

**ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
PARA LA FIJACION DE ALINEACIONES, ALTURAS Y
ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN
EN LA MANZANA P-13 DE PUEBLO MEDITERRANEO DEL
SECTOR SP-2, SANTANGELO NORTE,
BENALMADENA, MALAGA**

GSL DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTANGELO, SL PROMOTOR

Alfonso Braquehais Lumbreras. ARQUITECTO
Julio Cardenete Pascual. ARQUITECTO
José Ramón Pérez Dorao. ARQUITECTO
Juan Ignacio Soriano Bueno. ARQUITECTO

JULIO 2025

A. MEMORIA

1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO.

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.2.- EMPLAZAMIENTO.
- 1.3.- GEOMETRIA Y TOPOGRAFIA DE LA PARCELA.
- 1.4.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.
- 1.5.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN.

2.- MEMORIA DE ORDENACION.

- 2.1.- ORDENACION PROPUESTA.
- 2.3.- INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
- 2.4.- JUSTIFICACION DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD.

3.- MEMORIA ECONOMICA.

- 3.1. MARCO LEGAL APLICABLE.
- 3.2. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 3.3. OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 3.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION.

- 4.1.- MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.
- 4.2.- DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.
- 4.3.- MEMORIA DE INFORMACION PÚBLICA.
- 4.4.- MEMORIA DE TRAMITACIÓN.

5.- RESUMEN EJECUTIVO.

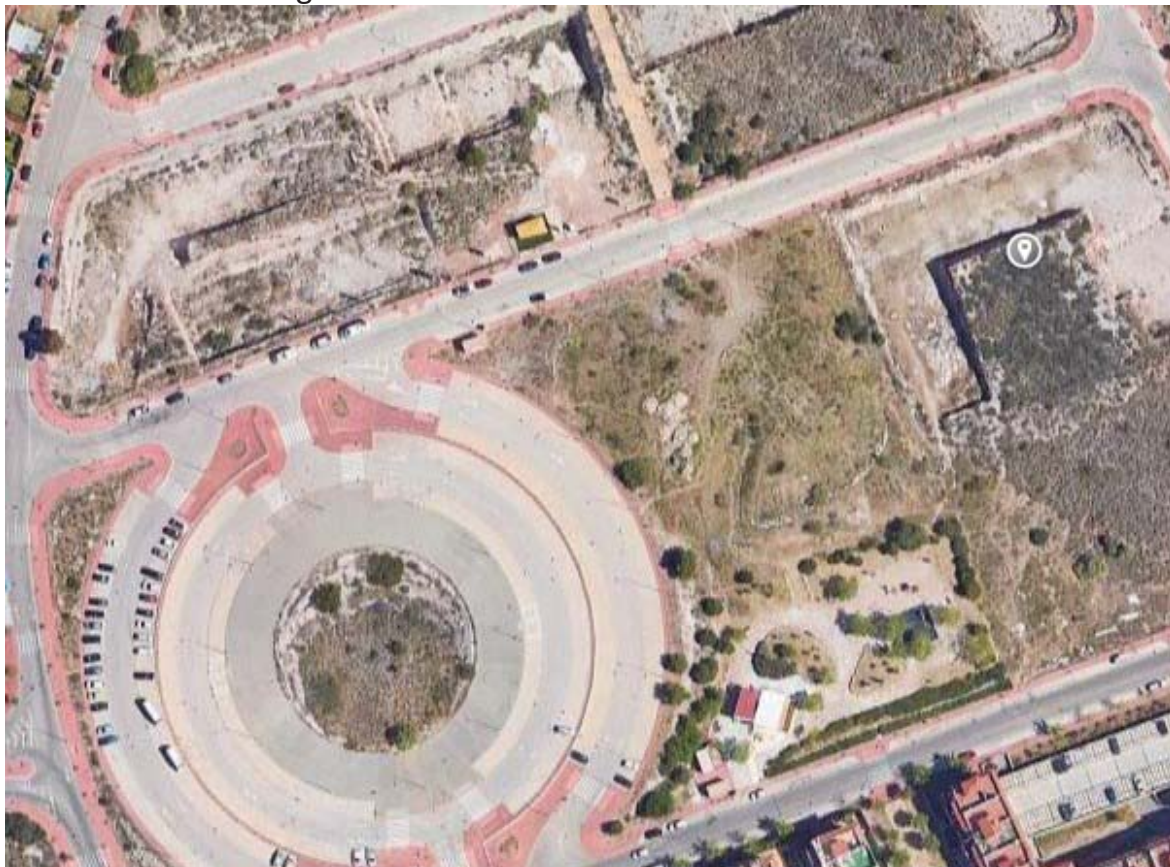
- 5.1. ANTECEDENTES.
- 5.2. LOCALIZACION.
- 5.3. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO.
- 5.4. DETERMINACIONES ACTUALES.
- 5.5. DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

B. PLANOS

PLANO	CONTENIDO	TAMAÑO	ESCALA
s01	Situación según Planeamiento. Ortofoto	A1	
s02	Levantamiento del acerado actual. Justificación de superficies	A1	1/400
s03	Topográfico de referencia vigente. Parcela georreferenciada.	A1	1/200
s04	Topográfico actual. Emplazamiento	A1	1/200
s05	Ordenación esquemática de la edificación en el ED vigente.	A1	1/200
p01	Propuesta de ordenación. Emplazamiento	A1	1/200
p02	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (1)	A1	1/200
p03	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (2)	A1	1/200
p04	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (3)	A1	1/200
p05	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (4)	A1	1/200

1.2.- EMPLAZAMIENTO.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la denominada P-13 del Estudio de Detalle Modificado precedente y Plan Parcial del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte de Benalmádena.



Vista aérea de la parcela.

La parcela P-13 linda a Norte con C/Aloe, al este con C/Ágave, al sur, con la parcela denominada P-14 del citado Sector SP-2 y a oeste con la parcela denominada PU (Parque Urbano).

1.3.- GEOMETRIA Y TOPOGRAFIA DE LA PARCELA.

La topografía tomada como referencia para la definición de las rasantes interiores de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la del precedente Estudio de Detalle Modificado aprobado definitivamente en 2006.

A modo de comprobación de la geometría de la parcela P-13, se ha realizado un levantamiento del acerado conjuntamente con las parcelas P-14 y PU que le son linderas, para comprobación de las superficies de cada una de ellas, constatando que cada una cuenta con la superficie que le corresponde según el Plan Parcial donde se ubican, sin afectar al límite de la parcela comercial ya urbanizada.

Superficies de cada una de las Parcelas comprobadas:

Parcela P-13 (objeto del presente estudio de detalle modificado):	5.229 m ²
Parcela P-14 (fuera del ámbito del presente Estudio de Detalle):	5.859 m ² *
Parcela PU (fuera del ámbito del presente Estudio de Detalle):	9.000 m ² *

* Comprobadas tan solo a efectos de constatar que cada una de las parcelas cuenta con la superficie que le corresponde según el Plan Parcial.

La topografía en el interior de la parcela P-13 se halla alterada por una excavación que fue realizada con anterioridad a agosto de 2007, momento a partir del cual empieza a aparecer en el histórico de ortofotos de la zona, dibujando una huella de la edificación dispuesta en "U", tal y como sugiere la alineación exigida para esta parcela por el Estudio de Detalle precedente y que se respeta en el presente documento.

1.4.- DESCRIPCION DEL ENTORNO.

La parcela P-13, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra con la urbanización terminada en sus linderos norte y este, correspondiente a las calles Aloe y Ágave respectivamente, con todos los servicios urbanísticos necesarios para proporcionar las acometidas necesarias a la futura edificación.

La parcela limita en sus linderos sur y oeste, respectivamente, con la parcela P-14, que no tiene desarrollada actualmente ninguna edificación en su interior, y la parcela PU, de Parque Urbano.

1.5.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN A LA PARCELA P-13.

La normativa de aplicación es la definida en el Estudio de Detalle Modificado para las parcelas P2, P3, P4, P9, P11B, P12 y P13 del Sector SP-2 Santangelo Norte de Benalmádena, aprobado definitivamente en 2006, correspondiendo a la parcela objeto del presente documento la siguiente edificabilidad y número de viviendas:

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

4151,07 m²
43 VIVIENDAS

ESTUDIO DE DETALLE			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	NÚMERO DE VIVIENDAS
P2	6000,00	5427,24	
P3	8140,00	4668,63	
P4	8580,00	5532,68	
P9	8061,00	5072,27	
P12	5049,00	3180,62	
P13	5229,00	4151,07	

Cuadro de superficies y edificabilidades y número máximo de viviendas del Estudio de Detalle Modificado vigente.

El resto de parámetros urbanísticos de aplicación resultan del propio Estudio de Detalle aprobado en 2006, del Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte de Benalmádena, y del Plan General de Ordenación Urbana, siendo de aplicación los siguientes:

USO PERMITIDO:	V-1, V-2, V-6 y V-7
PARCELA MINIMA	La fijada para cada parcela en el P.P.O.
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	3 PLANTAS y 10 m
OCUPACION MAXIMA (sobre rasante)	40 %
SEPARACION A LINDEROS PRIVADOS	H/2 (mínimo 3m)
SEPARACION A LINDEROS PUBLICOS	Mínimo 3 m
- Separación a C/Aloe	5 m
- Separación a C/Ágave	5 m
- Separación a la parcela de Parque Urbano	3 m
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	(H+h)/4 m
APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELA	2 Plazas/viv

A continuación se reproduce lo que indican las ordenanzas del PGOU vigente en el articulado relacionado con la clasificación del uso vivienda, que le será de aplicación a la edificación propuesta:

Tipo a) Uso vinculado a la relación de 1 vivienda o célula parcela, sujeta por lo tanto a un régimen de propiedad vertical de esta característica y por su relación con los colindantes aún tres modalidades:

V1 (exentas).- Edificación que se separa de los linderos privados un mínimo fijado por las ordenanzas particulares de la zona.

V2 (adosados).- Edificación que adosándose a linderos privados ha de retranquearse necesariamente de los linderos privados un mínimo fijado por las ordenanzas particulares de cada zona.

Tipo b) Uso vinculado a la relación "n" viviendas o células parcela (Naturalmente nº distinto 1) sujeto a un régimen de propiedad regulado por la Ley de Propiedad Horizontal, de proindivisión, en el caso de que no haya propiedad horizontal de utilización en arrendamiento en caso de que la edificación responda a los dos tipos anteriores. Dentro de estas características la relación espacial existente entre las diferentes células o unidades distinguen aún 4 modalidades, las dos primeras exentas y las dos segundas adosadas.

V4 (Bloques).- Edificación constituida por cuerpos adosados entre sí y a linderos públicos y privados.

V5 (Bungalows).- Edificación constituida por agrupación de viviendas en la misma parcela de viviendas exentas (Como V1), con independencia de su forma, entre sí y a linderos públicos y privados.

V6 (Entre medianerías).- Edificación que consta de viviendas familiares adosadas a linderos privados, cuya línea de fachada concorde con las alineaciones oficiales de la calle o plaza de enfrente.

V7 (Entre medianerías).- Edificación que consta de viviendas familiares adosadas a linderos privados, cuya línea de fachada concorde con las alineaciones oficiales de la calle o plaza de enfrente, en forma menos rígida que los tipos V4 y V6, pudiendo estar alineados a linderos públicos, pero debiendo separarse de los linderos privados salvo condición expresa.

Se podrán realizar retranqueos o vuelos en cualquiera de las alineaciones interiores propuestas en el presente Estudio de Detalle, para posibilitar la dinamización de las fachadas, que es el objetivo que persigue la ordenanza de Pueblo Mediterráneo. No obstante, el vuelo máximo sobre las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle de 5 m a las calles Aloe y Ágave y de 3 m a la separación con la parcela de Parque Urbano se limita a 60 cms. En el resto de alineaciones, el vuelo o retranqueo de la edificación será de dimensión libre.

La ocupación de las plantas sótano podrá superar la ocupación máxima permitida sobre rasante (40%). De conformidad con el art. 129.3 de las Normas del PGOU vigente, serán los sótanos totalmente enterrados los que no computarán a efectos de ocupación, si bien los semienterrados sí que computarán.

En todo lo no definido por el presente Estudio de Detalle, regirán las Normas y criterios definidos por el Planeamiento General y el Plan parcial que le es de aplicación.

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1.- ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación de la edificación que se propone en el presente Estudio de Detalle, se ha definido respetando en esencia las alineaciones interiores establecidas en el Estudio de Detalle precedente para la parcela P-13, guardando una separación mínima de 5 m con las calles Aloe y Ágave, y de 3 m mínimo con la linde que separa la parcela P-13 con el Parque Urbano (PU).



Alineaciones definidas en el Estudio de Detalle Modificado precedente que se respetan en el presente Estudio de Detalle

Para ello, la ordenación de la edificación se organiza sobre un basamento continuo y escalonado que respeta las alineaciones de 5m a las calles Aloe y Ágave y de 3 m a la parcela del Parque Urbano y formaliza las alturas máximas y la ordenación de la edificación sobre rasante, que se organizará en tres volúmenes diferenciados, con una altura máxima de 10 m y bajo el cual, se organizarán cuantas plantas de sótano sean necesarias para satisfacer las necesidades de aparcamientos, trasteros, zonas comunes y demás usos complementarios del uso residencial que la promoción de viviendas demande, a la vez que satisfagan los requerimientos de plazas de aparcamientos exigidos por la Normativa Municipal.

Los planos del presente Estudio de Detalle representan la envolvente de la edificación futura a construir, pudiendo el correspondiente proyecto que lo desarrolle, proponer retranqueos o vuelos sobre las alineaciones propuestas de sus fachadas, siempre y cuando se respeten los parámetros urbanísticos definidos en el presente documento de planeamiento.

En cumplimiento del art. 61.2.a) de la LISTA sobre los criterios de ordenación de las dotaciones del municipio, tanto públicas como privadas, la edificación contará con un espacio verde interior, adecuadamente ajardinado y con la disposición de zona verde suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la promoción y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático, que habrá de definirse en el correspondiente proyecto de edificación. De igual forma que se describe en el párrafo anterior, este espacio ajardinado podrá modificarse en lo que respecta a su distribución de plataformas, siempre y cuando respete los parámetros urbanísticos definidos en el PGOU y en el planeamiento parcial que le es de aplicación.

2.2.- INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial ☐ Con aprobación definitiva sin publicar ☐
	☐		Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☐		
	POTs		En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
	PA		general detallado complementario													
	☐		LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM		
	Vigente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
	En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			

Donde:

PEPMF:
Plan Especial Protección del Medio Físico

POTs:
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

PA:
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

INSTRUMENTOS LISTA

POI Plan Ordenación Intermunicipal
PGOU Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)
NN.SS. (Mun.) Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.) Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

PGOM Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)
POI Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)
PBOM Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)
POU Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)
PPO Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

PS Plan de Sectorización (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI Plan Especial de Reforma Interior
ED Estudio de Detalle
CAT Catálogo

PRI Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
EO Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)
PE Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
ED Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
CAT Catálogo (art. 72 LISTA)
OM Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO	
Suelo Urbano	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	☐	Especialmente protegido por legislación sectorial	☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	☐	Preservado por riesgos	☐
		Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	☐
		Común no sujeto a A.T.U.	☐
		Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)	☐

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

**** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA (Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía):**

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)

SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada

SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO

S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)

S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).

S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.

S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente de ejecutar el Plan

S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA

SNU tiene consideración de SR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU Benalmádena		
Calificación urbanística	URBANO		
Zona de Ordenanza	Pueblo Mediterráneo		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	5.229 m2		5.229 m2
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada a vial ppal	-		-
Diámetro mínimo inscrito	-		-
Nº máx. viviendas	43		43
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Pueblo Mediterráneo		Pueblo Mediterráneo
Altura máxima, nº de plantas	3 plantas		3 plantas
Altura máxima, metros	10 m		10 m
Altura mínima libre de instalaciones			
Edificabilidad neta	4.151,07 m²		4.151,07 m²
Ocupación máxima sobre rasante	40%		40%
Ocupación plantas semisótano	40%		40%
Ocupación plantas sótano	libre		libre
Separación a lindero público: calles	5m		5m
Separación a lindero público: Parque Urbano	3m		3m
Separación mínima a lindero privado	H/2 o 3m		H/2 o 3m
Separación entre edificios	(H + h)/4		(H + h)/4
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	2 plazas / viv		2 plazas / viv
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

Julio de 2025

Fdo: Los arquitectos






2.4.- JUSTIFICACION DECRETO DE ACCESIBILIDAD URBANIZACION EXTERIOR.

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*



* Aprobada por la 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 nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

EDIFICIO DE VIVIENDAS

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

RESIDENCIAL VIVIENDA

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

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 13, SECTOR SP-2, SANTANGELO NORTE, BENALMADENA, MALAGA

TITULARIDAD

GSL DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTANGELO, SL

PERSONA/S PROMOTORA/S

GSL DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTANGELO, SL

PROYECTISTA/S

ALFONSO BRAQUEHAIS LUMBRERAS, JULIO CARDENETE PASCUAL, JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORAO, JUAN IGNACIO SORIANO BUENO

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☐ 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

FECHA Y FIRMA

En MÁLAGA, a JULIO de 2025



Fdo.:

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS *

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: A DETERMINAR

Color: A DETERMINAR

Resbaladidad: A DETERMINAR

Pavimentos de rampas

Material: A DETERMINAR

Color: A DETERMINAR

Resbaladidad: A DETERMINAR

Pavimentos de escaleras

Material: A DETERMINAR

Color: A DETERMINAR

Resbaladidad: A DETERMINAR

Franja señalizadora

Tipo: A DETERMINAR

Textura: A DETERMINAR

Color: A DETERMINAR

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (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 nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS

ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO

ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.

ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)				
☒ No hay desnivel				
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")			
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")			
VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Circunferencia libre no barrida por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	$\varnothing = 1,50 \text{ m}$
PASILLOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Anchura libre		$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65 \text{ m}$	---	$\geq 0,65 \text{ m}$
☒ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$
(O1) $\geq 1,00$ Anchura libre en pasillos secundarios				
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$
☒ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es $\geq 0,78 \text{ m}$				
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		---	$\geq 90^\circ$	90°
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30 \text{ m}$	---	$\geq 0,30 \text{ m}$
☒ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.			
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.				
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	$\leq 0,5 \text{ m/s}$	
VENTANAS				
☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m				
(O2) Los mecanismos de ventanas se situarán a una altura de entre 0,80 y 1,10 m.				
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)				
Directriz	☒ Recta ☐ Curva o mixta	☒ Recta ☐ Curva o mixta		Recta
Altura salvada por el tramo	☒ Con ascensor como alternativa	$\leq 3,20 \text{ m}$	---	$\leq 3,20 \text{ m}$
	☐ Sin ascensor como alternativa	$\leq 2,25 \text{ m}$	---	
Número mínimo de peldaños por tramo		No se limita	Según DB-SUA	-

Huella		$\geq 0,28 \text{ m}$	Según DB-SUA		0,28 m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☒ Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		De 0,13 m a 0,185 m
	☐ Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		
Relación huella / contrahuella		$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$	Según DB-SUA		$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)		$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$		1,00 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$		$\leq 15^\circ$
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m libre}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m libre}$
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m libre}$	1,00 m libre
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$	---	1,00 m
	De arranque y desembarco	Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$
Distancia de la arista de peldaños a puertas		$\geq 0,40 \text{ m}$	$\geq 0,40 \text{ m}$		$\geq 0,40 \text{ m}$
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		De 0,045 m a 0,05 m
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		De 0,90 m a 0,95 m
En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m. En escaleras que salvan una altura $\geq 0,55$, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de $\pm 1,00 \text{ cm}$. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.					
(O3) Número máximo de peldaños sin descansillo intermedio ≤ 16					
(O4) Altura de cerramiento del intradós $\geq 2,10 \text{ m}$					
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)					
Directriz		Recta o curva de Radio $\geq 30,00 \text{ m}$	Recta		Recta
Anchura		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$		1,20 m
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %		10%
	Tramos de longitud $\geq 3,00 \text{ m}$ y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %		
	Tramos de longitud $\geq 6,00 \text{ m}$	6,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal		$\leq 2 \%$	$\leq 2 \%$		$\leq 2 \%$
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$		<3,00 m
Mesetas	Ancho	$\geq$ Ancho de rampa	$\geq$ Ancho de rampa		$\geq$ Ancho de rampa
	Fondo	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		1,50 m
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo	---	$\geq 1,20 \text{ m}$		
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05m		cumple
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos $\geq 3 \text{ m}$)	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$		cumple
Barandilla	Desnivel > 0,55 m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		
	Desnivel > 0,15 m	---	De 0,90 m a 1,10 m		
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m		$\geq 0,10 \text{ m}$	$\geq 0,10 \text{ m}$		
En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente $\geq 6\%$, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.					
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación					
(O6) Tramos de longitud $\geq 10,00 \text{ m}$ 6,00 % (8%)					
COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)					
☐ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.					
☐ Previsión estructural para hueco de ascensor.					
☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.)					

☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

☒ Instalación de ascensor accesible.

☐ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto)

☒ Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor			$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---		1,50 m
	Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80 \text{ m}$		$\geq 0,80 \text{ m}$
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	☒ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m		1,10 x 1,40 m
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
		Con viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m			
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
	El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:						
Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20 \text{ m}$ H exterior $\leq 1,10 \text{ m}$ Números en altorrelieve y sistema Braille.				Precisión de nivelación . Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m			
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20 \text{ m}$, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.							

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS

Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida $\leq 25 \text{ N}$ ($\leq 65 \text{ N}$ cuando sean resistentes al fuego).

La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en su pavimento.

La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.

☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:

- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s
- Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.
- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.
- Mecanismo manual de parada del automatismo.

APARCAMIENTOS (Rgto. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)

Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.

Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---		-
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---		-
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral $\geq 1,20 \text{ m}$	---		-
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00 \text{ m}$	---		
(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m					

MECANISMOS ELECTRICOS

Altura de los interruptores	---	De 0,90 m a 1,20 m		De 0,90 m a 1,20 m
Altura de los enchufes	---	0,30 m		0,30 m

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m. Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

OBSERVACIONES

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 de 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 la 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.



3. MEMORIA ECONOMICA

El presente apartado tiene como objetivo exponer la viabilidad económica del Estudio de Detalle.

3.1. MARCO LEGAL APLICABLE.

Como marco legal aplicable, es de aplicación la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible, y entre otros aspectos, 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.

3.2. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El informe de sostenibilidad económica correspondiente al estudio de Detalle de este ámbito contendrá:

- Impacto en la Hacienda Pública Municipal. Se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Benalmádena deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto, los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (balance fiscal), que en el caso de ser positivo se entenderá la sostenibilidad del ámbito.
- Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos. Finalmente se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Antes de desarrollar el presente estudio económico se considerara necesario establecer las siguientes premisas:

- a) Las especificaciones de este estudio son orientativas ya que el volumen real previsto se ajustará a la obra realmente ejecutada y que tendrá un primer mejor avance en el Proyecto de edificación que contendrá las actuaciones concretas a realizar, según el caso, previsto en la siguiente fase de desarrollo.
- b) La estimación de los presupuestos de cada intervención está formulada en función de los costes PEM (Presupuesto de Ejecución Material) o PC (Presupuesto de Contrata) siempre sin IVA.
- c) En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que ésta no se realiza sobre análisis estándar de un proyecto de edificación, sino que se establecen unos módulos conocidos y públicos obtenidos de la experiencia local de edificaciones similares.

3.3. OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El objetivo del presente Informe de Sostenibilidad Económica, como ya hemos comentado, es realizar una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle en la Hacienda Pública Municipal.

El criterio de sostenibilidad económica devendrá de la formulación en la que los ingresos sostenidos deben ser igual o mayor a los gastos para las arcas municipales, de manera que dicha diferencia sea:

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible

El Informe de Sostenibilidad Económica ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como

es el PGOU cuya sostenibilidad e impacto está garantizado. Dicho impacto ha de considerar al menos:

1. Inversiones de los promotores privados.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructuras y su financiación
3. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

El impacto económico-financiero que esta actuación tenga sobre el municipio, teniendo en cuenta que la misma está ya contemplada en un instrumento de rango superior, el PGOU por un lado y el Plan Parcial, por el otro, cuyas sostenibilidades fueron ya analizadas por ambos (con la definición de las Áreas de Reparto, cargas de sistemas generales), respecto al resto del municipio, que garantizan el equilibrio y viabilidad de la misma, y al incluirse la parcela en dichos planeamientos estructurantes, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

3.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El Estudio de Detalle prevé un conjunto de actuaciones tendentes a la construcción de un complejo residencial privado cuya previsión presupuestaria se desarrolla en los apartados posteriores.

3.4.1 Gastos de la actuación.

- Gastos Iniciales:

Los costes de producción, que se corresponden con el coste de implantación del edificio de viviendas que se promueve con el presente documento correrá a cargo del propietario de la Parcela, según el siguiente cuadro justificativo.

PEM OBRAS DE EDIFICACION ESTIMADO*			
USOS	Superficie Construida(m²)	Módulo de construcción (€/m²)	Total PEM (€)
Aparcamientos y trasteros (bajo rasante)	5.700	545	3.106.500
Residencial vivienda (B+2 + bajo cubierta)	4.745	964	4.574.180
Urbanización interior de la parcela	2.825	109	307.925
TOTAL PEM estimado			7.988.605

* Según valores medios estimativos de la construcción para 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

COSTES DE PRODUCCION ESTIMADOS	Base (€)	IVA (€)	Total (€)
Presupuesto de ejecución material estimado	7.988.605		
Gastos Generales (GG) y Beneficio Industrial (BI)	1.517.835		
A. Presupuesto de licitación de obras	9.506.440	1.996.352	11.502.792
B. Costes de proyectos y direcciones de obra	371.000	77.910	448.910,00
C. Gastos de tramitación (Impuestos y tasas municipales)	583.768		583.768
TOTAL COSTES PRODUCCION ESTIMADOS	10.461.208	2.074.262	12.535.470

Estos gastos serán asumidos en su totalidad por la iniciativa privada que promueve la construcción del complejo residencial.

3.4.2. Ingresos municipales de la actuación.

Los beneficios directos para el dominio público que resultan de las actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- Por la obtención de la licencia urbanística.
- Por la obtención de la licencia de primera ocupación.
- El cobro de impuestos sobre Construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- El cobro de impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.

- Ingresos Iniciales estimados:

Los ingresos iniciales para la Hacienda Municipal, correspondientes a las diferentes tasas e impuestos municipales derivados de la implantación de la edificación, se desglosan en el siguiente cuadro.

TRIBUTOS Y TASAS MUNICIPALES ESTIMADOS**			
	Base Liquidable	Módulo Tasa	Total (€)
Tasas de Tramitación Estudio de Detalle	10.445 m ²	(tasa mín.) 600 €	600,00 €
Tasas de Licencia de obra	7.988.605 €	2,4%	191.726,52 €
Tasas de Licencia de 1ª Ocupación	7.988.605 €	0,9%	71.897,45 €
ICIO	7.988.605 €	4%	319.544,20 €
TOTAL TRIBUTOS MUNICIPALES ESTIMADOS			583.768,17 €

**Según ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Benalmádena.

- Ingresos Anuales estimados:

Ingresos anuales por impuestos de bienes inmuebles (IBI).

ORDENANZA FISCAL Nº 1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Artículo 1.5. Base imponible.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 3

El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,65%.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.

Los datos para la estimación de estos ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles en lo relativo al valor catastral de los suelos y las edificaciones han sido extraídos, por una parte, del recibo del IBI de 2024 (valor del suelo), y por otro, de la Dirección General del Catastro, Secretaria de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda (valor de construcción):

Valor del suelo en 2024*: **1.015.734,82 €**

* extraído del recibo del IBI de 2024

Valor de construcción*: **3.264.182,40 €**

* Datos estimados del Informe de Valor de Ponencia:

Municipio: **Benalmádena**

Polígono: **012**

Denominación: **SP-2 SANTANGELO NORTE**

Importe MBC2: 600 €/m²

Importe MBR1: 588 €/m²

VRB = 728 €/m²

Zona de valor = **R29**

Vivienda 728 €/m²

Garaje 150 €/m²

G+B = 1,60

Para uso residencial vivienda (4.745 m²):

Categoría: 4 (calidad de la construcción media);

Tipología constructiva 1.1.1 Edificación abierta c=1,05

Construcción: 4.745 m² x 728€/m² x 1,05 x 1,6 x 0,5 =

2.901.662,40 €

Para uso garaje (5.700 m²):

Categoría: 4 (calidad de la construcción media);

Tipología constructiva 1.1.1 Edificación abierta c=0,53

Construcción: 5.700 m² x 150€/m² x 0,53 x 1,6 x 0,5 =

362.520 €

Valor catastral **4.279.917,22 €**

Cuota IBI (a ingresar): 4.279.917,22 € x 0,65% = 27.819,46 €

3.4.3. Gastos municipales estimados derivados de la actuación.

Los gastos estimados derivados del mantenimiento de la urbanización (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones) se han estimado de la siguiente forma:

Superficie de viario público que afecta a la parcela: 1.140 m²
1.140 m² * 7,10 euros/ año m² = 8094 euros/año

3.4.3. Análisis de la viabilidad. Balance y conclusiones.

Una vez estimados los costes de producción de la actuación, correspondientes a la iniciativa privada, y los ingresos y gastos municipales potenciales de la misma, se analiza el efecto de la actuación:

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, periódicamente, se obtendrá el saldo Fiscal para cada ejercicio.

BALANCE FISCAL ESTIMADO		
INGRESOS ESTIMADOS	Primer año	Resto de años
TOTAL TRIBUTOS URBANISTICOS MUNICIPALES ESTIMADOS	+583.768,17 €	
IBI (ANUAL) ESTIMADO		+27.819,46 €
GASTOS DE MANTENIMIENTO ESTIMADOS	0,00 €	-8.094,00 €
BALANCE FISCAL ESTIMADO	+583.768,17 €	+19.725,46 €

Por tanto, la ejecución de la nueva edificación propuesta no supone ningún gasto para los organismos públicos, más bien, todo lo contrario, resultando positiva para las arcas municipales.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal de la nueva edificación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre éste, ya que, la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco del presupuesto municipal.

4.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PÚBLICA.

4.1. MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.

La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispone de un sistema de información territorial y urbanística como instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones en la política territorial de la Comunidad Autónoma y cuyo contenido será accesible a través de su portal web.

Este sistema tiene por objeto difundir una información homogénea sobre la ordenación territorial y urbanística de la que se puedan extraer datos agregados con la finalidad, entre otras, de contribuir a los procesos de planificación de las Administraciones Públicas y fomentar la participación de la ciudadanía en los mismos.

La constitución y funcionamiento del sistema de información territorial y urbanística se ajusta a las siguientes reglas:

- a) El sistema de información territorial y urbanística está diseñado y coordinado funcionalmente por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de gestión de sistemas de información digital, y cuenta con el conjunto de herramientas informáticas que garantiza la publicidad de los instrumentos de ordenación y de gestión territorial y urbanística en vigor y en tramitación.
- b) El sistema es de acceso público. A tal efecto, cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de información y copias, previo abono de las correspondientes tasas, en su caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre procedimiento administrativo común. Se encuentran exentos del pago de tasas el examen in situ de la información solicitada, la entrega de información por medios electrónicos y el acceso a cualquier lista o registro creado y mantenido por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- c) La información geográfica digital publicada en el sistema de información territorial y urbanística será accesible, reutilizable e interoperable, mediante servicios de información geográfica, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en materia de infraestructuras y servicios de información geográfica.

El sistema de información territorial y urbanística incorpora la información contenida en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística. Este sistema está integrado por los instrumentos de ordenación y gestión territorial, por los instrumentos de ordenación urbanística, así como por aquella otra información con trascendencia territorial producida por la Administración de la Junta de Andalucía o facilitada por el resto de Administraciones Públicas.

Las Administraciones Públicas remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la información que se les solicite para su integración en el sistema de información territorial y urbanística.

El sistema de información territorial y urbanística incluirá, en todo caso, un Inventario de Ordenación del Territorio, en el que figurarán los planes, proyectos y actuaciones previstos por la Ley en materia de ordenación del territorio, así como los instrumentos de ordenación urbanística general.

Durante el periodo de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

- a) Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.
- b) Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

4.2. DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.

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

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

4.3. MEMORIA DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

En referencia al Estudio de detalle, será objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:

- El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.
- Los acuerdos de suspensión completa o parcial del instrumento de ordenación urbanística.
- El acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística.

Los anuncios de información pública deberán indicar:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del periodo de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

- h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

4.4. MEMORIA DE TRAMITACION.

La tramitación del Estudio de Detalle se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

El acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle se adoptará de oficio, a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1. ANTECEDENTES.

La Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

La ordenación proyectada en el Estudio de Detalle no altera la ordenación definida en el Planeamiento General de Benalmádena vigente.

5.2. LOCALIZACION.

El Estudio de Detalle se ubica en la Parcela 13 del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte de Benalmádena, Málaga.

5.3. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO.

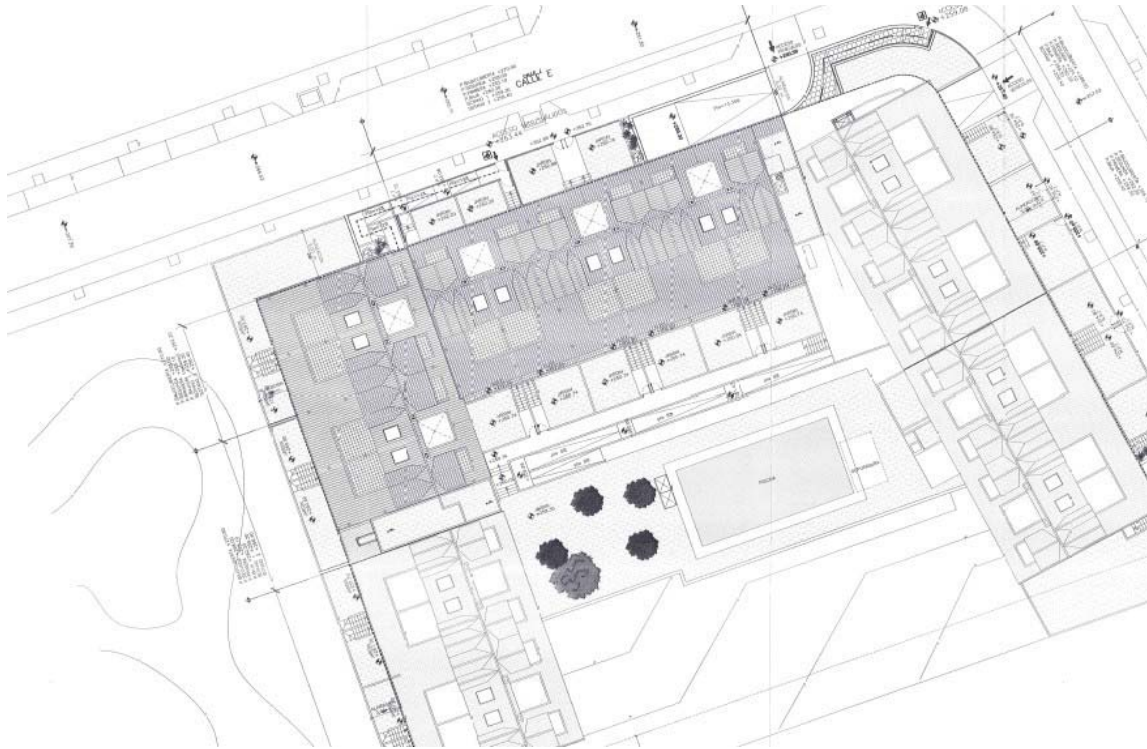
El Estudio de Detalle se elabora para la fijación de las alineaciones, las alturas máximas y la ordenación de las edificaciones a desarrollar en la citada parcela, resultado de la aplicación de la Normativa que le es de aplicación procedente del Estudio de Detalle Modificado precedente, aprobado definitivamente en 2006, redactado para las parcelas P2, P3, P4, P9, P11B, P12 y P13 del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte, Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte y el Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena.

Se trata, por tanto, de un documento en el que se prevé una actuación de transformación urbanística en suelo urbano con una ordenación de volúmenes de la edificación residencial diferenciada con respecto a la precedente, por lo que se considera que el instrumento de planeamiento oportuno para dicha actuación es el Estudio de Detalle, dado que no se modifican ni el uso ni la edificabilidad, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se afecta negativamente a las dotaciones.

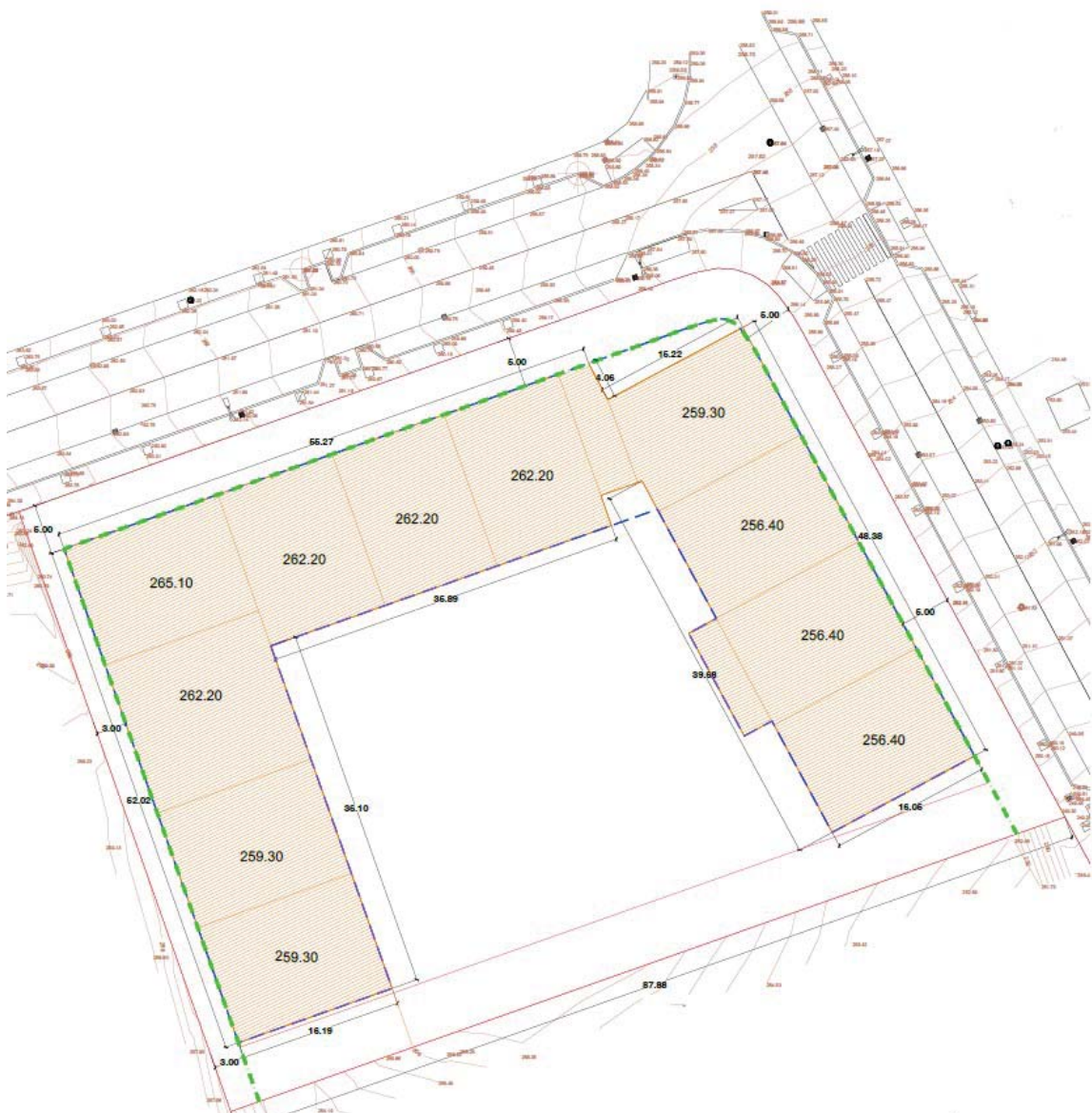
5.4. DETERMINACIONES ACTUALES.

Las determinaciones actualmente definidas por el Estudio de Detalle Modificado precedente, para las parcelas P2, P3, P4, P9, P11B, P12 y P13 del Sector SP-2 Santangelo Norte de Benalmádena, aprobado definitivamente en 2006, el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte y el Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena son:

Clasificación del suelo:	URBANO
Uso dominante:	Residencial
Superficie de parcela:	5.229 m ²
Superficie edificable computable máxima:	4.151 m ²
Número máximo de viviendas	43
Condiciones de la Edificación:	Ordenanza Pueblo Mediterráneo
Altura de la edificación:	PB + 2 / 10 m
Separación Linderos Públicos C/Aloe y C/Ágave	5 m
Separación Lindero Parque Urbano	3 m
Separación entre edificios	(H + h) / 4
Ocupación sobre rasante y semisótano	40%
Ocupación bajo rasante	libre
Aparcamientos en interior de parcela	2 Plazas/viv



ORDENACION VIGENTE

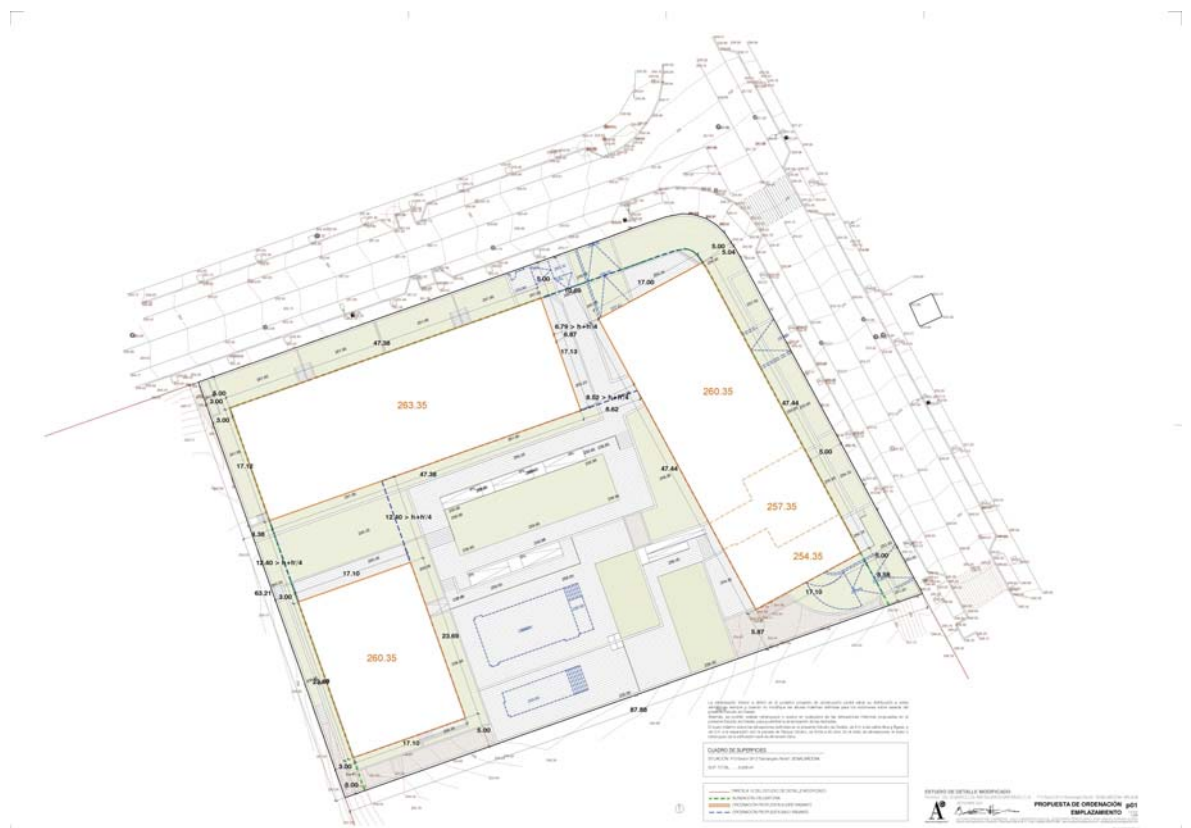


ORDENACION ESQUEMATICA VIGENTE DE LA EDIFICACION

5.5. DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle Modificado son exclusivamente aplicables a la parcela 13 del Sector SP-2 Santangelo Norte de Benalmádena. La ordenación de la edificación en la parcela respeta escrupulosamente las ordenanzas y parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle precedente, siendo las mismas las que siguen:

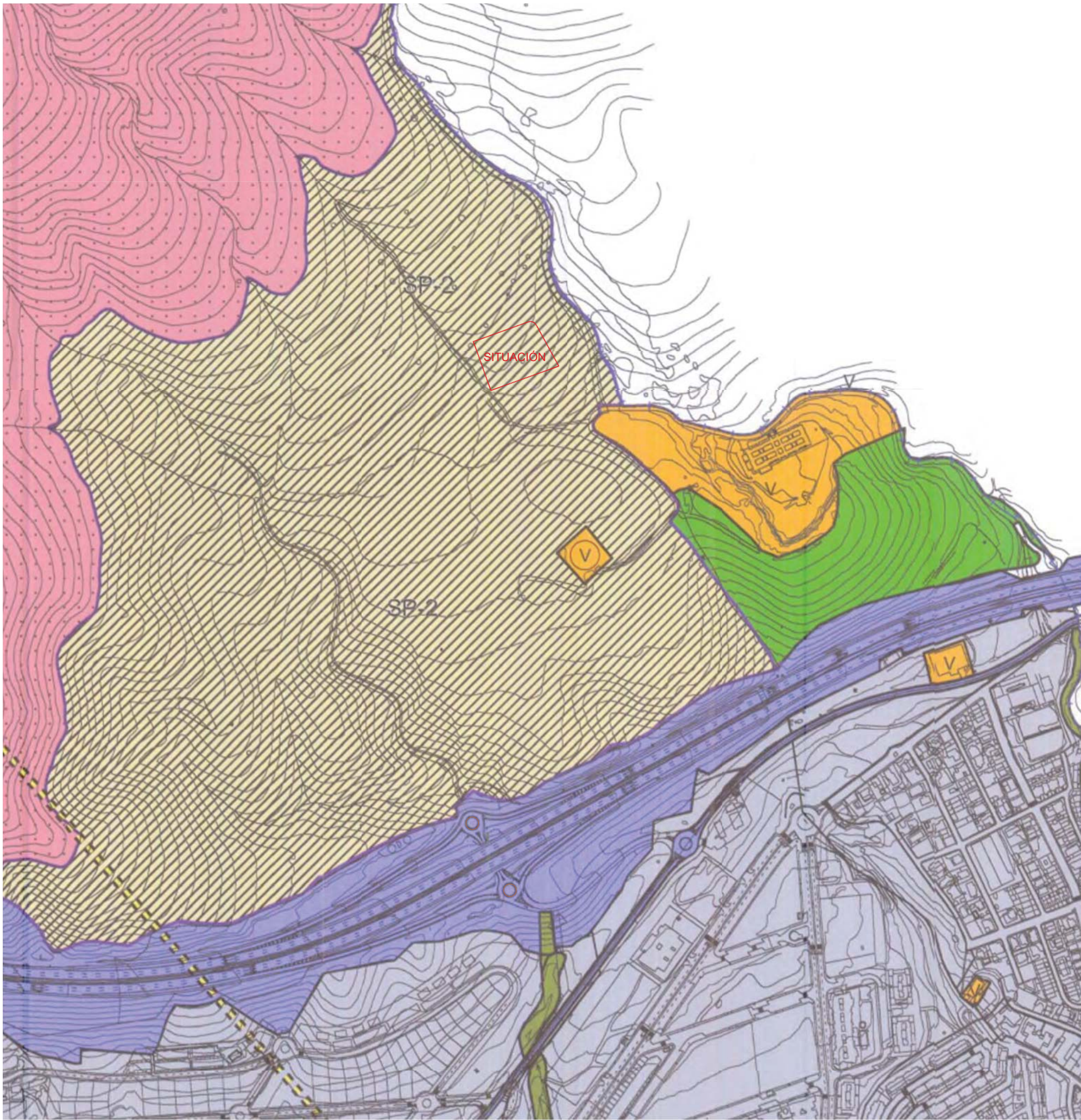
Clasificación del suelo:	URBANO
Uso dominante:	Residencial
Superficie de parcela:	5.229 m ²
Superficie edificable computable máxima:	4.151 m ²
Número máximo de viviendas	43
Condiciones de la Edificación:	Ordenanza Pueblo Mediterráneo
Altura de la edificación:	PB + 2 / 10 m
Separación Linderos Públicos C/Aloe y C/Ágave	5 m
Separación Lindero Parque Urbano	3 m
Separación entre edificios	(H + h) / 4
Ocupación sobre rasante y semisótano	40%
Ocupación bajo rasante	libre
Aparcamientos en interior de parcela	2 Plazas/viv



ORDENACION PROPUESTA

PLANOS

PLANO	CONTENIDO	TAMAÑO	ESCALA
s01	Situación según Planeamiento. Ortofoto	A1	
s02	Levantamiento del acerado actual. Justificación de superficies	A1	1/400
s03	Topográfico de referencia vigente. Parcela georreferenciada.	A1	1/200
s04	Topográfico actual. Emplazamiento	A1	1/200
s05	Ordenación esquemática de la edificación en el ED vigente.	A1	1/200
p01	Propuesta de ordenación. Emplazamiento	A1	1/200
p02	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (1)	A1	1/200
p03	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (2)	A1	1/200
p04	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (3)	A1	1/200
p05	Propuesta de ordenación. Determinación de alturas (4)	A1	1/200

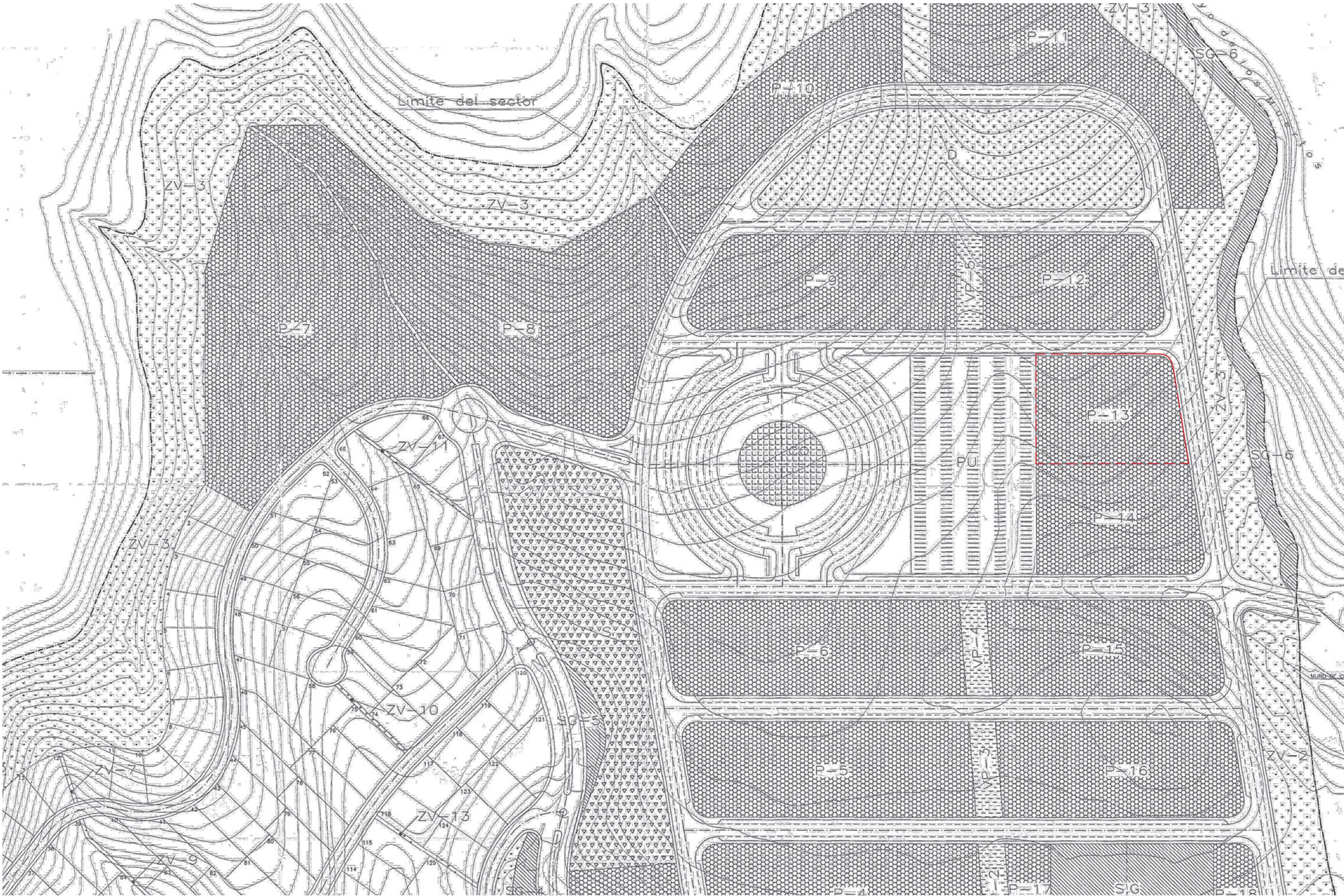


CLASIFICACION del SUELO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUELO URBANIZABLE	Sectorizado
	No Sectorizado
SUELO NO URBANIZABLE	DE ESPECIAL PROTECCION (Complejo Serrano de Interés Ambiental)
GESTION del SUELO	
SP-1	PE-1
ESTRUCTURA ORGANICA del TERRITORIO SISTEMAS GENERALES	
DE ESPACIOS LIBRES	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS
Parques Públicos	Educativo
Protección	Deportivo
Area de Playas	Social
DE COMUNICACIONES	Religioso
Red Vial	Infraestructura
Ferrocarril	Turístico
Via Pecuaria	Administrativo
Telecabinas	Sanitario
Monorail	Cultural
	Varios

SITUACIÓN SEGÚN PGOU
ESCALA 1:5000



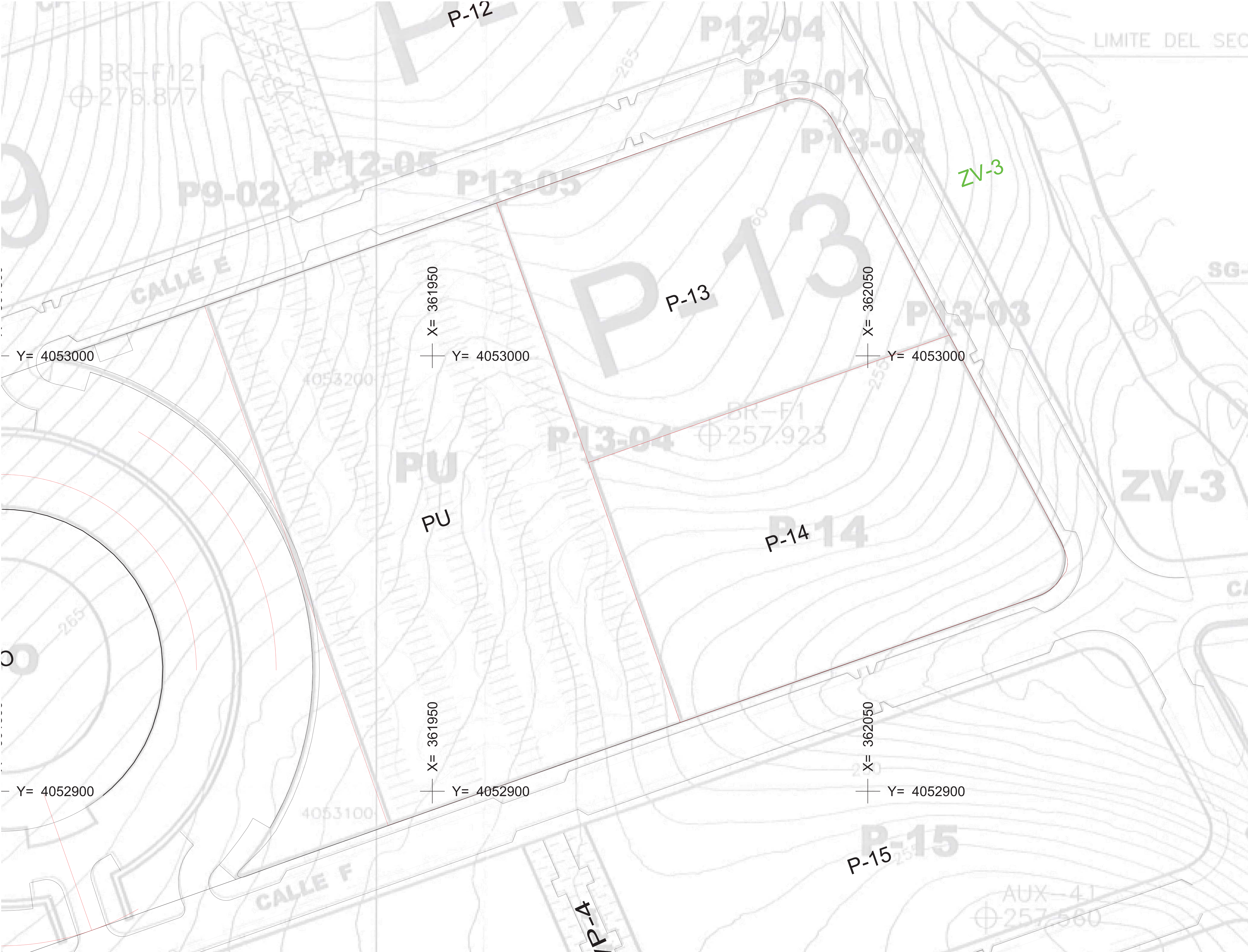
ORTOFOTO



SITUACIÓN SEGÚN PPO SECTOR SP-2 "SANTANGELO NORTE"
ESCALA 1:2000



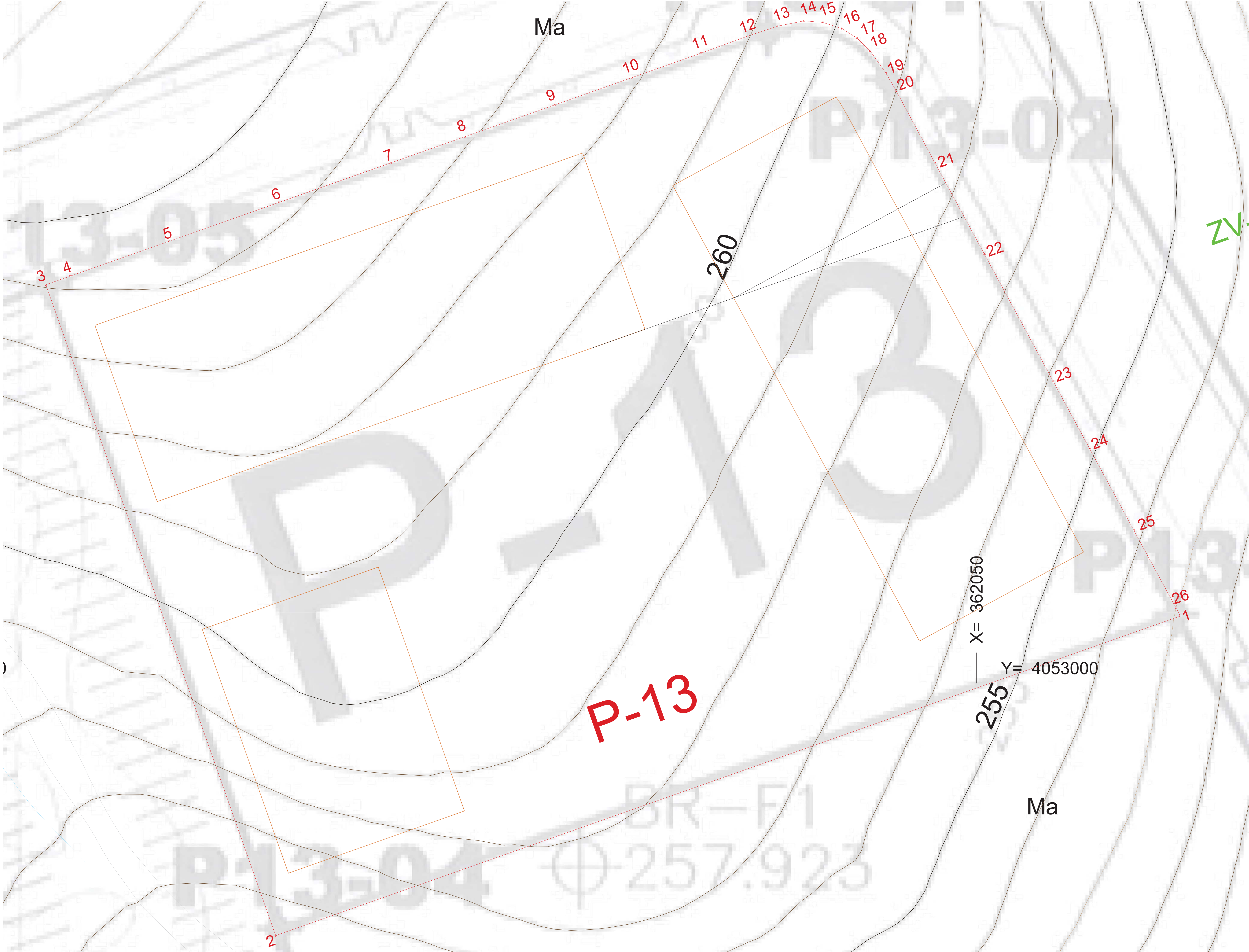
SITUACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
ESCALA 1:2000



SITUACIÓN SEGÚN TOPOGRAFÍA DE ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
ESCALA 1:500

--- PARCELA SEGÚN TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO
CONJUNTO CON PARCELAS COLINDANTES

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS COLINDANTES	
Sector SP-2 "Santangelo Norte", BENALMÁDENA	
P13.....	SUP. TOTAL.....5.229 m²
P14.....	SUP. TOTAL.....5.859 m²
U.....	SUP. TOTAL.....9.000 m²



SITUACIÓN SEGÚN TOPOGRAFÍA DE ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
ESCALA 1:500

— PARCELA 13 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICADO

CUADRO DE SUPERFICIES	
SITUACIÓN: P13 Sector SP-2 "Santangelo Norte", BENALMÁDENA	
SUP. TOTAL.....5.229 m²	

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS	
1	X=362068.6806 Y=4053004.7653
2	X=361985.8188 Y=4052975.5034
3	X=361964.7704 Y=4053035.1068
4	X=361966.9860 Y=4053035.8890
5	X=361976.0780 Y=4053039.0890
6	X=361986.1120 Y=4053042.6430
7	X=361996.4000 Y=4053046.2810
8	X=362003.1410 Y=4053048.6610
9	X=362011.4390 Y=4053051.5950
10	X=362018.4200 Y=4053054.0650
11	X=362024.7650 Y=4053056.3110
12	X=362029.1270 Y=4053057.9020
13	X=362031.8700 Y=4053058.8030
14	X=362034.2250 Y=4053059.2710
15	X=362035.9480 Y=4053059.1260
16	X=362037.6680 Y=4053058.5700
17	X=362039.0880 Y=4053057.6770
18	X=362040.2770 Y=4053056.5040
19	X=362041.7060 Y=4053054.4920
20	X=362042.6490 Y=4053052.8700
21	X=362046.2210 Y=4053046.2270
22	X=362050.7410 Y=4053037.8890
23	X=362056.9970 Y=4053026.3250
24	X=362060.3980 Y=4053020.0430
25	X=362064.3990 Y=4053012.6440
26	X=362068.2680 Y=4053005.5320

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Promotor: GSL DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTANGELO, SL P13 Sector SP-2 "Santangelo Norte", BENALMÁDENA, MÁLAGA

A[®]

arquitecturadeguadalupe

ALFONSO BRAQUEHAS LUMBRELLAS

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Plaza Santa Marta, 6/10 Local 1 Málaga 29012

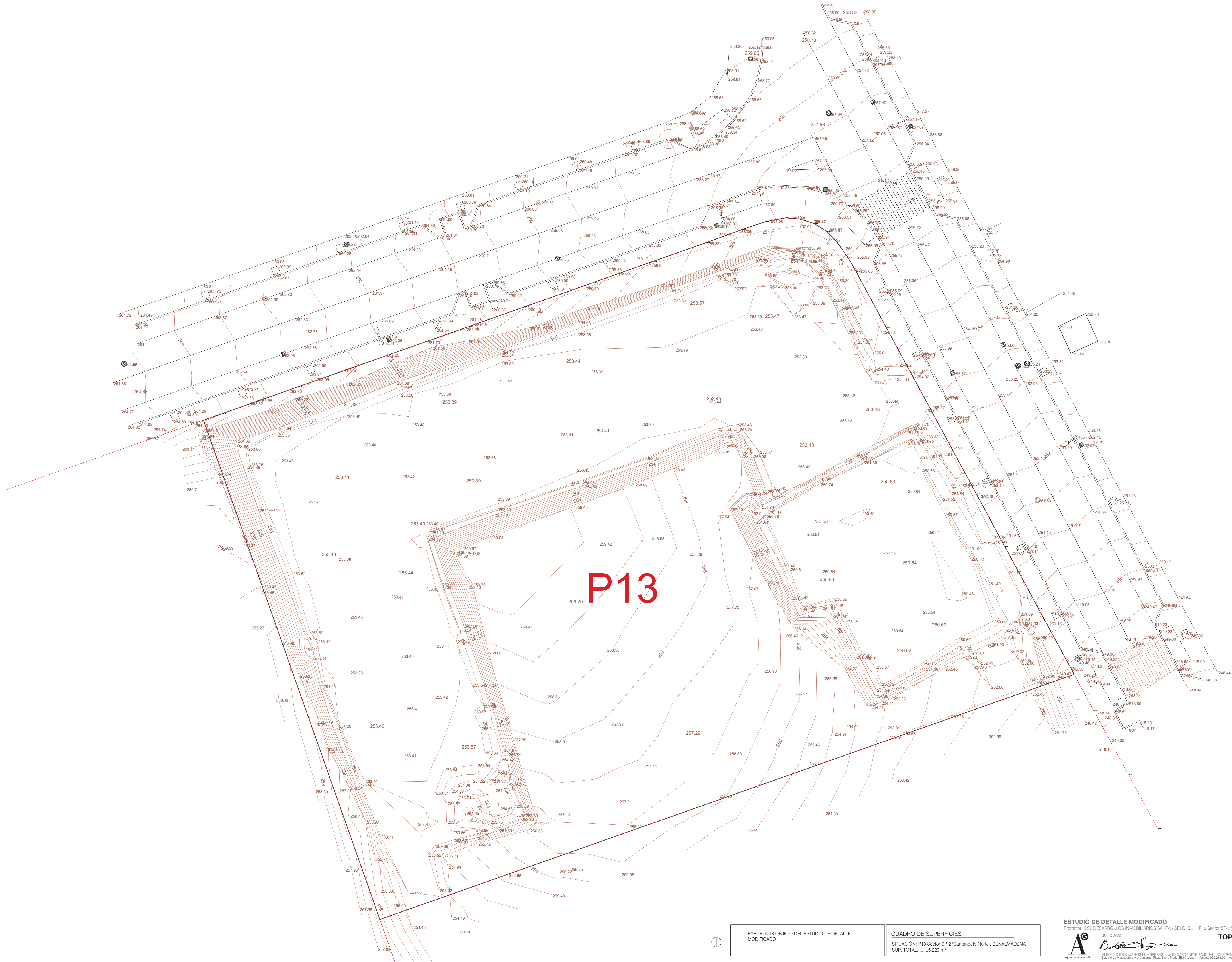
Escala 1:200

23-19, SANTANGELO

JULIO 2025

TOPOGRÁFICO DE REFERENCIA VIGENTE s03

PARCELA GEORREFERENCIADA



— PARCELA 13 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

CUADRO DE SUPERFICIES	
SITUACIÓN: P13 Sector SP-2 'Santangelo Norte', BENALMÁDENA	
SUP. TOTAL.....5.229 m²	

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Promotor: GSL DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTANGELO, SL P13 Sector SP-2 'Santangelo Norte', BENALMÁDENA, MÁLAGA

JULIO 2025

arquitecturadeguadalupe

ALFONSO BRAQUEHAUS LAMBRERAS

JULIO CARDENETE PASCUAL

JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORADO

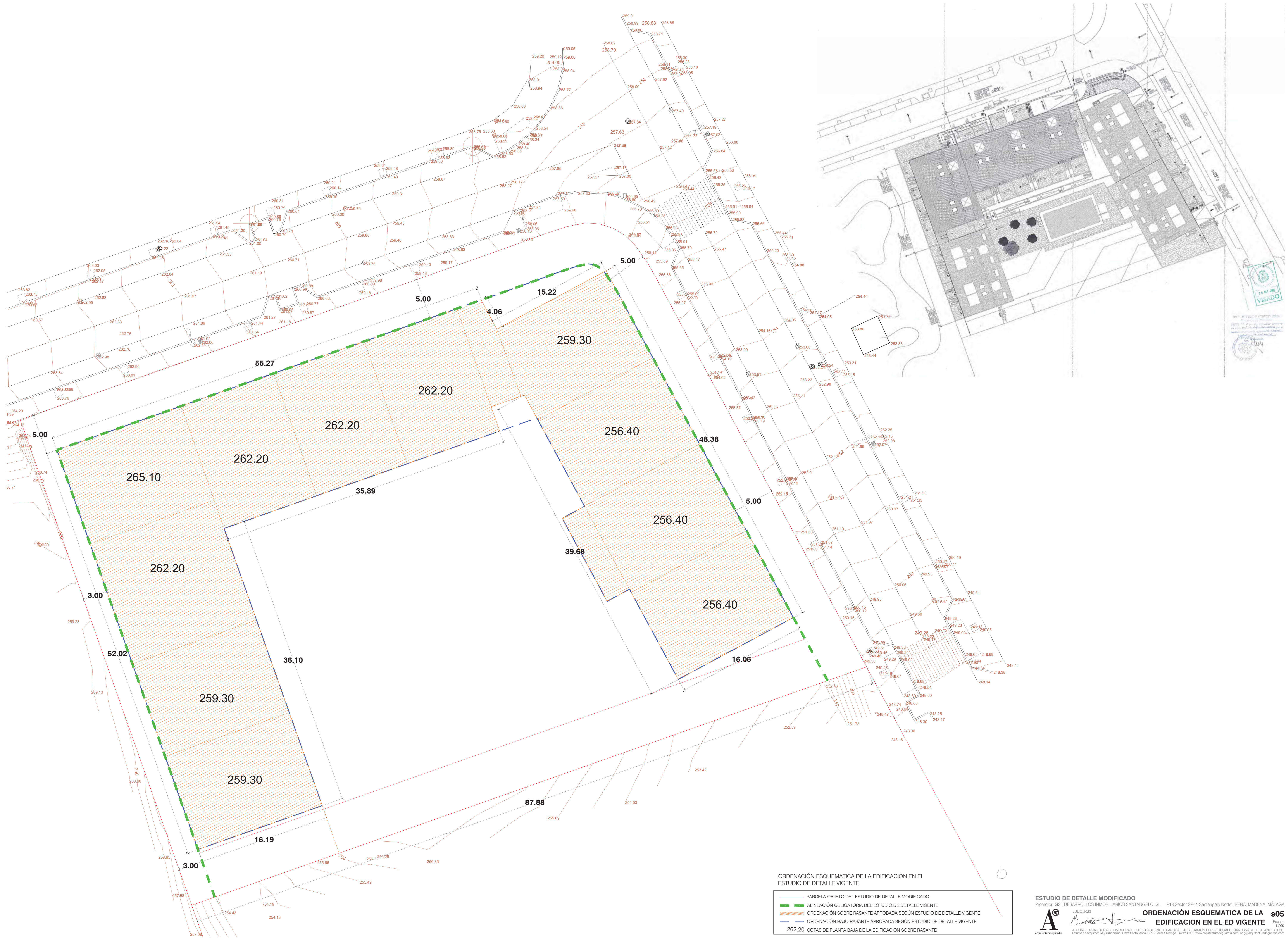
JUAN IGNACIO SORIANO BUENICO

Estudio de Arquitectura y Urbanismo: Plaza Santa María, 61-10 Local 1 Málaga 29014-991 www.arquitecturadeguadalupe.com

TOPOGRÁFICO ACTUAL s04

EMPLAZAMIENTO

Escala: 1:200



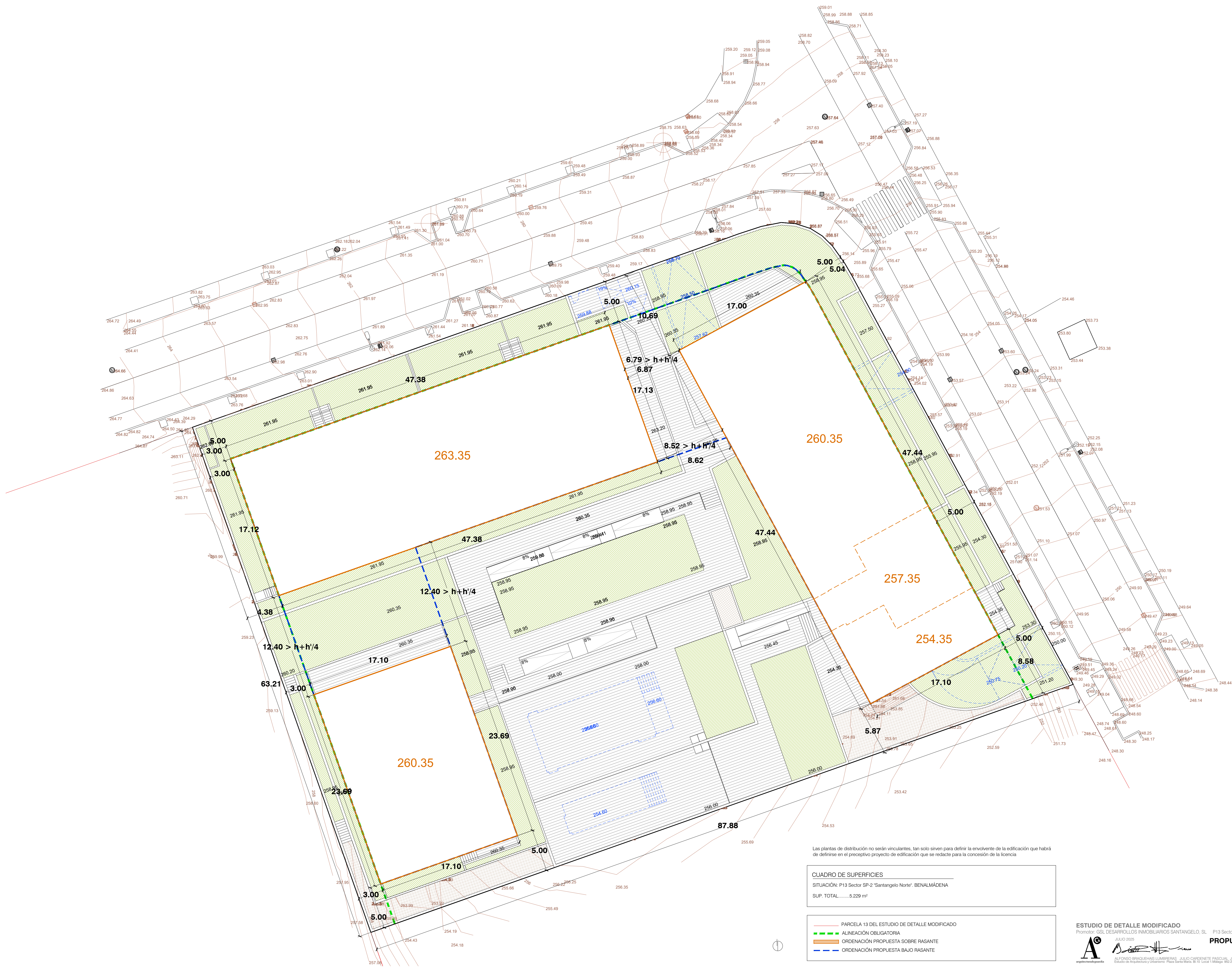
ORDENACIÓN ESQUEMÁTICA DE LA EDIFICACION EN EL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

- PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- ORDENACIÓN SOBRE RASANTE APROBADA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- ORDENACIÓN BAJO RASANTE APROBADA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- 262.20 COTAS DE PLANTA BAJA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
Promotor: GSL DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTANGELO, SL P13 Sector SP-2 "Santangelo Norte", BENALMÁDENA, MÁLAGA

ORDENACIÓN ESQUEMÁTICA DE LA EDIFICACION EN EL ED VIGENTE

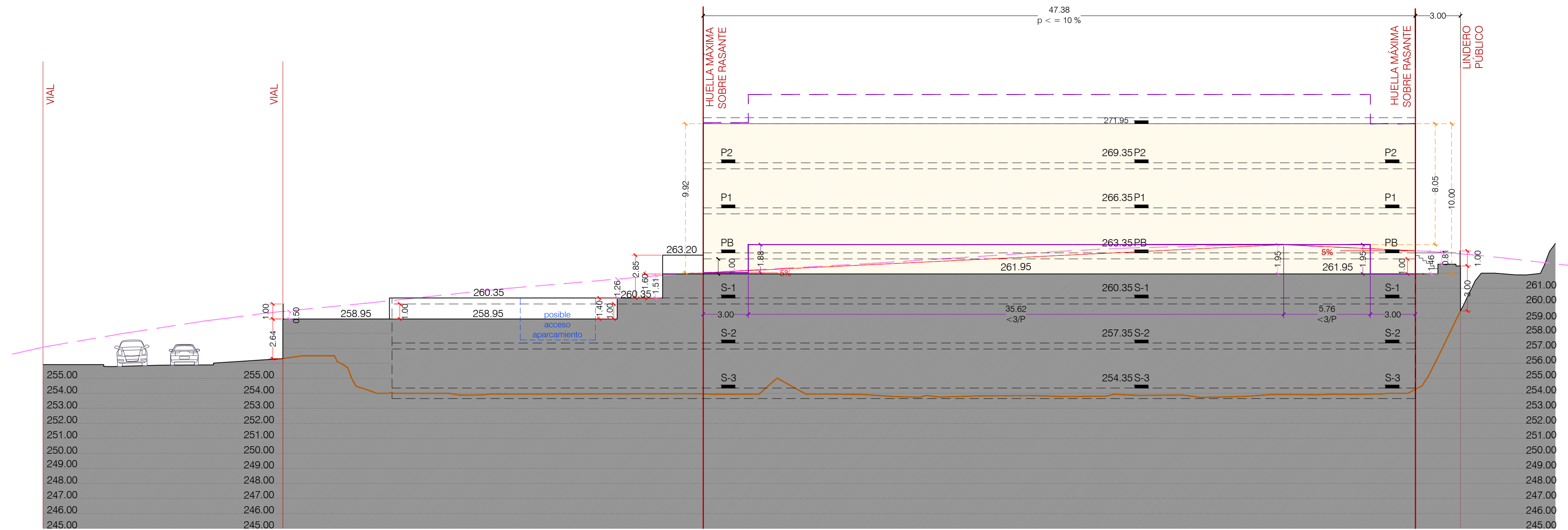
ALFONSO BRAQUEHAS LUMBRERAS JULIO CARDENETE PASCUAL JOSÉ RAMÓN PÉREZ DORADO JUAN IGNACIO SORIANO BUENICO
Estudio de Arquitectura y Urbanismo: Plaza Santa María, 61-10 Local 1 Málaga 29014-991 www.arquitecturadeguardia.com



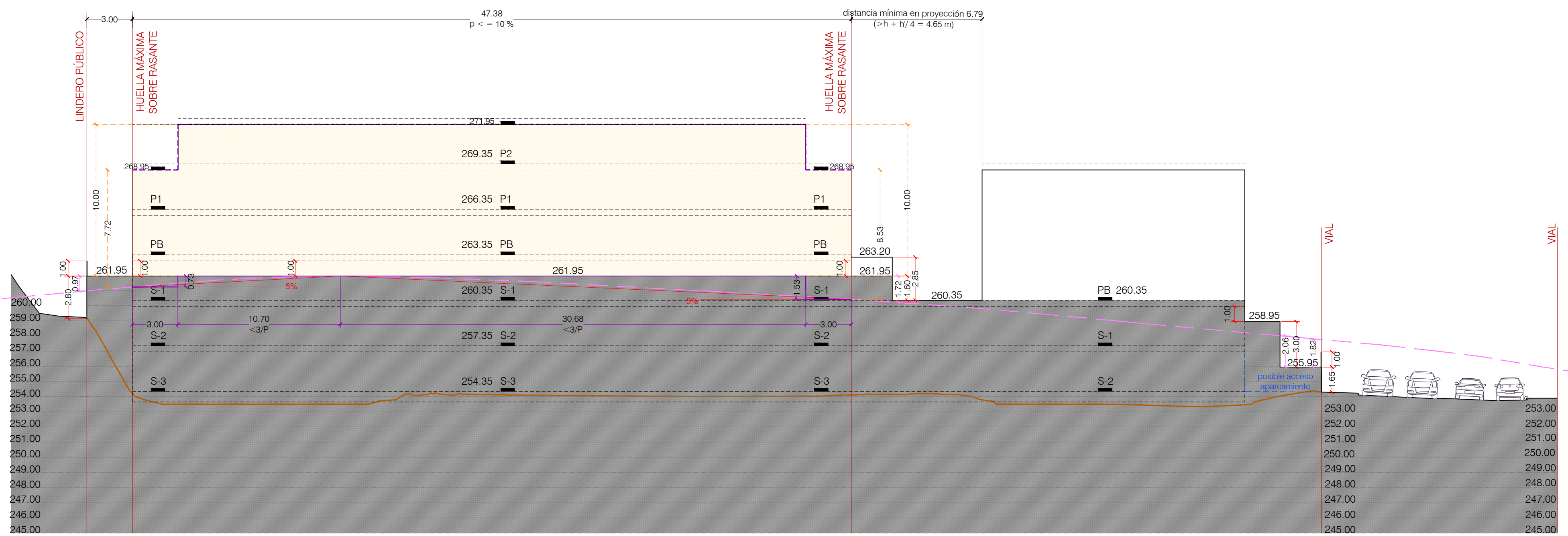
Las plantas de distribución no serán vinculantes, tan solo sirven para definir la envolvente de la edificación que habrá de definirse en el preceptivo proyecto de edificación que se redacte para la concesión de la licencia

CUADRO DE SUPERFICIES	
SITUACIÓN: P13 Sector SP-2 "Santangelo Norte", BENALMÁDENA	
SUP. TOTAL.....	5.229 m²

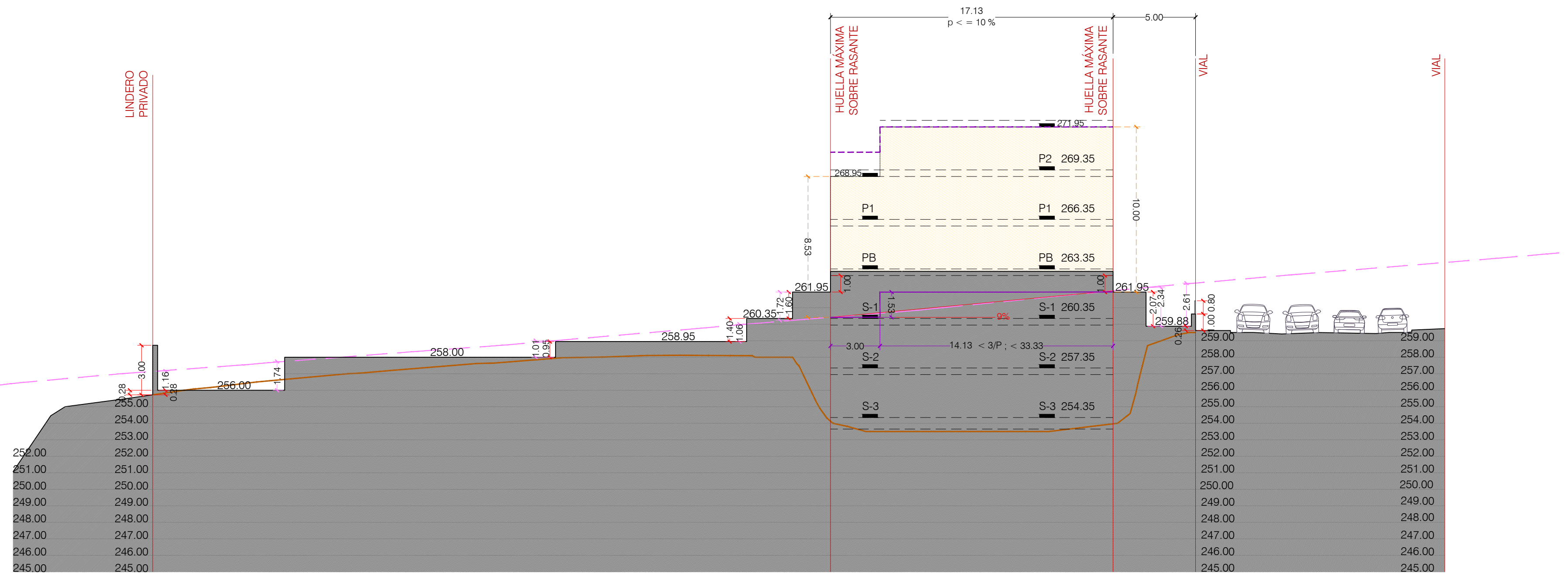
- PARCELA 13 DEL ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE RASANTE
- ORDENACIÓN PROPUESTA BAJO RASANTE



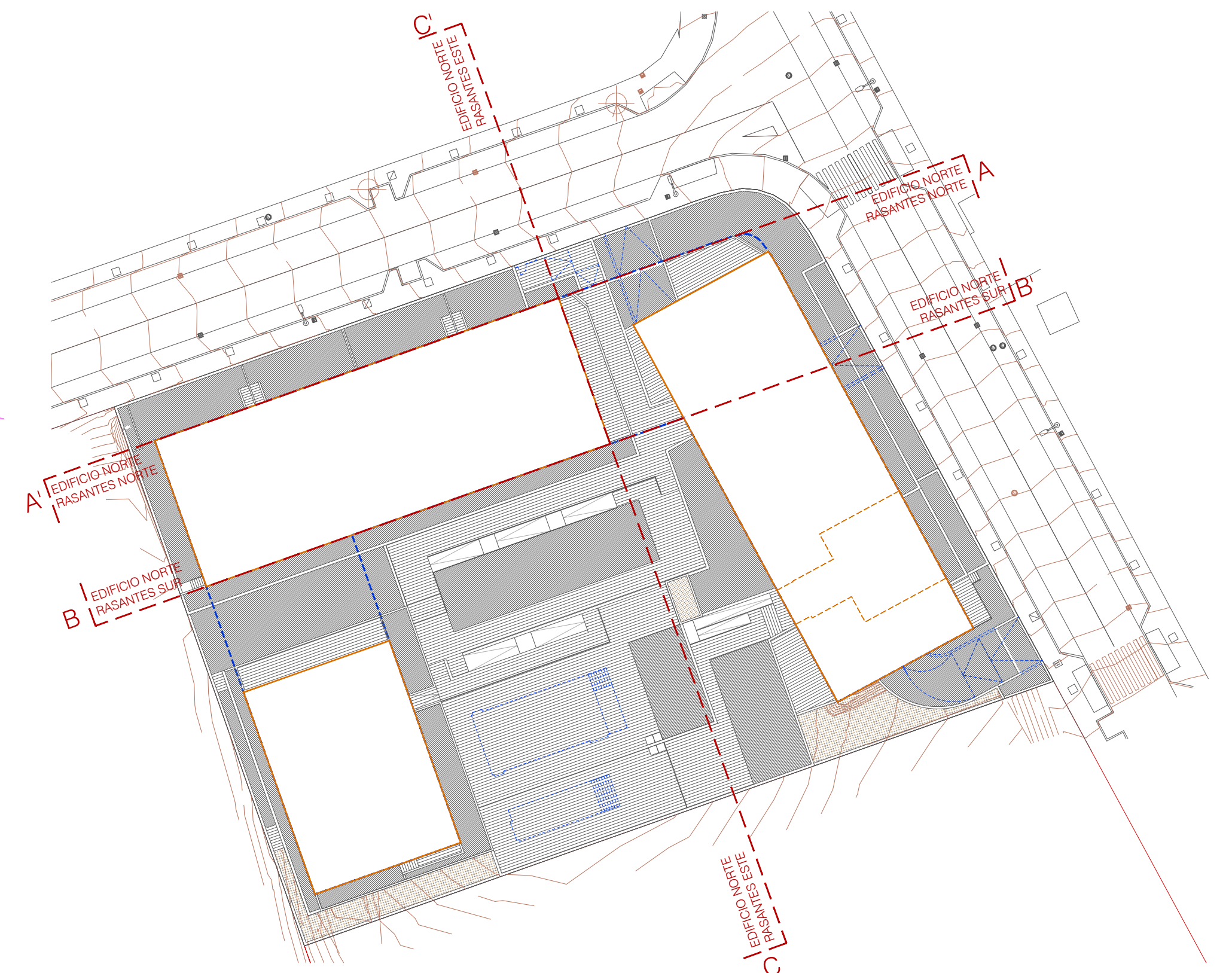
SECCIÓN A-A: EDIFICIO NORTE. RASANTES NORTE
ESCALA 1:200



SECCIÓN B-B: EDIFICIO NORTE. RASANTES SUR
ESCALA 1:200

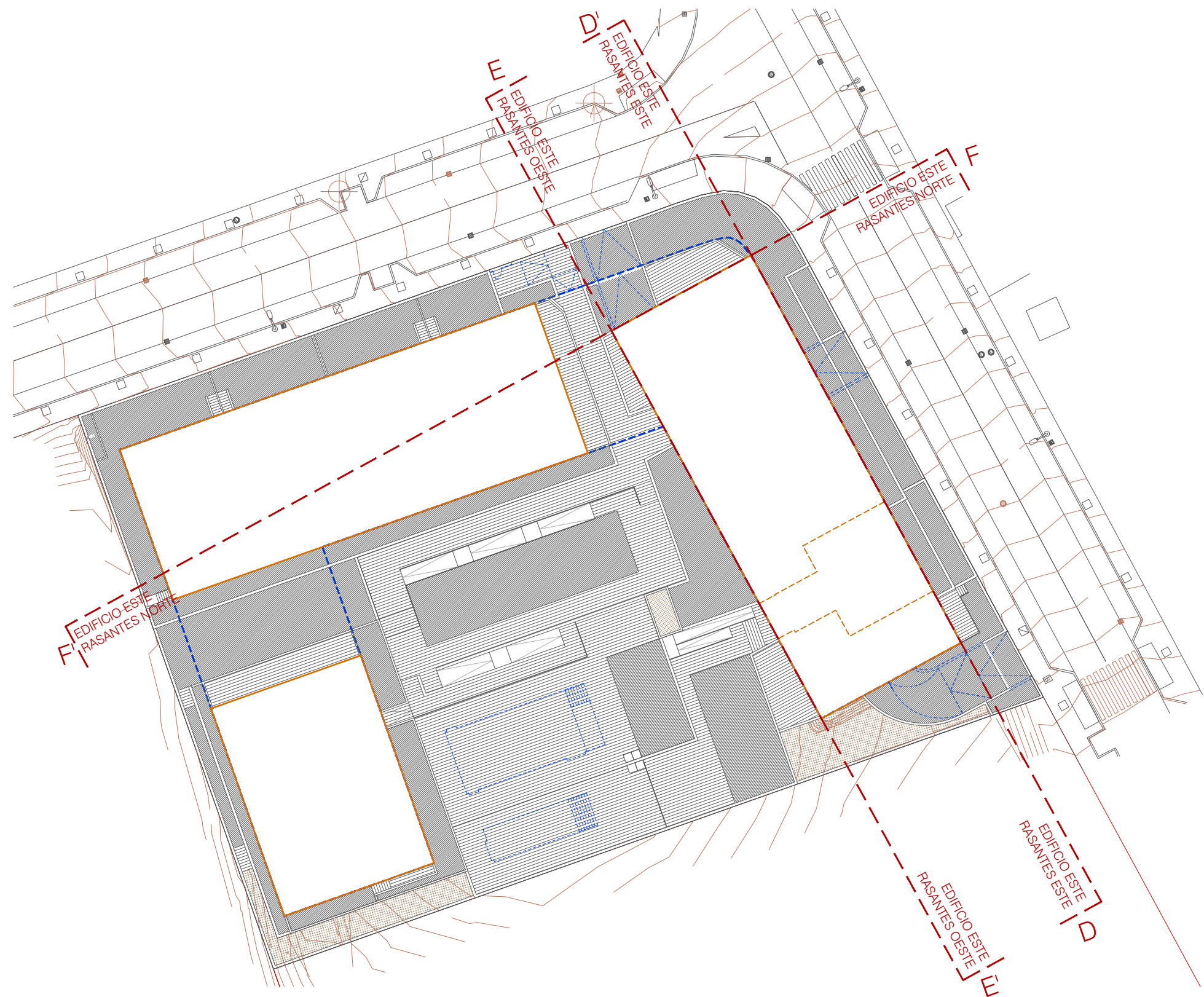
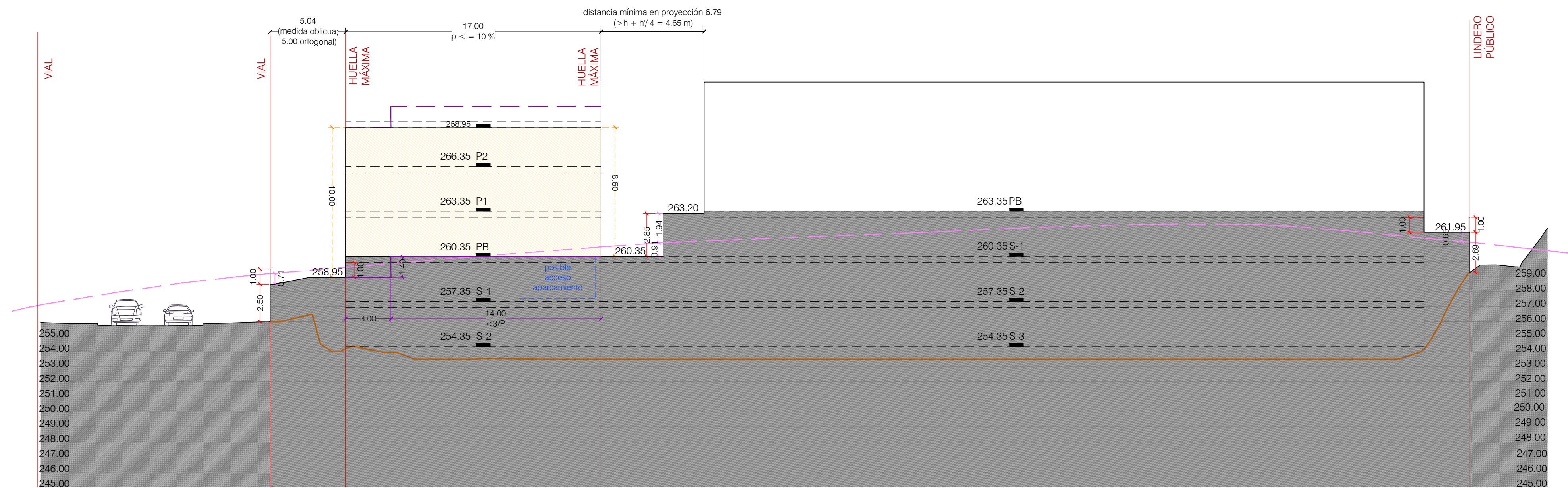
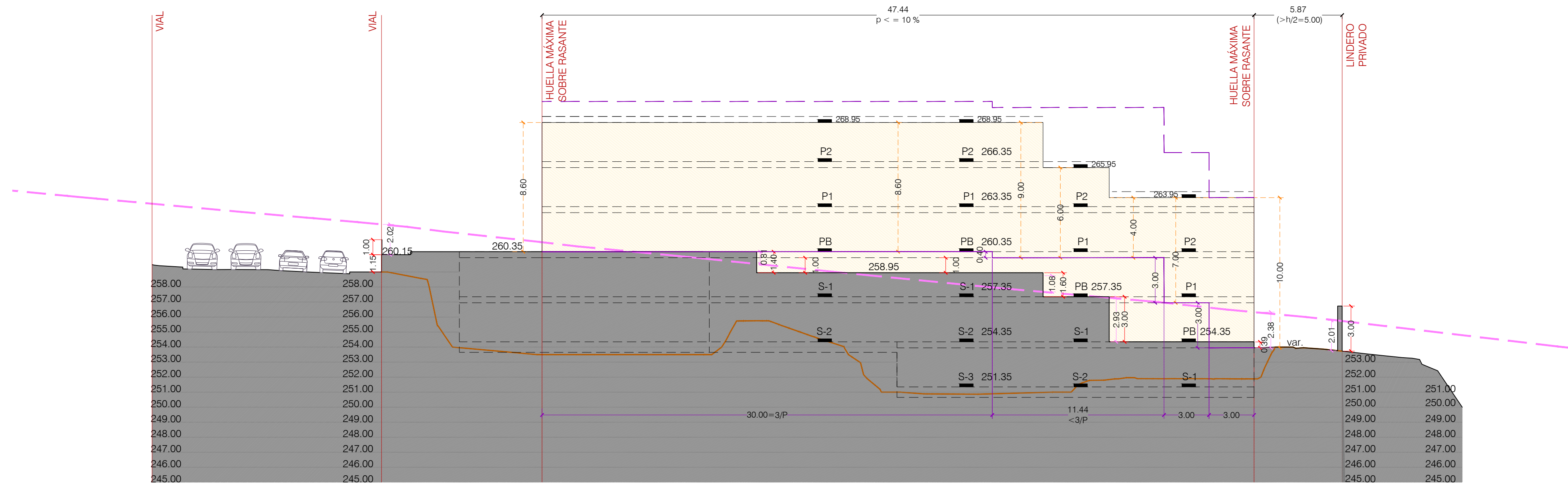
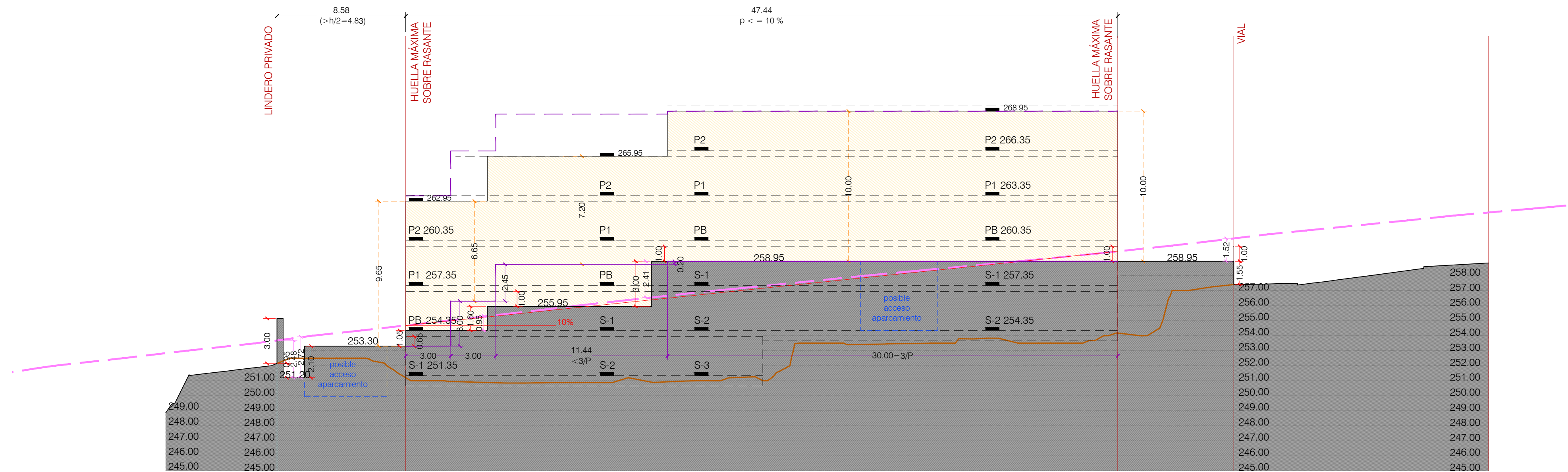


SECCIÓN C-C: EDIFICIO NORTE. RASANTES ESTE
ESCALA 1:200



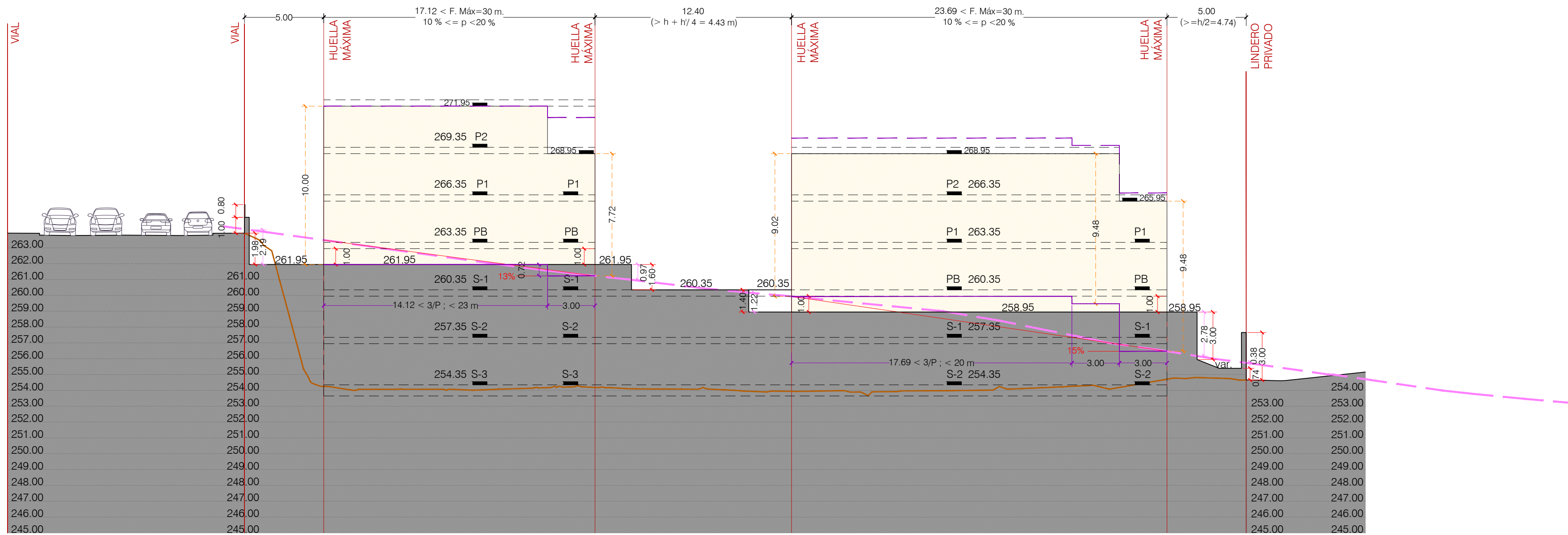
Las propuestas de volúmenes en alzados no serán vinculantes, tan solo sirven para mostrar una posible solución de la envolvente de la edificación que habrá de definirse en el preceptivo proyecto de edificación que se redacte para la concesión de la licencia

- LINEA DE SECCIÓN DE TOPOGRÁFICO DE ED MODIFICADO VIGENTE
- LINEA PARA DEFINICIÓN DE PENDIENTE
- LINEA DE SECCIÓN DE TERRENO ACTUAL
- LINEA DE RASANTE PARA MEDICIÓN DE ALTURAS
- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN PLANO DE RASANTE
- LINEA SECCIÓN DE TERRENO MODIFICADO
- VOLUMEN MÁXIMO SOBRE RASANTE



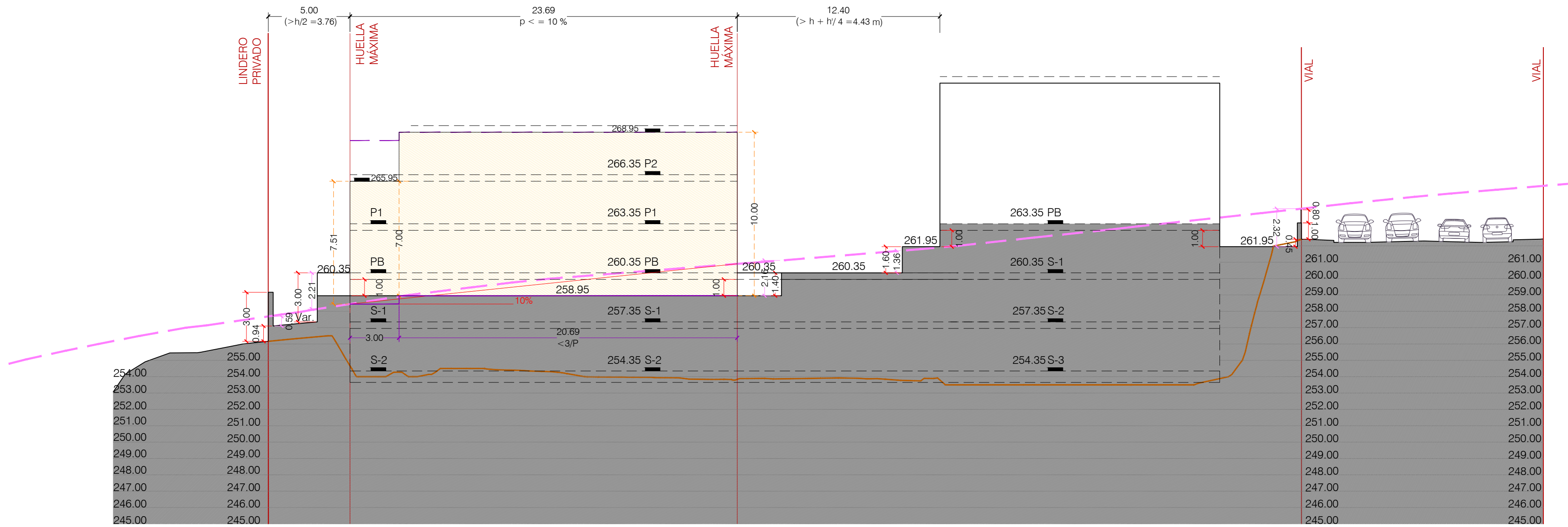
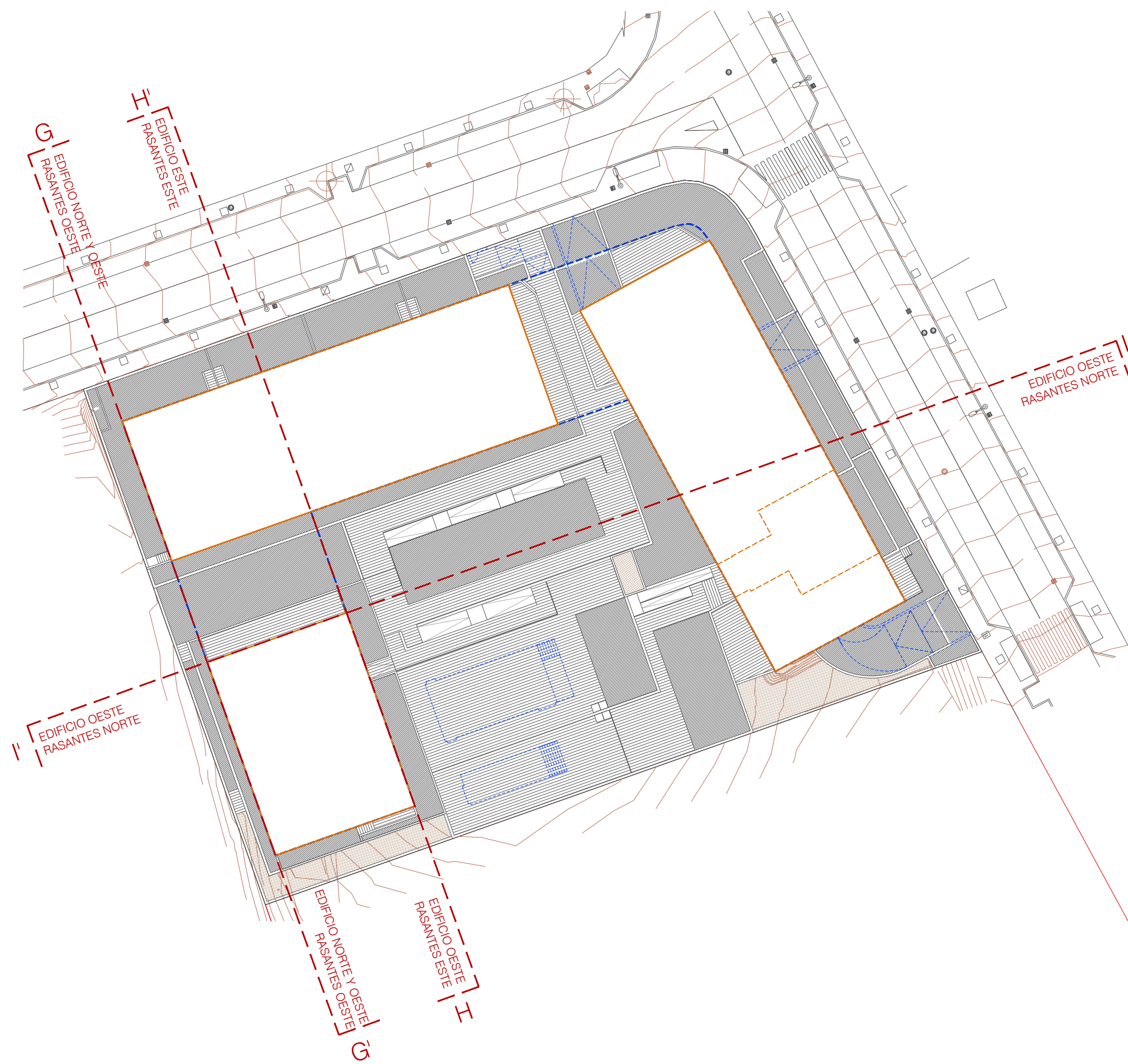
Las propuestas de volúmenes en alzados no serán vinculantes, tan solo sirven para mostrar una posible solución de la envolvente de la edificación que habrá de definirse en el preceptivo proyecto de edificación que se redacte para la concesión de la licencia

- LINEA DE SECCIÓN DE TOPOGRÁFICO DE ED MODIFICADO VIGENTE
- LINEA PARA DEFINICIÓN DE PENDIENTE
- LINEA DE SECCIÓN DE TERRENO ACTUAL
- LINEA DE RASANTE PARA MEDICIÓN DE ALTURAS
- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN PLANO DE RASANTE
- LINEA SECCIÓN DE TERRENO MODIFICADO
- VOLUMEN MÁXIMO SOBRE RASANTE

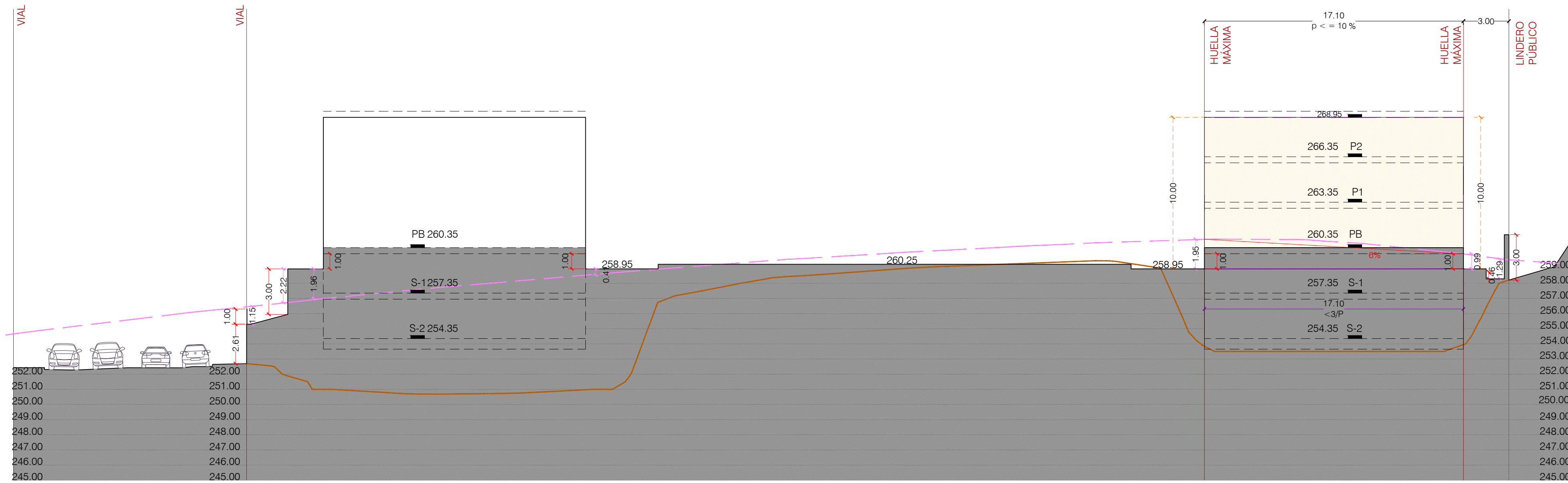


LINDERO OESTE, RASANTES OESTE

SECCIÓN G-G': EDIFICIO NORTE Y EDIFICIO OESTE, RASANTES OESTE
ESCALA 1.200



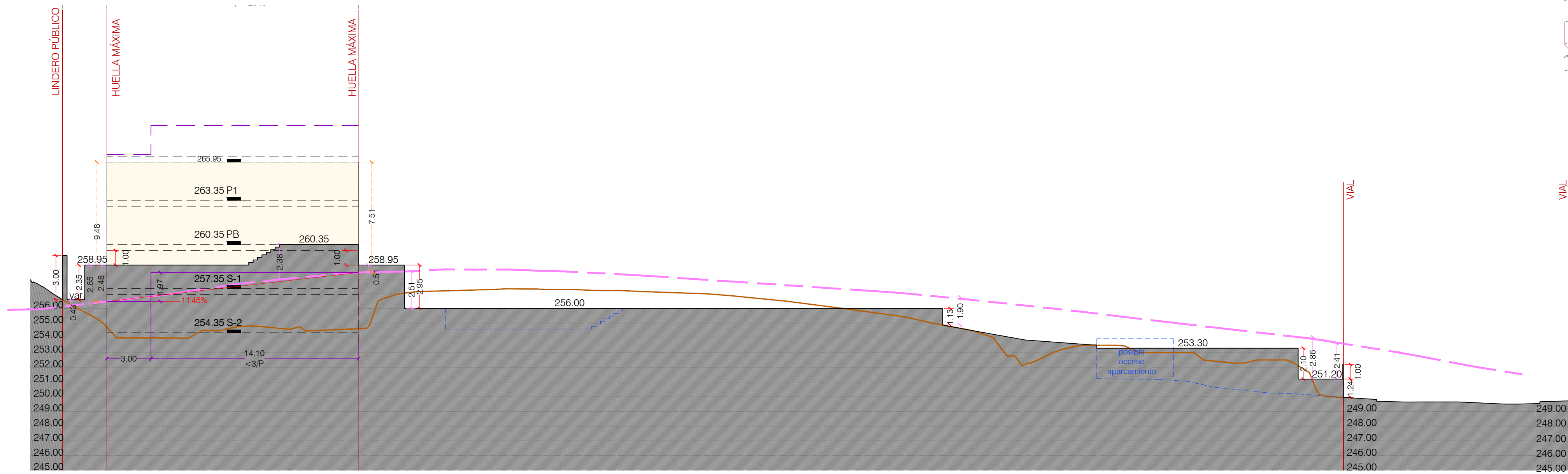
SECCIÓN H-H': EDIFICIO OESTE, RASANTES ESTE
ESCALA 1.200



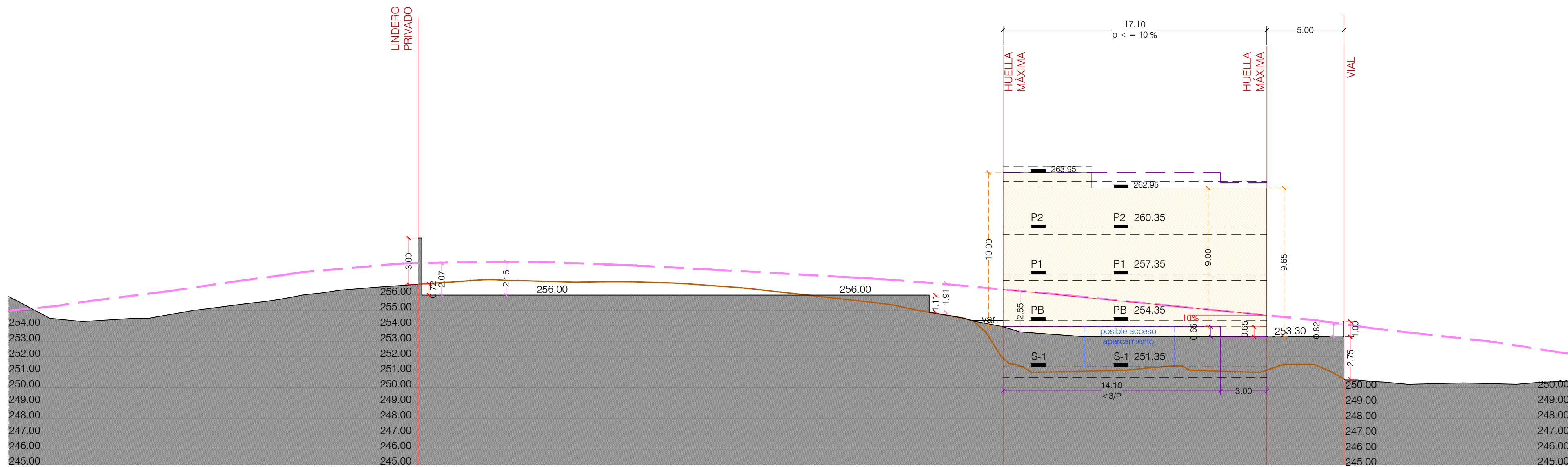
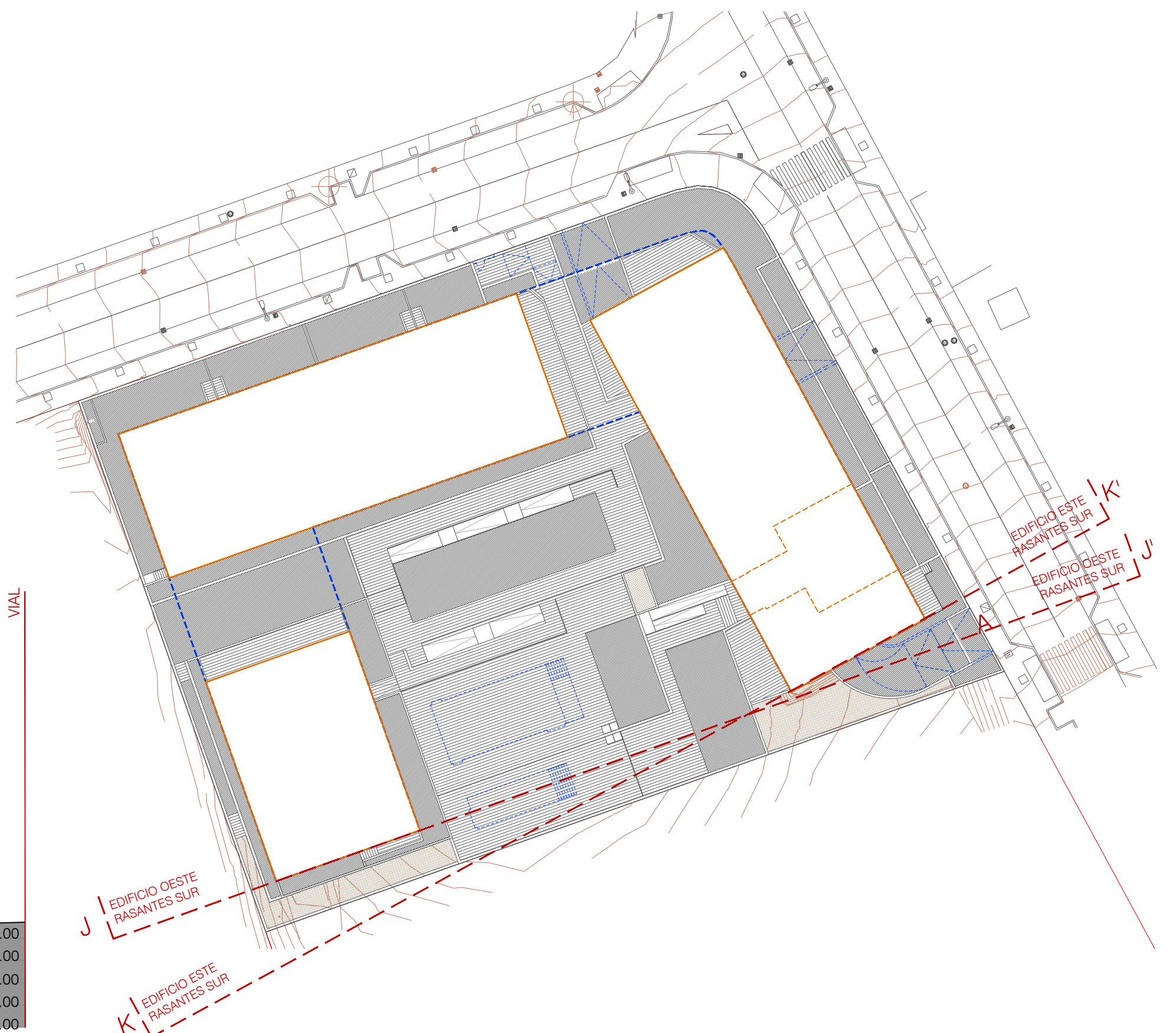
SECCIÓN I-I': EDIFICIO OESTE, RASANTES NORTE
ESCALA 1.200

Las propuestas de volúmenes en alzados no serán vinculantes, tan solo sirven para mostrar una posible solución de la envolvente de la edificación que habrá de definirse en el preceptivo proyecto de edificación que se redacte para la concesión de la licencia

- LINEA DE SECCIÓN DE TOPOGRÁFICO DE ED MODIFICADO VIGENTE
- LINEA PARA DEFINICIÓN DE PENDIENTE
- LINEA DE SECCIÓN DE TERRENO ACTUAL
- LINEA DE RASANTE PARA MEDICIÓN DE ALTURAS
- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN PLANO DE RASANTE
- LINEA SECCIÓN DE TERRENO MODIFICADO
- VOLUMEN MÁXIMO SOBRE RASANTE



SECCIÓN J-J'. EDIFICIO OESTE. RASANTES SUR
ESCALA 1:200



SECCIÓN K-K'. EDIFICIO ESTE. RASANTES SUR
ESCALA 1:200

Las propuestas de volúmenes en alzados no serán vinculantes, tan solo sirven para mostrar una posible solución de la envolvente de la edificación que habrá de definirse en el preceptivo proyecto de edificación que se redacte para la concesión de la licencia

- LINEA DE SECCIÓN DE TOPOGRÁFICO DE ED MODIFICADO VIGENTE
- LINEA PARA DEFINICIÓN DE PENDIENTE
- LINEA DE SECCIÓN DE TERRENO ACTUAL
- LINEA DE RASANTE PARA MEDICIÓN DE ALTURAS
- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN PLANO DE RASANTE
- LINEA SECCIÓN DE TERRENO MODIFICADO
- VOLUMEN MÁXIMO SOBRE RASANTE