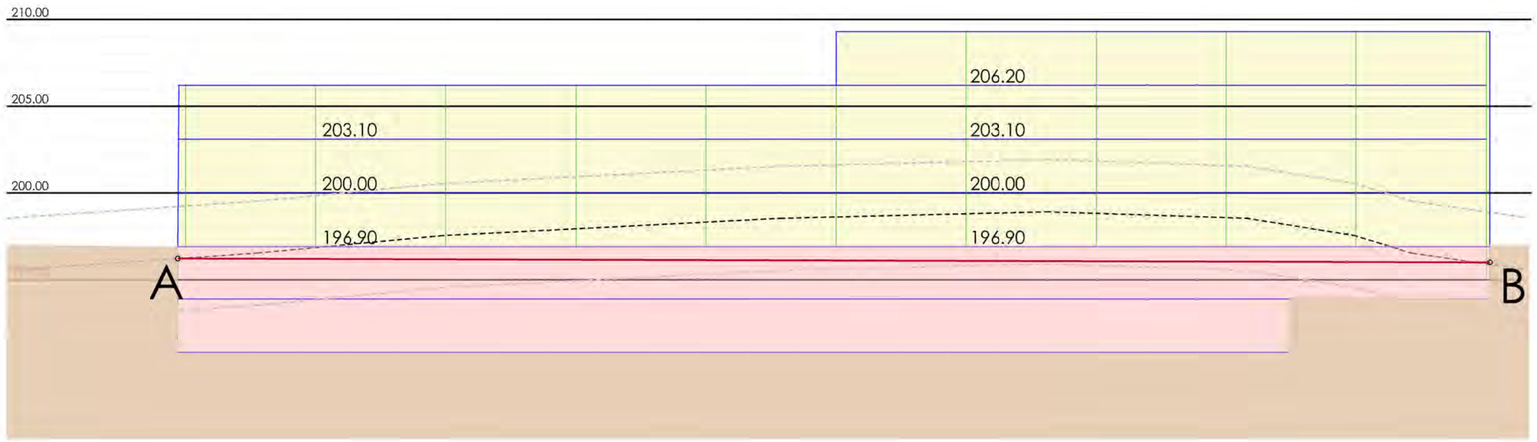
proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
1/250	**P09**	**SECCIONES 3**
fecha 11/24		

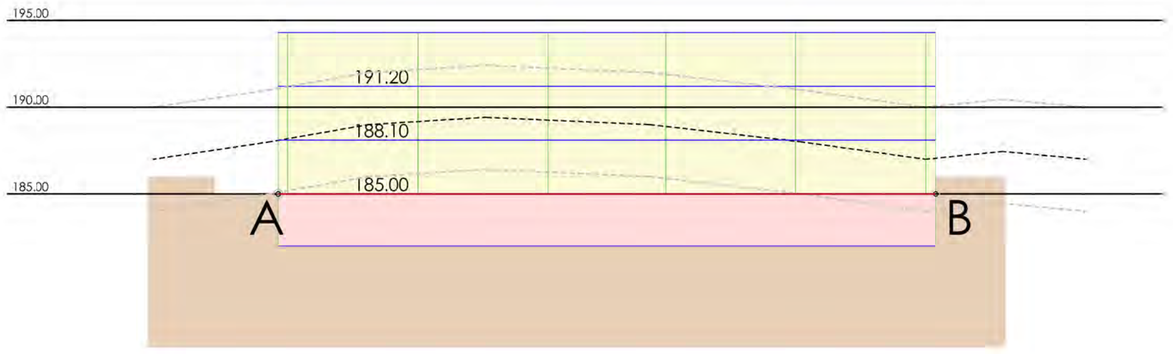
promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz

SECCIÓN 4



SECCIÓN 5



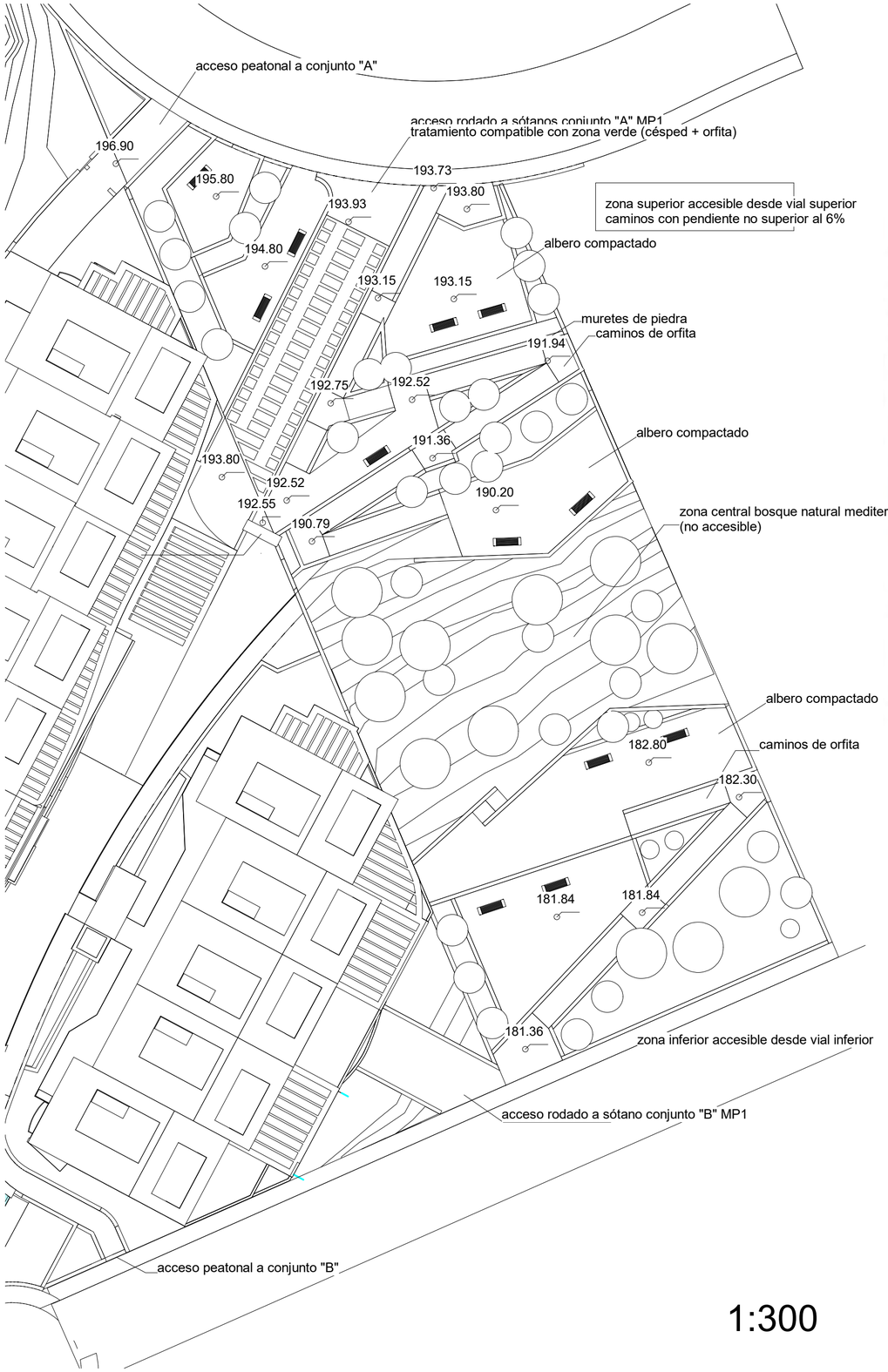
AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 98

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATIDE" DEL P.G.O.U. DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
1/250	**P10**	**SECCIONES 4, 5**
fecha 11/24		

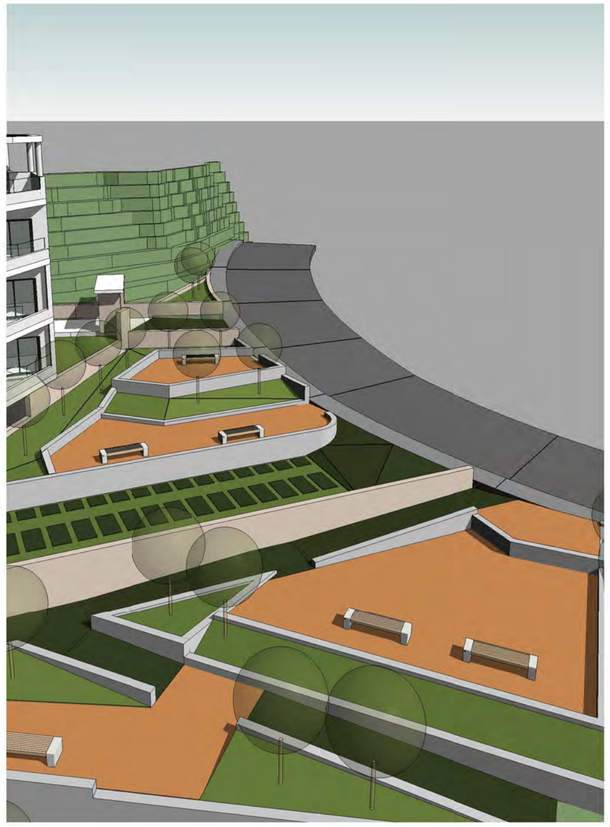
promotor
HACIENDA RETAMAR S.A.

arquitectos
manuel morales garcía rafael barranquero díaz



1:300

vista 2



vista 3

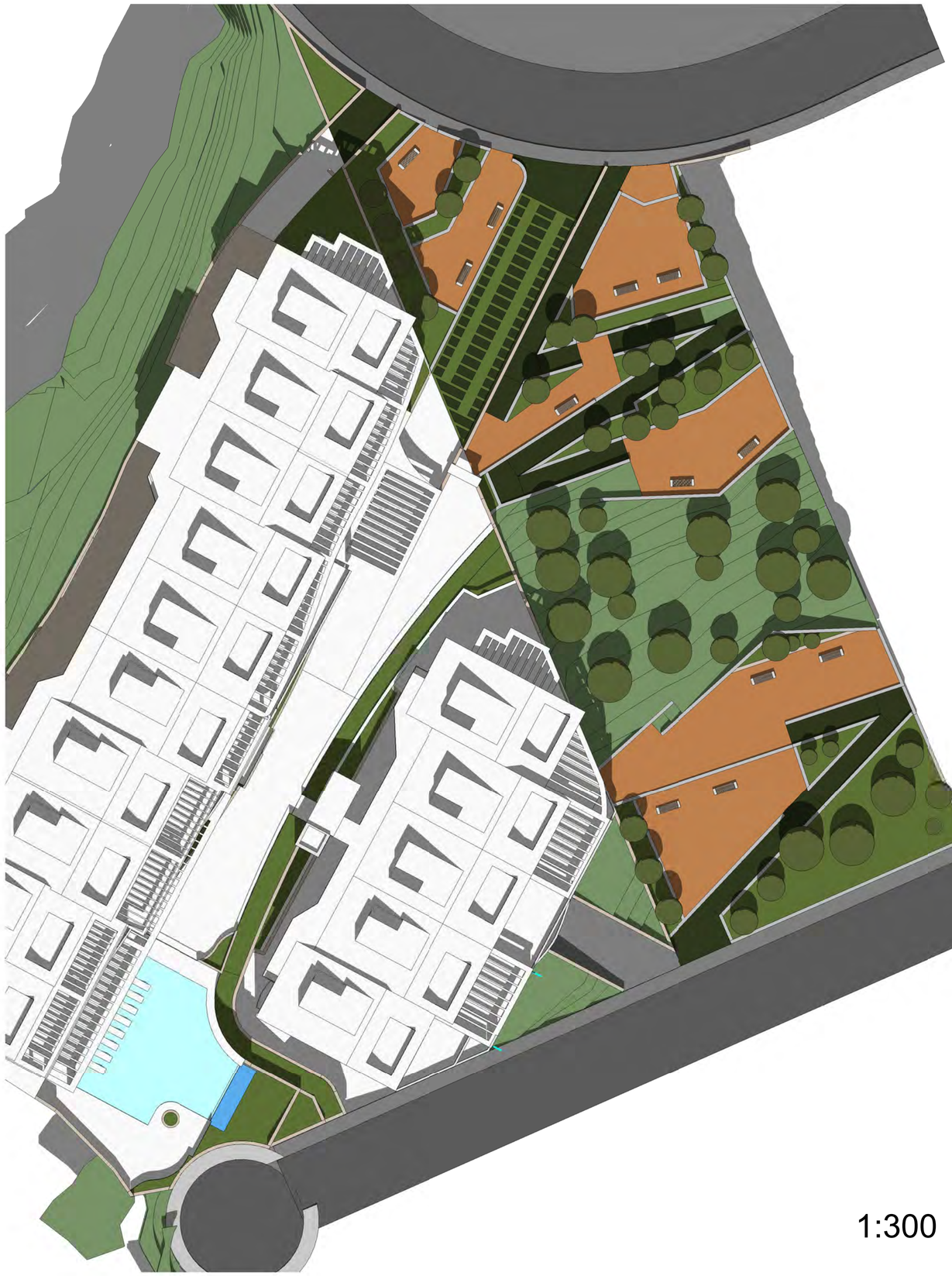
edificación no vinculante

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
c/ salitre 55 1°-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATILDE" DEL PGOU DE BANALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
varios	**P11**	**PROPUESTA DE ZONA VERDE I**
fecha 11/24		

cliente	arquitectos
HACIENDA RETAMAR S.A.	**manuel morales garcía rafael barranquero díaz**



1:300

vista 1

edificación no vinculante

estudio de arquitectura y urbanismo

c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MP-1 DEL SECTOR PA-6 "SANTA MATILDE" DEL PGOU DE BANALMÁDENA (MÁLAGA)

escala	plano	denominación
varios	**P12**	**PROPUESTA DE ZONA VERDE II**
fecha 11/24		

cliente	arquitectos
HACIENDA RETAMAR S.A.	**manuel morales garcía rafael barranquero díaz**