



**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2.
“DOÑA MARÍA NORTE 2” PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES
PARA CENTRO EDUCATIVO. Exp. 2025/6548B- febrero 2026.**



INDICE GENERAL

I. INICIATIVA PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

II. MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.0. ANTECEDENTES
- 1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. SITUACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL.
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3. NORMATIVA VIGENTE Y PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE
- 1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR QUE FORMULA EL INSTRUMENTO

2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- 3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 3.2. ACCESO PEATONAL AL CENTRO EDUCATIVO
- 3.3. OTRAS JUSTIFICACIONES
- 3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- 3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA “EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- 3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA “EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD”
- 3.7. 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. ORDEN TMA/851/2021

III. CARTOGRAFÍA

IV. RESUMEN EJECUTIVO



I. INICIATIVA PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con fecha 6 de febrero de 2025, la Concejala Delegada de Residente Extranjero y Oficina de Atención a Migrante, Urbanismo, Patrimonio, Inventario e Interdepartamental, Playas, Coordinación de Tenencias de Alcaldías, y Concejala Delegada del Distrito de Benalmádena Costa, suscribe providencia para iniciar de oficio los trámites necesarios para la incoación del expediente relativo al Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de un centro docente, sito en la parcela DO-2 del Sector SP-4-2 Doña María Norte.

En base a lo anterior, por la Sección de Planeamiento y Urbanismo se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

II. MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.0. ANTECEDENTES

El Sector de planeamiento denominado SP-4.2 "Doña María Norte 2" del P.G.O.U. de Benalmádena, se desarrolló mediante un Plan Parcial de Ordenación que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de octubre de 2003, siendo publicada esta aprobación en el BOP nº 51 de 15 de marzo de 2.004.

Posteriormente, se redactó el Proyecto de Reparcelación que fue aprobado por Decreto de Alcaldía de 23-04-04, y el Proyecto de Urbanización que definió el conjunto de obras necesarias para dotar de todas las infraestructuras y servicios necesarios al sector, siendo aprobado este último por Decreto de Alcaldía de fecha 6 de agosto de 2.004, encontrándose hoy las obras de urbanización ejecutadas al 100%, y recepcionadas.

Más tarde, se redactó un Estudio de Detalle, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de fecha 30 de septiembre de 2004, cuyo objetivo era la redistribución de la edificabilidad y densidad de viviendas en las parcelas residenciales del Sector.

Por último en el Expediente de Adaptación del Plan General a la LOUA aprobado por el Pleno del Ayuntamiento del día 23 de febrero de 2012, los terrenos incluidos en el Plan Parcial de Ordenación del mencionado Sector de Planeamiento SP-4.2 "Doña María Norte 2, se han recogido como un Polígono de Suelo Urbano Consolidado denominado PA-SUC-SP-4.2 "Doña María Norte 2".

Posteriormente se tramitó expediente de Modificación de Elementos del Plan General de Benalmádena, que se desarrolla sobre los terrenos comprendidos en el mencionado Polígono de Actuación del Suelo Urbano Consolidado denominado PA-SUC-SP-4.2 "Doña María Norte 2", en el que se recoge la redistribución antes mencionada de las edificabilidades y las densidades de las distintas parcelas destinadas a la construcción de viviendas del Polígono, se modifica el uso de una de ellas, para dedicarla con carácter exclusivo a un uso hotelero, y se plantea la ubicación de un campo de golf que ocupa varias de estas parcelas, definiéndose a través de un plano de ordenación de volúmenes incluido en la Modificación, las afecciones de esta zona deportiva sobre ellas, y las superficies que restan de las distintas parcelas para ubicar las edificaciones.

El citado expediente de Modificación de Elementos del Plan General de Benalmádena fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la sesión de pleno celebrada con fecha 25 de septiembre de 2.014.

El presente documento de Estudio de detalle se redacta al amparo de las determinaciones de este expediente de Modificación de Elementos del Plan General de Benalmádena



1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. SITUACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

El presente Estudio de Detalle cuenta con un ámbito situado íntegramente en suelo urbano consolidado, conforme a las determinaciones del PGOU vigente, localizándose principalmente en suelo calificado como Zona de Equipamiento Educativo, con referencia DO-2.

De acuerdo con el cuadro de superficies que forma parte del documento de Modificación tramitado, la parcela objeto del expediente presenta una superficie total de 3.787,46 m². No obstante, el reciente levantamiento topográfico realizado arroja una superficie de **3.773,45 m²**.





Desde el punto de vista catastral, se adjunta a continuación consulta descriptiva y gráfica de la parcela en TN SP-4.2 DOÑA MARIA NORTE 2 BI:0 Suelo 29639 BENALMADENA (MÁLAGA) con referencia catastral UTM 0910601UF6510N0001BY se identifica como Titularidad del Ayuntamiento de Benalmádena:

		VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0910601UF6510N0001BY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
Localización: TN SP-4.2 DOÑA MARIA NORTE 2 BI:0 Suelo 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]	Superficie gráfica: 3.797 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 17 de Febrero de 2025



Dicha parcela ha sido adquirida por el Ayuntamiento de Benalmádena por cesión obligatoria como desarrollo del Sector de planeamiento denominado SP-4.2 "Doña María Norte 2" y así se refleja en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado e inscrito.

Se adjunta extracto del referido Proyecto de Reparcelación.

SE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

PARCELA DESTINADA A EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO-2) en el término de Benalmadena, que ocupa una superficie de tres mil setecientos ochenta y siete con cuarenta y seis metros cuadrados (3.787,46 m²). Linda: al Norte con la calle denominada vial "D", al Sur con terrenos fuera del sector; al Este con la parcela denominada SG-MO-1 ZV y al Oeste con la calle denominada vial "D" y con la intersección de los viales "D" y "C-Ext".

CORRESPONDENCIA: Devienen sus derechos en concepto de cesión obligatoria y gratuita conforme al Planeamiento aprobado.

CARGAS: Se adjudica libre de cargas y gravámenes

En el plano correspondiente de configuración y delimitación de las fincas resultantes, aparece señalada como DO-2

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento de Estudio de detalle es la ordenación de volumen asignado a la parcela conforme al documento de Modificación Puntual de Elementos del PGOU tramitado, con el objetivo de implantar un centro educativo en la misma conforme a las determinaciones establecidas en el citado documento de Modificación.

De igual forma, fijar las alineaciones y rasantes de los edificios que formarán parte del centro educativo a implantar.

La implantación de las edificaciones futuras que formen parte del centro debe respetar las limitaciones establecidas en el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria, en relación a las dimensiones de espacios libres, campos de juego, dimensiones de aulas etc...

1.3. NORMATIVA VIGENTE Y PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Planeamiento Vigente

- Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente, parcialmente, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2 / 03, celebrada el 4 de marzo de 2003. (BOP núm. 88, de 12 de mayo de 2003)
- Expediente Único de Cumplimiento, aprobado definitivamente por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de Marzo de 2010, en el que acordó aprobar definitivamente la parte suspendida del acuerdo de la CPOTU de 4 de marzo de 2003, corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente



y ratificar la aprobación del Expediente Único por el que se daba cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo. (BOJA núm. 102 de 27 de mayo de 2010)

- Expediente de adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la LOUA. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2012. (BOP núm. 104 de 31 de mayo de 2012)
- Modificación de elementos del Plan General de Benalmádena relativa al polígono de actuación del suelo urbano consolidado denominado PA-SUC-SP-4.2 "Doña María Norte 2" aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 2014

Procedencia de Formulación

Como se ha indicado, el presente documento tiene como alcance establecer las alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y tratamiento de los espacios libres de la edificación y su entorno, así como la ordenación de accesos y desarrollo del aparcamiento necesario conforme a la ordenanza de usos y edificación de las zonas en cuestión.

Según el artículo 71 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los Estudios de Detalle tendrán como objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Cabe señalar que tal y como se indica en el artículo 94 del Reglamento de la Lista, *“los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en a) y b)”*, esto es, *“Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional”* y/o *“Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos, “ no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo.*

Es por tanto claro que, como se verá a lo largo de este documento, el presente Estudio de Detalle se ajusta a las prescripciones establecidas para la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento, que determinan el alcance de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR QUE FORMULA EL INSTRUMENTO

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena. CIF P2902500D
Dirección: Avda. Juan Luis Peralta, s/n 29639 · Benalmádena (Málaga)



2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle abarca superficie de suelo situado en suelo urbano consolidado, actualmente se destina de forma provisional a aparcamiento de rotación de vehículos debido a la alta demanda de la zona debido a la cercanía del centro hospitalario y comercial existente.



Parcela objeto de ED

Centro Hospitalario

Centro Comercial

En el ámbito del ED no existe edificación alguna, y respecto a la vegetación existen algunas especies de escaso interés y entidad.

En cuanto a la topografía la misma es poco accidentada pudiéndose considerar prácticamente plana. El vial que la rodea la parcela y da frente a la misma y al Centro hospitalario desciende, hasta llegar desde la cota 139,00 hasta la cota 130,00. El desnivel de vial a la explanada del terreno se resuelve con un talud perimetral.

En relación a la dotación de suministro la parcela se encuentra con los servicios urbanísticos en la misma linde por lo que es fácil la conexión a los mismo. Existe una red de saneamiento, abastecimiento de agua y punto de conexión de energía eléctrica. Los residuos urbanos, la parcela se incluirá en el circuito de recogida de residuos del propio municipio.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Desde el punto de vista de la Estructura de Propiedad como ya se ha indicado anteriormente, la propiedad recae en su totalidad en el Ayuntamiento de Benalmádena.

De conformidad con el art. 104.4.c) del Reglamento de la LISTA, durante el periodo de información pública se le deberá dar audiencia como interesado en el procedimiento a los propietarios que figuren en las certificaciones catastrales y del registro de la propiedad.



2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El ámbito del presente Estudio de Detalle se limita a la parcela que el documento de *Modificación de elementos del Plan General de Benalmádena relativa al polígono de actuación del suelo urbano consolidado denominado PA-SUC-SP-4.2 "Doña María Norte 2"* denomina DO – 2, con uso DOCENTE.

Parcela resultada del desarrollo urbanístico del polígono de actuación y fruto de las cesiones obligatorias a realizar para dotación de Equipamientos, conforme establece la legislación del suelo vigente.

Para la implantación de estas edificaciones se estará a lo dispuesto a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente para este tipo de suelo Equipamiento: uso Educativo.

La redacción de este Estudio de Detalle, cuyo objeto es ordenar los volúmenes del centro educativo, se motiva en el cumplimiento del artículo 49bis de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de julio de 2010 (BOP número 223 del 23 de noviembre de 2010) (Expediente 651-2009-URB). Dicho artículo establece:

“Artículo 49 bis. Aprovechamiento y uso de las parcelas de Equipamiento Comunitario Público.

El Aprovechamiento de las parcelas edificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de instalación de que se trate, debiendo mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias del entorno. En caso de que esto no sea posible, se deberá tramitar, con carácter previo a la aprobación del proyecto del equipamiento, un Estudio de Detalle en el que justificadamente se definan y ordenen los volúmenes.

En cuanto a los usos permitidos en estas parcelas de equipamiento público, serán los definidos en el juego de planos de calificación AI y en las fichas urbanísticas de este PGOU.”

En este sentido, resulta necesario la redacción del instrumento complementario para la ordenación de volúmenes del centro educativo dado que este responde a un programa de necesidades específico, cuyo diseño requiere una tipología diferenciada respecto al entorno urbano donde se emplaza.

Asimismo, el artículo 65 del PGOU vigente establece, desde el punto de vista de protección del medio ambiente, ciertas determinaciones en cuanto al tratamiento de fachadas, materiales y cubiertas, las cuales se tendrán en cuenta al objeto de que la construcción mantenga una adaptación básica al entorno.

En relación a la zona verde pública situada en la parte delantera, que no forma parte del presente documento de ED, establecen las normas del PGOU de Benalmádena, en su artículo 48, que los usos permitidos son los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población. Se admiten además de estos usos, los que se refieren a instalaciones propias de usos complementarios o de servicios de las zonas verdes (almacenes con utensilios de mantenimiento de las mismas, kioscos, aseos públicos, miradores, pérgolas, etc...) así como aparcamientos subterráneos, no autorizándose sin embargo los usos de aparcamientos en superficie y de viales rodados.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN ADOPTADA

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como ya se ha indicado el objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes para implantación de un Centro Educativo.

Se plantea la ordenación alrededor de un patio central, situado a la cota +135,90, el cual tendrá las dimensiones que se establecen en la legislación sectorial para centros educativos. Conformando el mismo se proyectan edificaciones desarrolladas en tres plantas (B+2). El vial que rodea la parcela desciende desde el punto Norte al Sur unos 9,00 m por lo que solamente en la parte sur se apreciarán las tres alturas quedando bajo la cota del vial el resto de las edificaciones.

El centro se desarrolla en diferentes edificaciones debido a la necesidad en diferenciar cada uno de los ciclos educativos (secundaria y bachillerato) y completar el programa con aulas complementarias de laboratorios, biblioteca e instalaciones deportivas.

Se ordena el conjunto de forma que el volumen edificable no sobresale significativamente sobre las edificaciones cercanas de tipología vivienda unifamiliar concretamente en el linde oeste.

3.2. ACCESO PEATONAL AL CENTRO EDUCATIVO

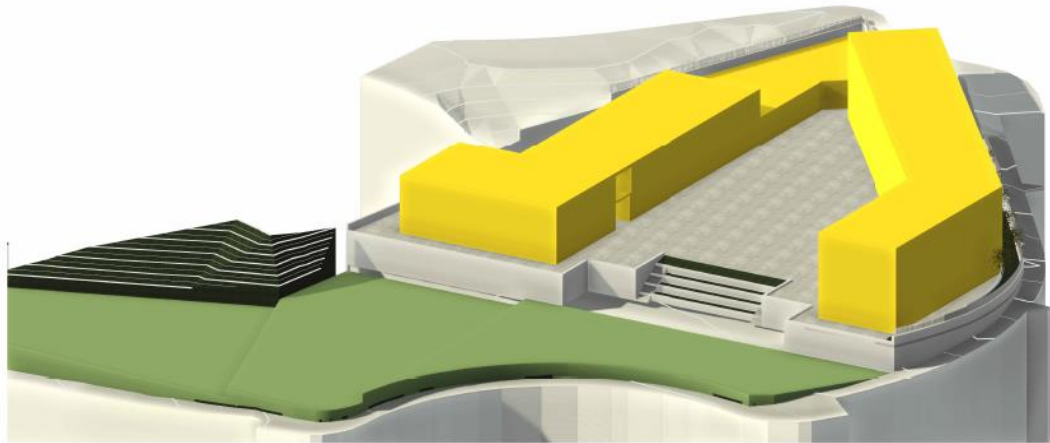
Se plantea un acceso peatonal en el oeste de la parcela, sin perjuicio de que el proyecto de edificación pueda incorporar otros accesos peatonales. No obstante, en la fase de redacción del proyecto del centro y con carácter previo a su aprobación, deberá solicitarse al área de movilidad municipal y a la Jefatura de Policía un informe que evalúe y proponga las medidas oportunas, teniendo en consideración las afecciones al tráfico que pudiera generar el nuevo centro escolar.

3.3. OTRAS JUSTIFICACIONES

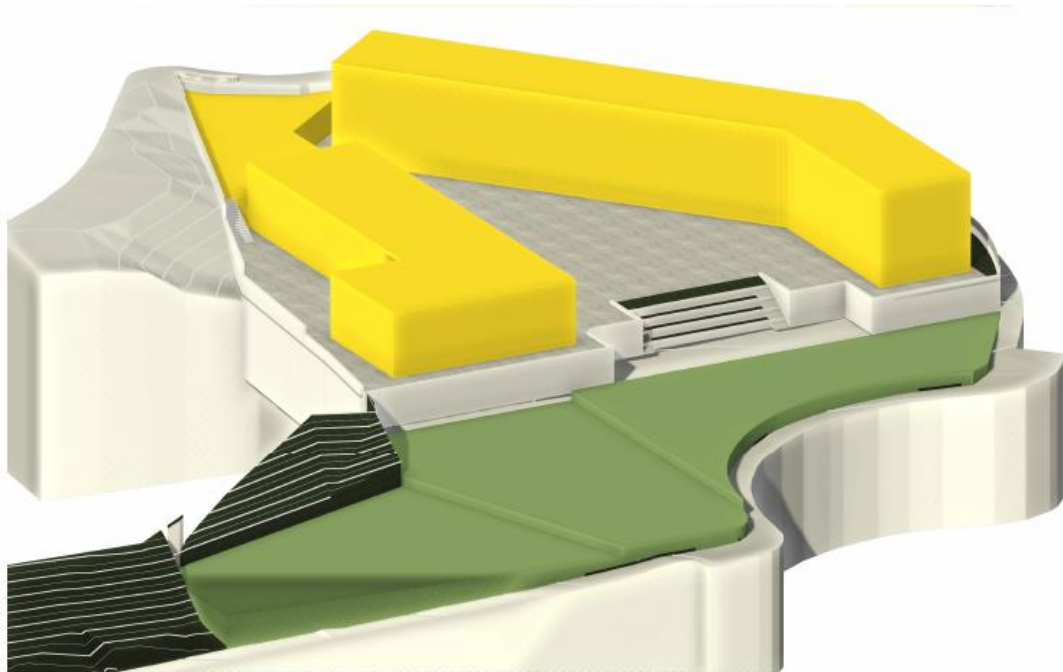
De conformidad con las determinaciones del art. 71 de la LISTA y art. 94 del Reglamento de la LISTA, y teniendo en cuenta la ordenación de volúmenes propuesta, los ajustes de alineaciones fijados en este documento, así como los viales secundarios a modo de pasaje establecidos, se puede confirmar:

- Que en ningún caso se modifica el uso urbanístico del suelo
- Que no se altera la edificabilidad ni incrementa el aprovechamiento urbanístico en el ámbito del estudio de detalle.
- Que no se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en el ámbito del estudio de detalle.
- Que no se produce reducción de la superficie o menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y verdes en la zona.

Es por todo ello que queda justificada la formulación del presente instrumento complementario mediante el presente Estudio de Detalle.



Vista sur de la volumetría



Vista Oeste de la volumetría

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA. Y DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

-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 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 un centro docente de carácter público, cuya viabilidad económica en términos de rentabilidad entiendo no procede. 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, como es el que nos ocupa y que se refiere a un futuro edificio docente, cuyo uso posterior será eminentemente público.

Por último, y en relación al Estudio Económico Financiero, es el art. 62 1a) 4º de la LISTA al referirse al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, el que establece la redacción del mismo. 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.



3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA “EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

De acuerdo con la Disposición Final Única del Reglamento de la LISTA, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por el que el apartado 5 queda redactado de la siguiente forma:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) **Los estudios de detalle** y los restantes instrumentos complementarios.*
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”*

Por tanto, es claro que el presente instrumento complementario no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA “EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD”

De acuerdo con la modificación del Art. 56.1.b de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía que queda como sigue:

- «1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:*
- 3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*

Y de acuerdo con la Orden de 13 de junio de 2016, por la que se “determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud”; y con el Anexo I del decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de “medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social”, en el municipio de Benalmádena no existe “área urbana socialmente desfavorecida”.

Por lo anterior, en el caso del Estudio de Detalle que nos ocupa no procede el informe de impacto en la salud.



3.7. JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2019 DE ACCESIBILIDAD Y ORDEN TMA/851/2021

Establece el art. 2 del 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, que el mismo será de aplicación, entre otras intervenciones, en “La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización”

En ese sentido, se realiza justificación de dicho Reglamento en aquellos aspectos que están relacionados con el objeto del presente Estudio de Detalle, así como de la Orden TMA/851/2021, teniendo en cuenta que estamos ante un instrumento complementario urbanístico y que posteriormente, en el Proyecto de Edificación y de obras de urbanización complementarias a la edificación, deberá realizarse un detallado cumplimiento y justificación de todos los aspectos reflejados tanto en el Decreto como en la Orden referida.

El cumplimiento de fichas que se aporta se hace respecto a la ordenación y volumetrías incorporadas en este Estudio de Detalle.

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

FICHA JUSTIFICATIVA

FICHA I INFRAESTRUCTURAS Y



* 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		>1,80 m
Pendiente longitudinal en Zona pública sobre aparcamiento. (el itinerario posterior hacia C/Pensamiento no es accesible al público, siendo el mismo de servicio. En cualquier caso, debido a las condiciones físicas de las construcciones adyacentes preexistentes no cabe la posibilidad de alterar la pendiente del pasaje)	≤ 6,00 %	---		< 6,00%
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2 %
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		rebajados
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m	∅ ≤ 0,016 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---	
Iluminación homogénea	Cumplirá RD 1890/2008	---		Cumplirá RD 1890/2008
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.				
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	9 peldaños
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	0,38
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	0,16
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	0,54 ≤ 0,70 ≤ 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	0,05
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	2,65
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	2,65
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	cumple
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura	= Anchura escalera
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 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)	Sin barandilla
(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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	0,04
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	0,30
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 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.		
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	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	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m	
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	
	Distancia a paso de peatones		---	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
<p>(*) Las siguientes determinaciones se reflejan a modo indicativo ya que será el proyecto técnico del edificio a desarrollar, y concretamente el documento de obras complementarias a la edificación, el que determine las características concretas, y cumpliendo esta ficha, de mobiliario urbano y elementos de urbanización.</p>					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(*)
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---		(*)
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 del mostrador adaptado		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	No se prevé
	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 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	No se prevé
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	
		Diámetro pulsador	---	---	
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---	(*)
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	(*)
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---	(*)
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	(*)
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	(*)



Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	(*)	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	(*)	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	(*)	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	(*)	
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	(*)	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	No se prevé	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m		---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m		---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m		---
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		---
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		$\geq 0,80$ 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		$\geq 0,45$ m	De 0,40 m a 0,50 m	(*)	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	(*)	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	(*)	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	(*)	
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	(*)	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	(*)	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	(*)	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	(*)	
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	$\geq 0,70$ 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	No se prevé	
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ 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 se prevé	
		Altura parte inferior boca		0,70 – 1,20 m		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		0,80 – 1,20 m		---



OBSERVACIONES

Establece el art. 2 del 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, que el mismo será de aplicación, entre otras intervenciones, en "La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización"

En ese sentido, se realiza justificación de dicho Reglamento en aquellos aspectos que están relacionados con el objeto del presente Estudio de Detalle, así como de la Orden TMA/851/2021, teniendo en cuenta que estamos ante un instrumento complementario urbanístico y que posteriormente, en el Proyecto de Edificación y de obras de urbanización complementarias a la edificación, deberá realizarse un detallado cumplimiento y justificación de todos los aspectos reflejados tanto en el Decreto como en la Orden referida.

El cumplimiento de fichas que se aporta se hace respecto a la ordenación y volumetrías incorporadas en este Estudio de Detalle.

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, aun 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.

Benalmádena 02 de febrero de 2026

El Arquitecto Municipal. Sebastián Valdivia Robles

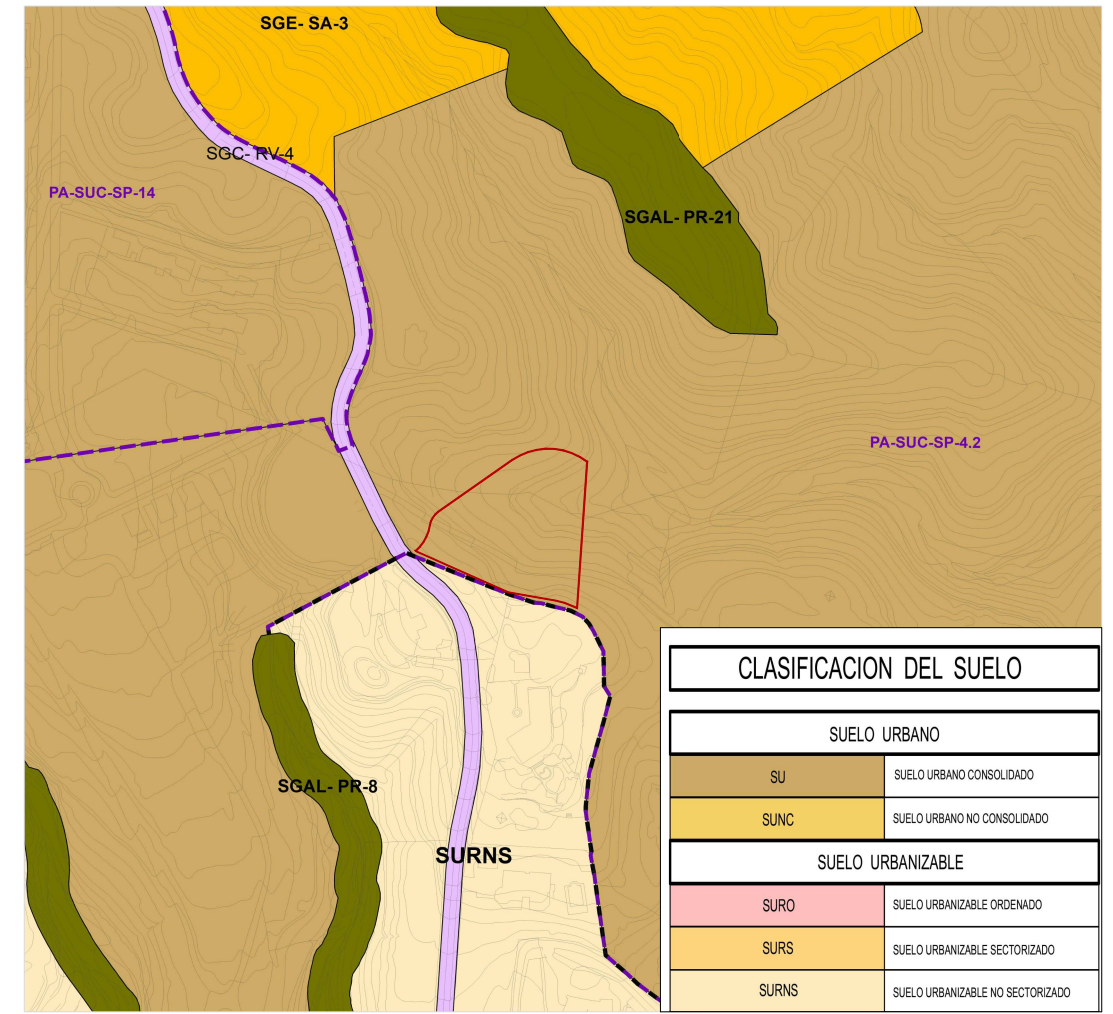


III. CARTOGRAFÍA

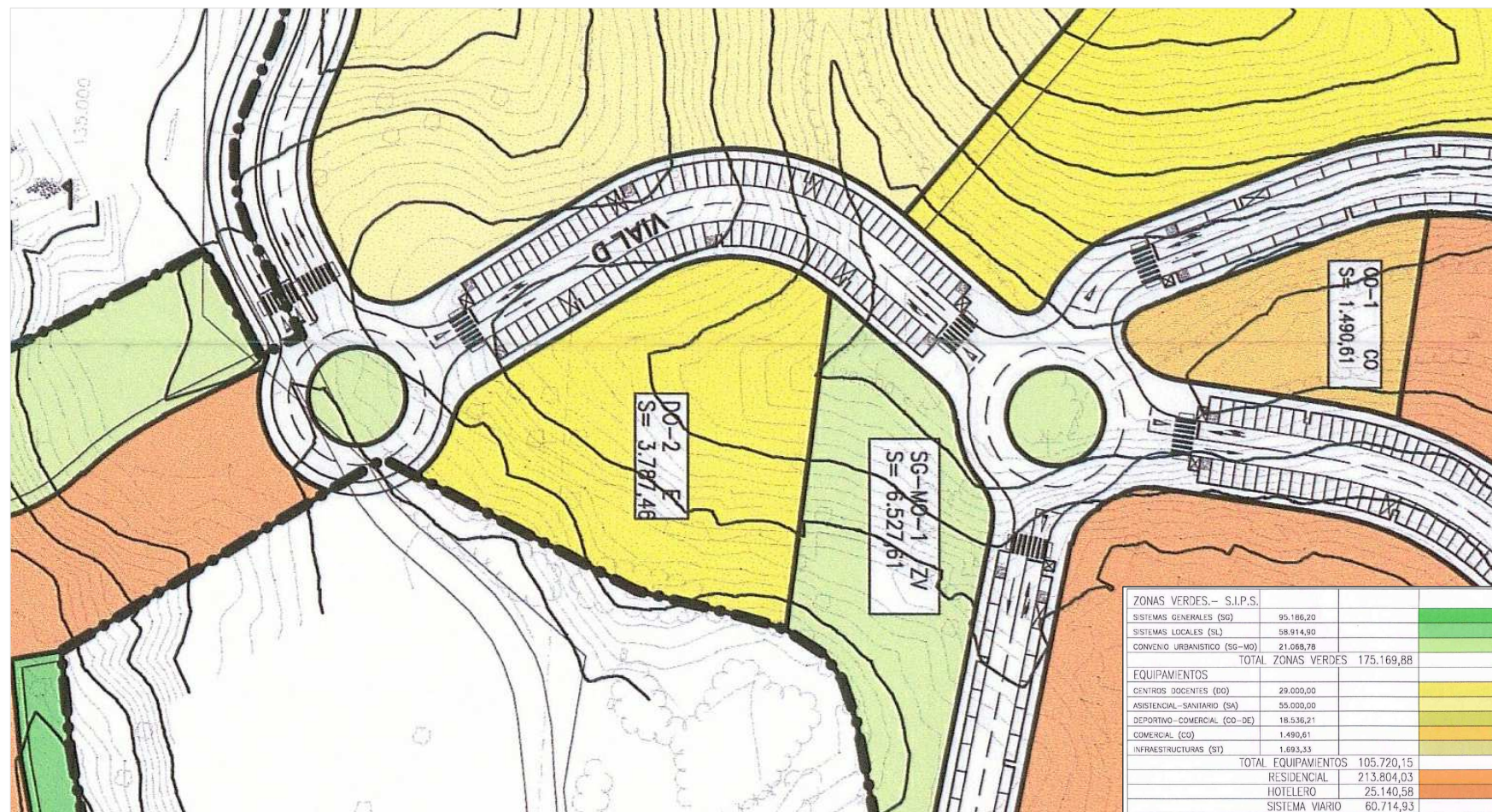
01. Situación de la parcela sobre PGOU y PPO SP-4.2
02. Situación de la parcela sobre Cartografía Catastral
03. Plano Topográfico actual y Vistas aéreas
04. Plano Planta Baja
05. Plano Planta Primera
06. Plano Planta Segunda
07. Secciones
08. Ordenación Volumétrica



SITUACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA




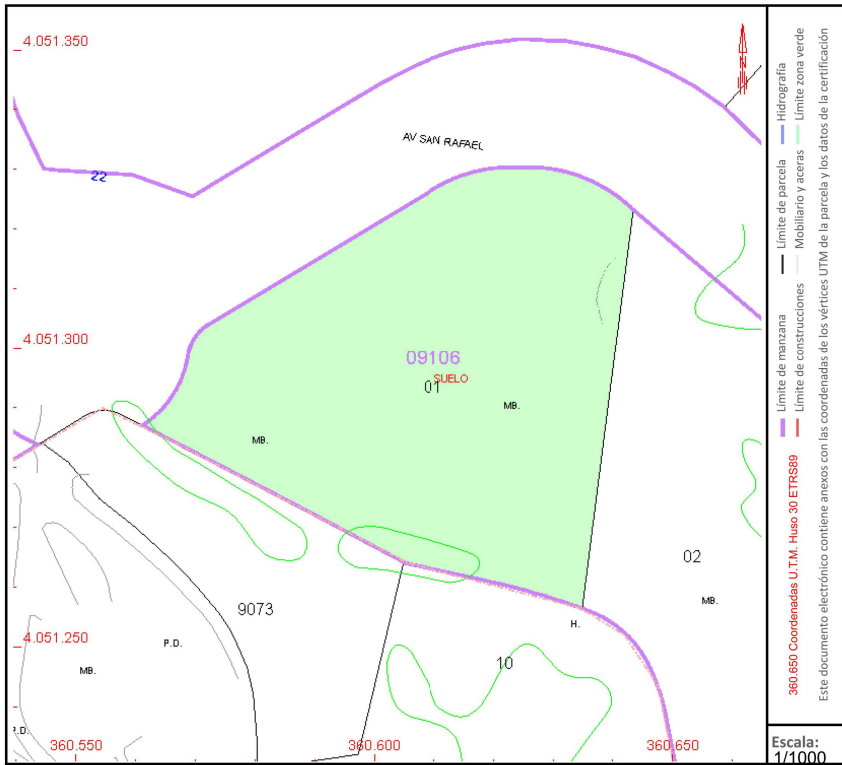
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.HOJA Nº 4



M.E DEL PGOU RELATIVA AL POLÍGONO DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINADO PA-SUC-SP-4.2 "DOÑA MARÍA NORTE 2"

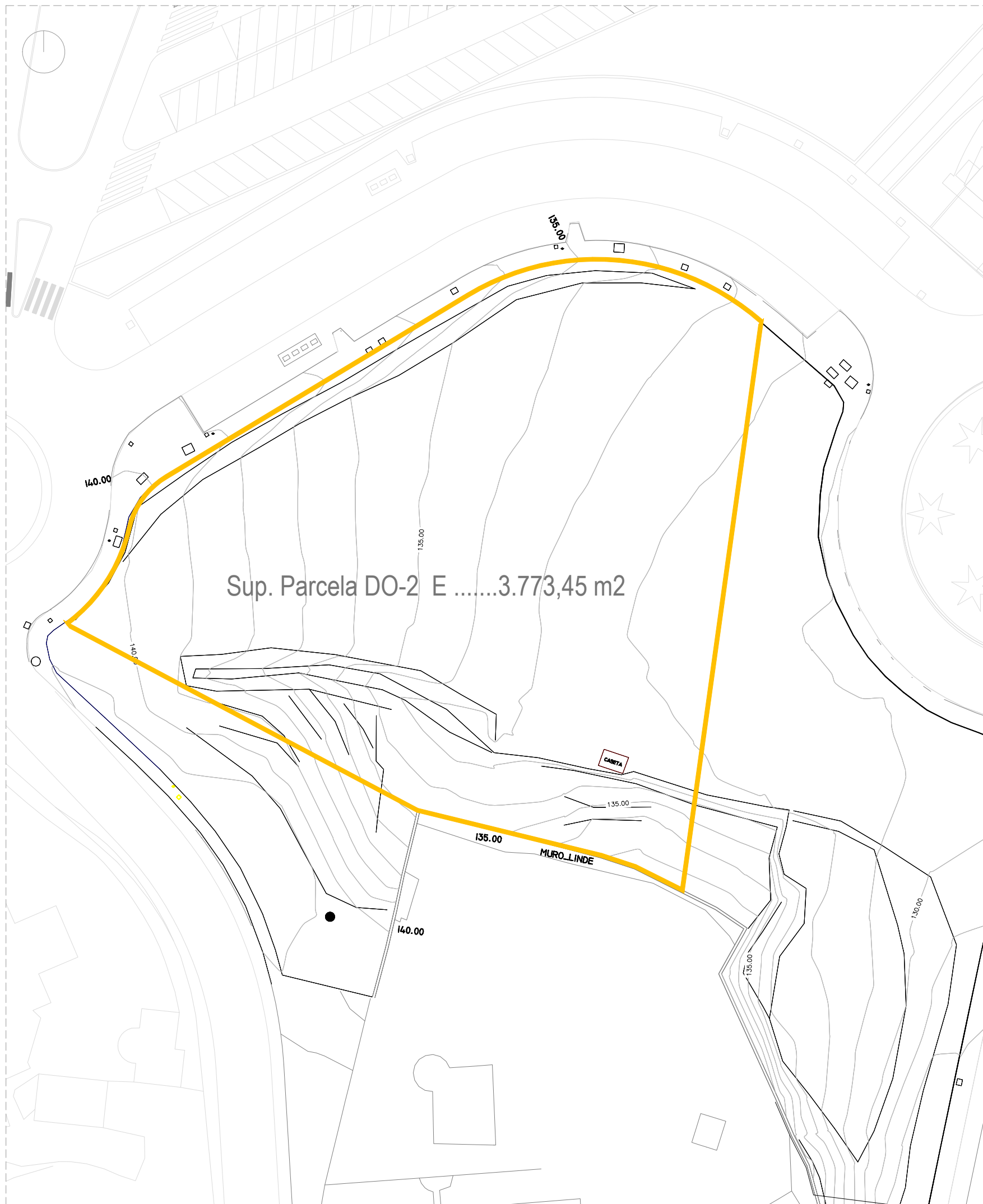
1/8	SITUACIÓN DE LA PARCELA SOBRE PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. CLASIFICACIÓN. ME DEL PPO SP-4.2 Y FOTOGRAFÍA AÉREA	
	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO	EXPEDIENTE: 2025/0006548B
	ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez	ESCALA: S/E FECHA: DICIEMBRE 2025



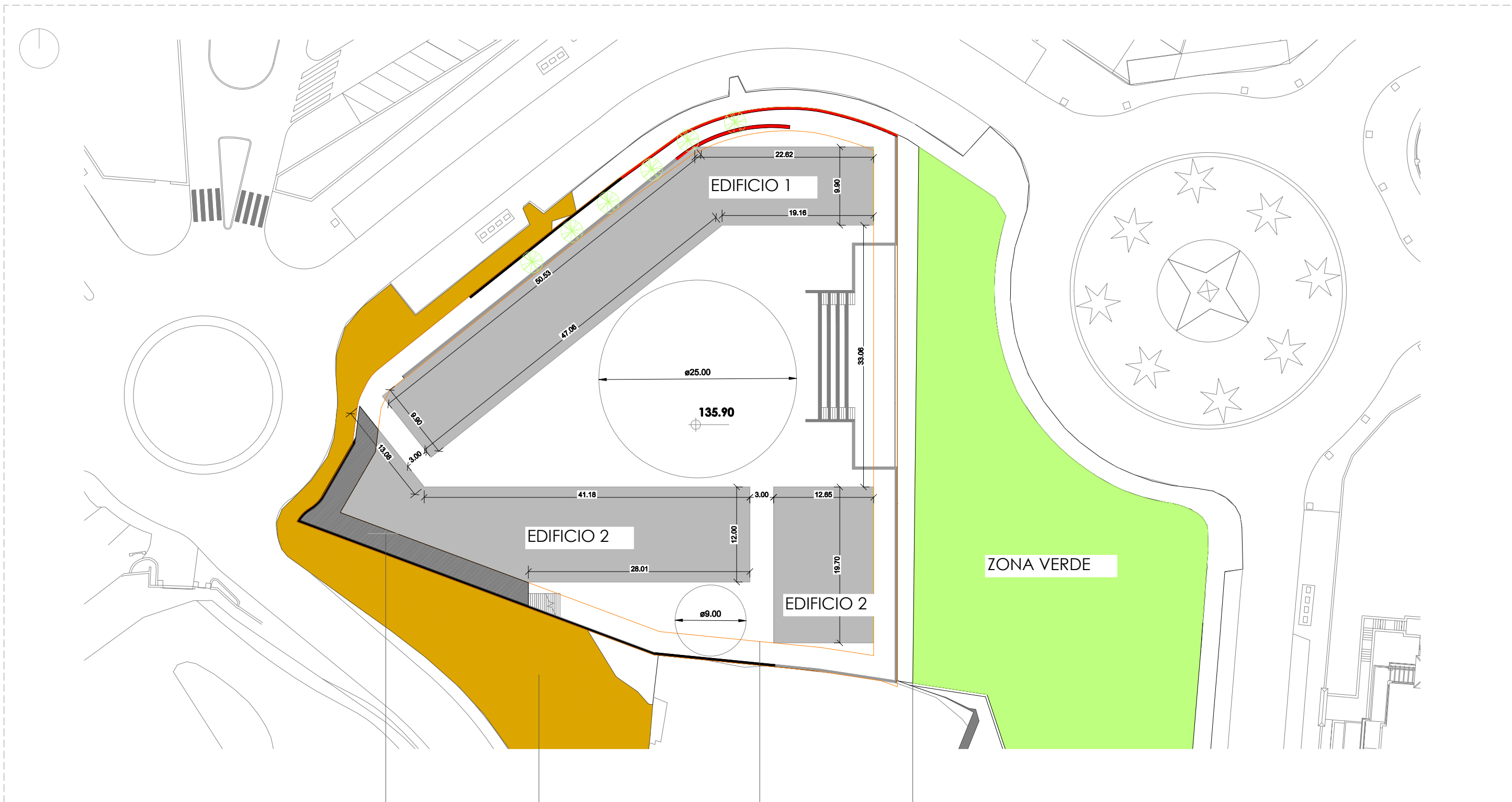
 GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<h3>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</h3> <p>Referencia catastral: 0910601UF6510N0001BY</p>
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA
Localización: TN SP-4.2 DOÑA MARIA NORTE 2 BI:0 Suelo 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]			Superficie gráfica: 3.797 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:			

SITUACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

2/8	SITUACIÓN DE LA PARCELA SOBRE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL Ref. Catastral Parcela 0910601UF6510N0001BY	
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO		EXPEDIENTE: 2025/0006548B
	ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez	ESCALA: S/E FECHA: DICIEMBRE 2025



3/8	PLANO TOPOGRÁFICO ACTUAL Y VISTAS AÉREAS DE LA PARCELA
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO	EXPEDIENTE: 2025/0006548B
 ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	ESCALA: 1/500
Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Deineación Municipal: Valentina Aibar Márquez	FECHA: DICIEMBRE 2025



SUPERFICIES CONSTRUIDAS


Nivel	Superficie construida
EDIFICIO 1	
P.02	689.92 m ²
P.01	689.92 m ²
P.BAJA	689.92 m ²
	2069.77 m ²
EDIFICIO 2	
P.BAJA	908.27 m ²
P.01	580.93 m ²
	1489.20 m ²
TOTAL:	3558.98 m²

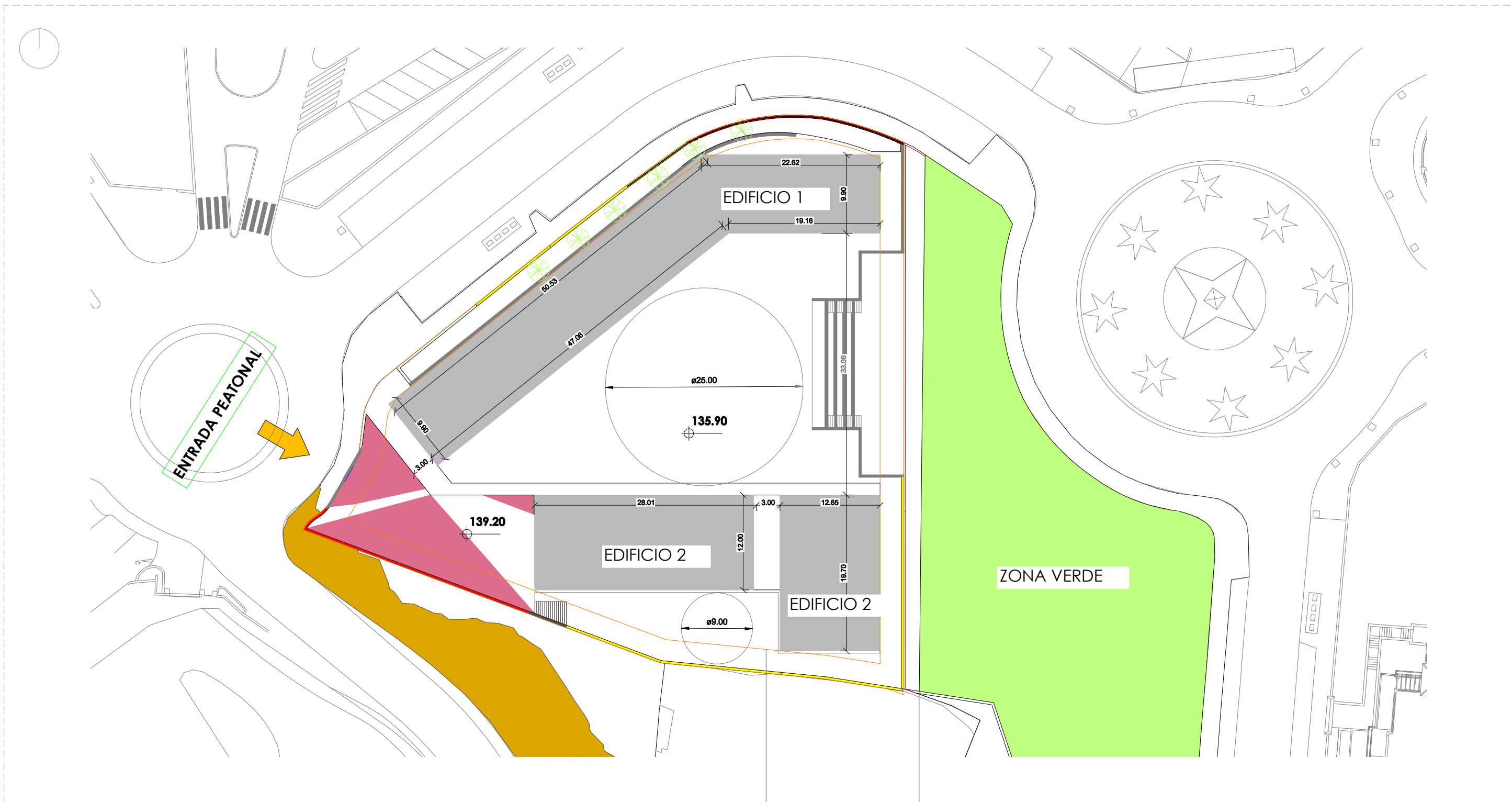
ZONA DE SÓTANO ADOSADA A LINDEROS

TERRENO SECCIONADO

SEPARACIÓN A LINDEROS (3m)

LIMITE SUELO DE EQUIPAMIENTO

<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">4/8</h1>	<h2 style="margin: 0;">PLANO PLANTA BAJA</h2>	
<p>ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO</p>		<p>EXPEDIENTE: 2025/0006548B</p>
		<p>ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez</p>
		<p>ESCALA: 1/500</p> <p>FECHA: DICIEMBRE 2025</p>



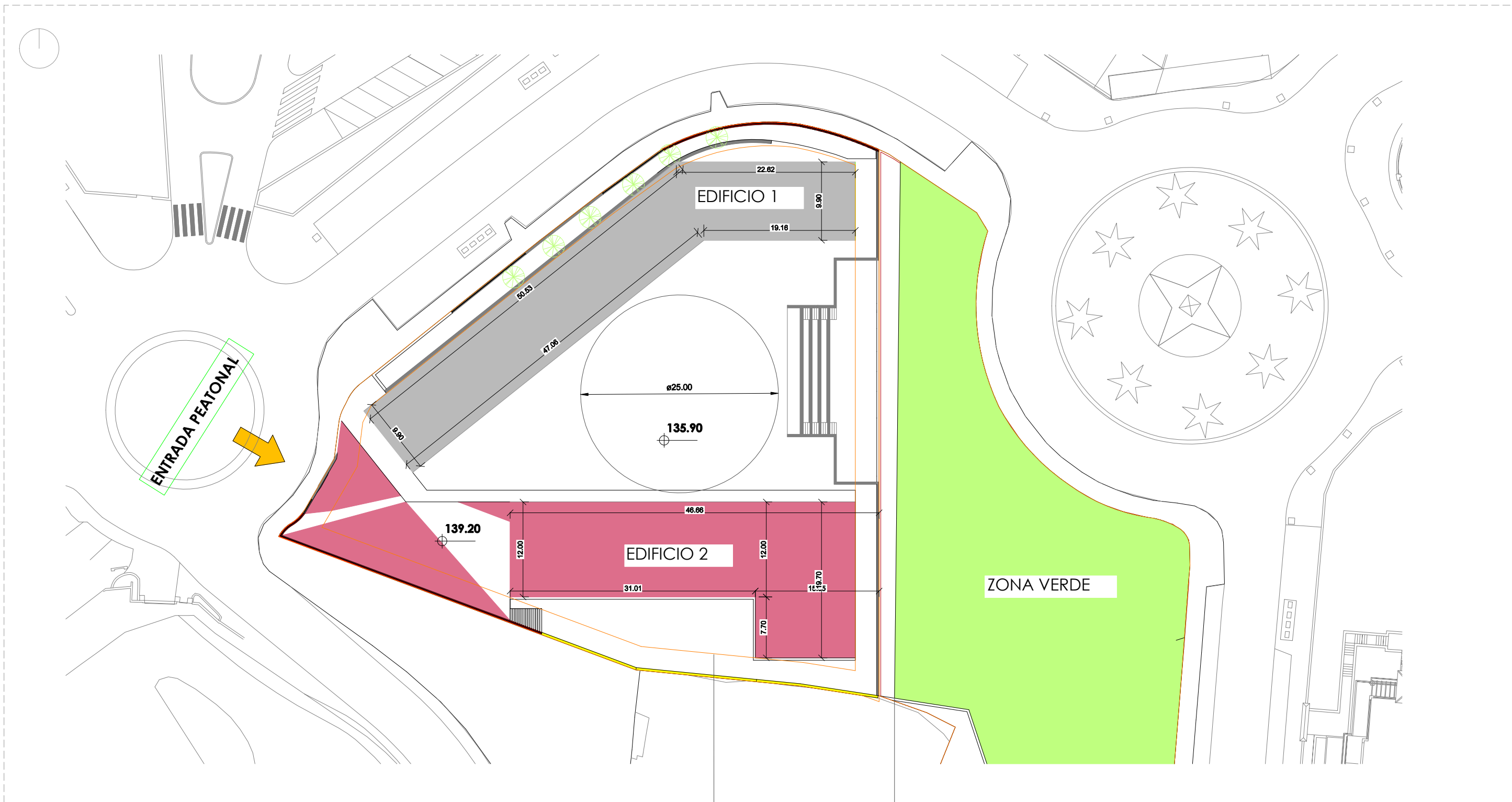
SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Nivel	Superficie construida
EDIFICIO 1	
P.02	689.92 m ²
P.01	689.92 m ²
P.BAJA	689.92 m ²
	2069.77 m ²
EDIFICIO 2	
P.BAJA	908.27 m ²
P.01	580.93 m ²
	1489.20 m ²
TOTAL:	3558.98 m²

SEPARACIÓN A LINDEROS (3m)

LIMITE SUELO DE EQUIPAMIENTO

<h1>5/8</h1>	PLANO PLANTA PRIMERA	
	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO	
 Área de Arquitectura y Urbanismo Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez		EXPEDIENTE: 2025/0006548B
		ESCALA: 1/500 FECHA: DICIEMBRE 2025




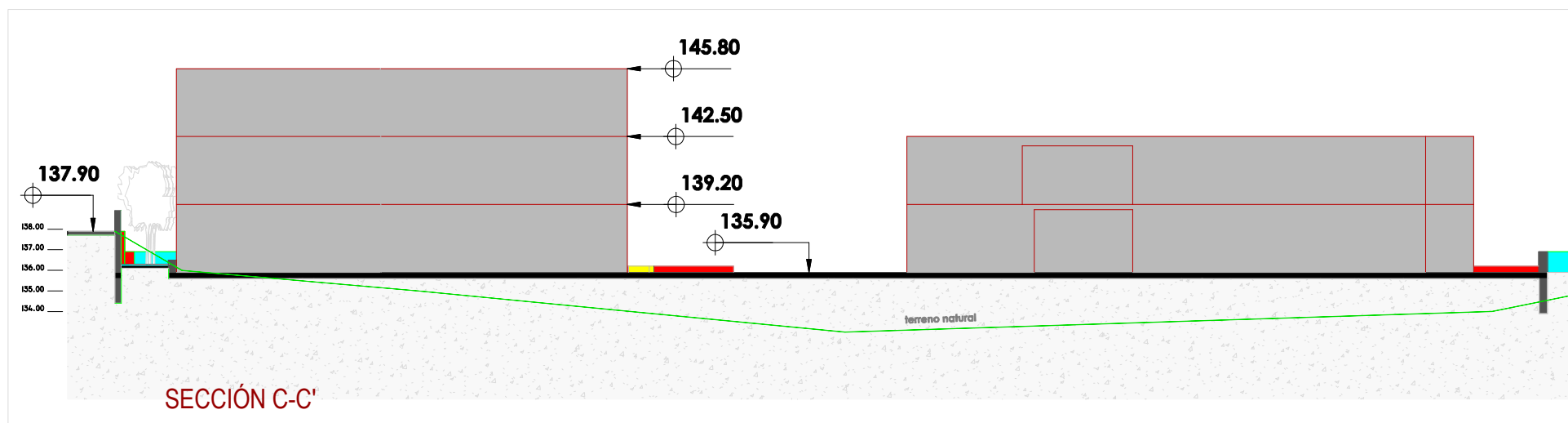
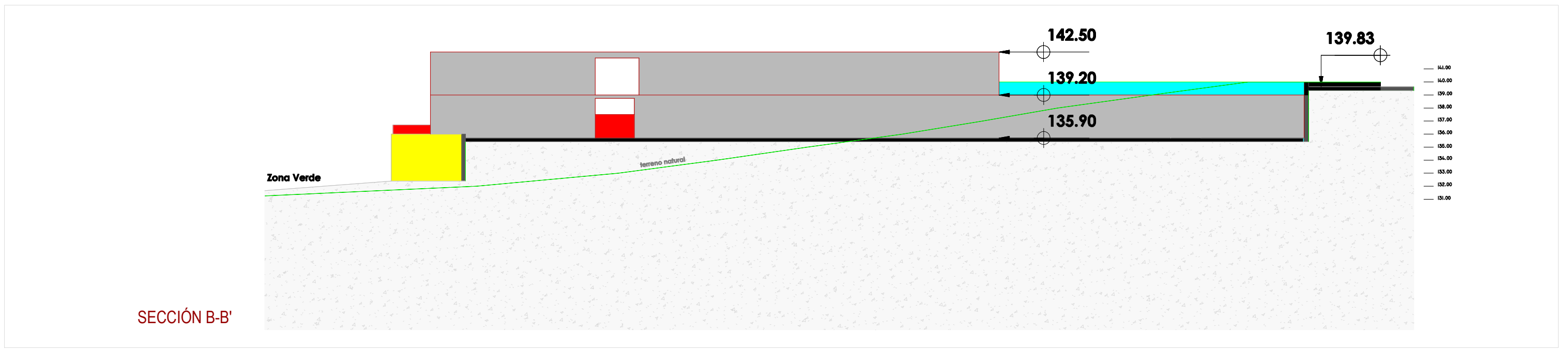
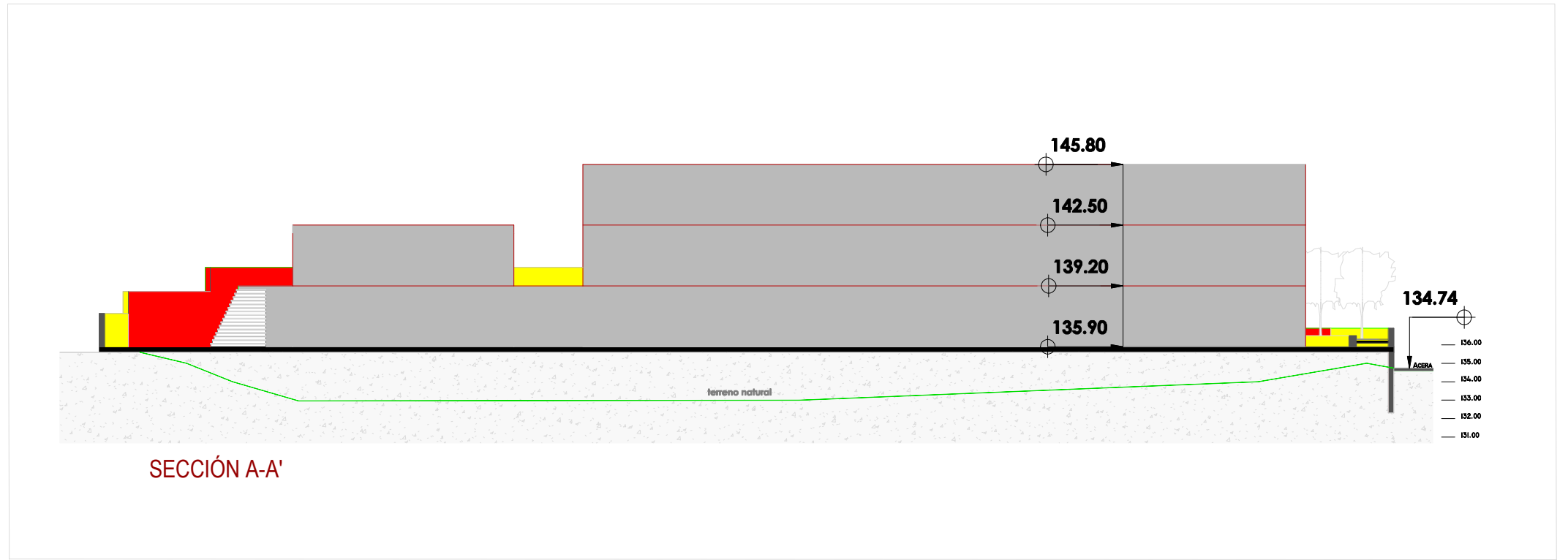
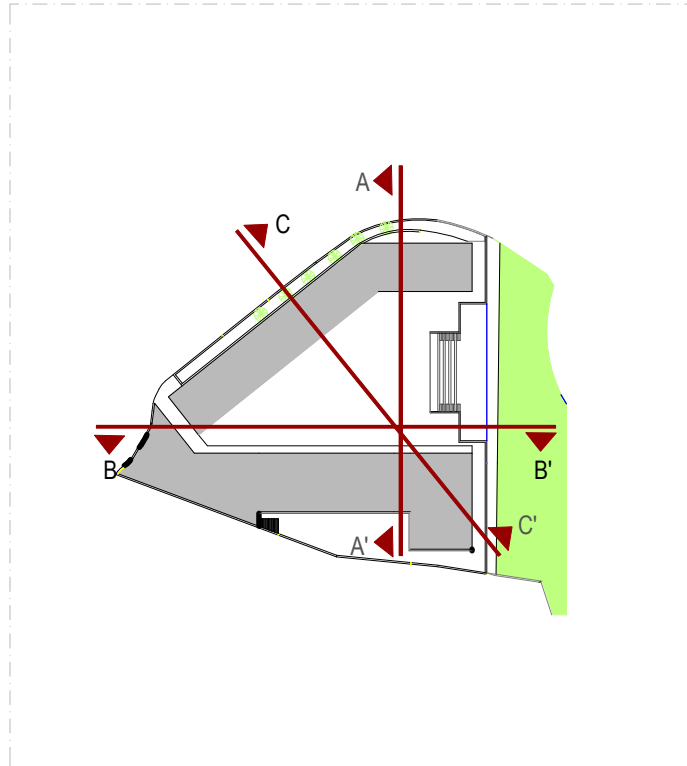
SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Nivel	Superficie construida
EDIFICIO 1	
P.02	689.92 m ²
P.01	689.92 m ²
P.BAJA	689.92 m ²
	2069.77 m ²
EDIFICIO 2	
P.BAJA	908.27 m ²
P.01	580.93 m ²
	1489.20 m ²
TOTAL:	3558.98 m²

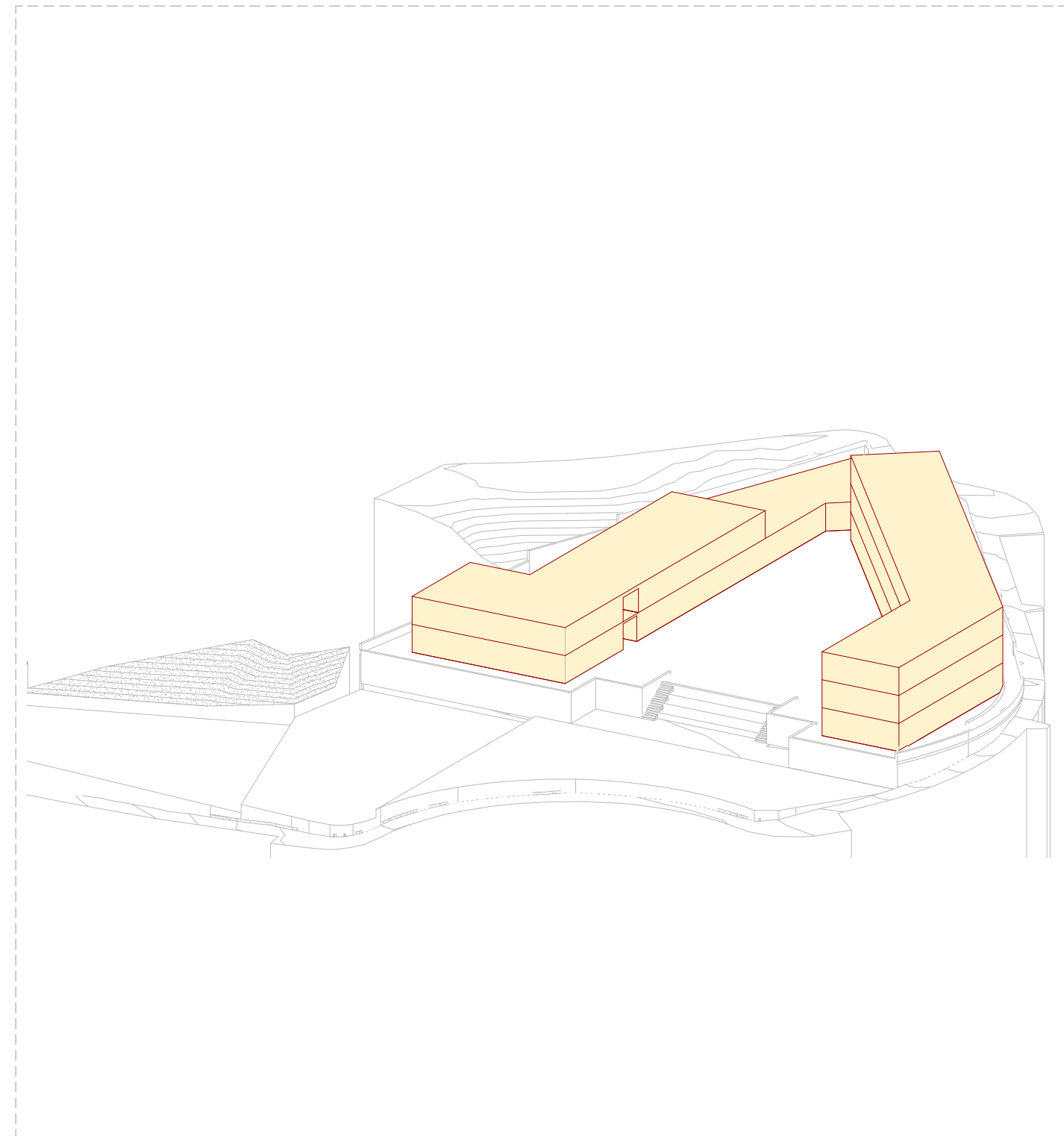
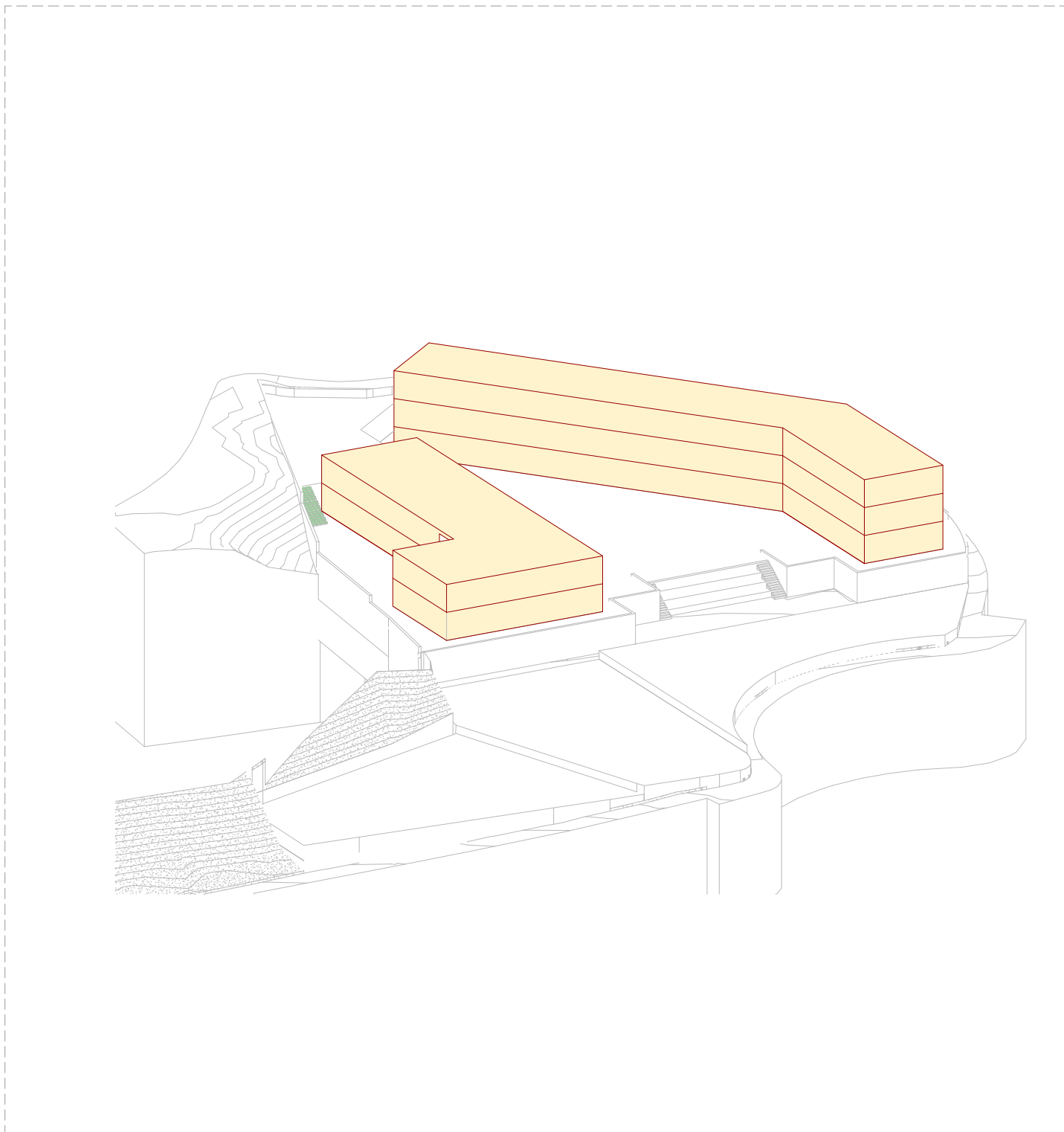
SEPARACIÓN A LINDEROS (3m)

LIMITE SUELO DE EQUIPAMIENTO

<h1 style="font-size: 2em;">6/8</h1>	<h2>PLANO PLANTA SEGUNDA</h2>	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO		EXPEDIENTE: 2025/0006548B
			ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez	ESCALA: 1/500 FECHA: DICIEMBRE 2025



<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">7/8</h1>	<h2 style="margin: 0;">SECCIONES</h2>	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO		EXPEDIENTE: 2025/0006548B
			ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez	ESCALA: 1/300 FECHA: DICIEMBRE 2025



8/8

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2.
"DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES
PARA CENTRO EDUCATIVO

EXPEDIENTE:
2025/0006548B



ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles
Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez

ESCALA: S/E
FECHA: DICIEMBRE 2025

