



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY 1/2025,  
DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA  
SOBRE LA PARCELA DE USO HOTELERO (RE-H-06) DEL ÁMBITO DE SUELO  
URBANO SP-4.2 DOÑA MARÍA NORTE 2 DEL PGOU DE BENALMADENA,  
REFERENCIA CATASTRAL 1011601UF6511S0001KI**

**PROMOTOR:** URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A  
**DOCUMENTO:** MEMORIA

| DISEÑO URBANO |

| ARQUITECTURA |

| INGENIERIA |

| CONSULTORIA INMOBILIARIA |

## ÍNDICE

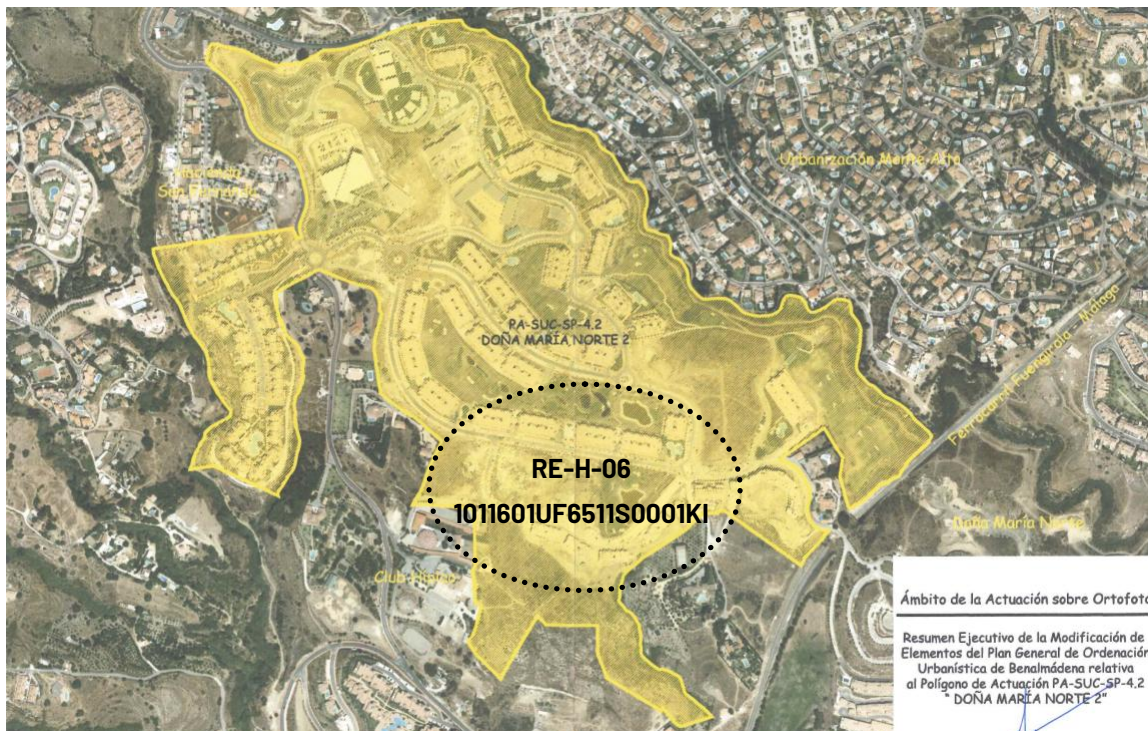
<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>3</b>
	1.1 SITUACIÓN .....	3
	1.2 OBJETO.....	3
	1.2.1 Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía. ....	3
	1.2.2 Reglamento General de la LISTA. ....	4
	1.3 CONTENIDO. ....	4
	1.4 PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR .....	5
<b>2</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>6</b>
	2.1 SITUACIÓN FÍSICA .....	6
	2.1.1 Acceso.....	6
	2.1.2 Topografía.....	6
	2.1.3 Estructura de propiedad.....	6
	2.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	7
<b>3</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>11</b>
	3.1 DECRETO-LEY 1/2025, DE 24 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA .....	11
	3.2 INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA. ....	12
	3.3 REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA. ....	13
	3.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE .....	14
	3.4.1 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía (GICA). ....	14
	3.4.2 Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.....	14
<b>4</b>	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>15</b>
	4.1 AJUSTE DE ORDENACIÓN EN APLICACIÓN DEL DECRETO 1/2025 .....	15
	4.1.1 Ficha de características de la parcela RE-H-06 .....	15
	4.1.2 Densidad .....	16
	4.1.3 Previsión de plazas de aparcamiento .....	16
	4.1.4 Ocupación del subsuelo en complejo inmobiliario de carácter urbanístico. ....	16
	4.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN (ENTREGA DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN POR NUEVOS SISTEMAS LOCALES) ..	16
	4.3 ALTURAS .....	17
<b>5</b>	<b>MEMORIA ECONÓMICA</b> .....	<b>18</b>
	5.1 MARCO LEGAL APLICABLE .....	18
	5.2 CONTENIDO Y OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	18
	5.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19
	5.3.1 Gastos de la actuación.....	19
	5.3.2 Ingresos municipales de la actuación.....	20
	5.3.3 Gastos municipales de la actuación .....	21
	5.3.4 Análisis de viabilidad: Balance y Conclusiones .....	21
<b>6</b>	<b>PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>ACCESIBILIDAD</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y ARCHIVOS GML*</b> .....	<b>32</b>
	8.1 RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA. PARCELA A .....	32
	8.2 RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA. PARCELA B .....	32
	8.3 RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA. PARCELA C .....	32

8.4 GOLF (DOTACIONAL PRIVADO ZV).....	32
8.5 SL EQCB .....	33
8.6 SL ZV .....	34
8.7 SL EELL 01.....	34
8.7.1 SL EELL 01(CI-1).....	35
8.7.2 SL EELL 01(CI-2).....	35
8.8 SL EELL 02.....	35

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 Situación

Los terrenos que son objeto de Estudio de Detalle para concretar los parámetros de la ordenación de La parcela RE-H-06 del ámbito SP 4.2 se encuentra localizada en un ámbito geográficamente central del municipio de Benalmádena, al Sureste del núcleo urbano y próximo al campo de golf y la urbanización de Torrequebrada.



Plano de Ámbito de la "Actuación sobre Ortofoto" del Resumen Ejecutivo de la "Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena relativa al PA SUC SP 4.2 Doña María Norte 2".

### 1.2 Objeto

El objeto del Estudio de Detalle que se tramita es el de adaptar la ordenanza particular de aplicación a la parcela RE-H-06 que fija el instrumento de ordenación urbanística vigente que lo regula, la "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", para la implementación del uso compatible Residencial Vivienda Protegida en aplicación del Decreto 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (Decreto 1/2025).

Si bien, como se desarrolla más adelante, la aplicación del Decreto 1/2025 para la implementación del uso alternativo Residencial Vivienda Protegida no requiere de la tramitación de ningún instrumento de ordenación urbanística, se entiende conveniente y oportuno plantear Estudio de Detalle como instrumento de ordenación complementario que permita adaptar las actuales previsiones que establece la ordenación vigente para la parcela RE-H-06, así como dar cabida a las reservas y dotaciones necesarias en desarrollo del mismo.

#### 1.2.1 Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía.

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados, como instrumentos complementarios, en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA).

1. Los Estudios de Detalle tienen por 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.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

### 1.2.2 Reglamento General de la LISTA.

El artículo 94 del Reglamento General de la LISTA regula el objeto y contenido de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, 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.

### 1.3 Contenido.

Por todo lo anterior, el Estudio de Detalle se estructura con arreglo al siguiente índice:

#### ▪ ESTUDIO DE DETALLE

- MEMORIAS
- PLANOS
  - Información
    - I.1 Situación y emplazamiento.
    - I.2 Ordenación vigente MPGOU PA SUC SP 4.2 "Santa Maria Norte"
    - I.3 Topográfico
    - I.4 Estructura de la Propiedad.
    - I.5 Usos, vegetación.
    - I.6 Infraestructuras existentes
      - I.6.1 Infraestructuras Existentes. Red viaria.
      - I.6.2 Infraestructuras Existentes. Red de saneamiento Fecales
      - I.6.3 Infraestructuras Existentes. Red de saneamiento Pluviales

- 1.6.4 Infraestructuras Existentes. Red de Abastecimiento.
- 1.6.5 Infraestructuras Existentes. Red de Media tensión.
- 1.6.6 Infraestructuras Existentes. Red de Baja tensión.
- 1.6.7 Infraestructuras Existentes. Red de alumbrado Exterior.
- 1.6.8 Infraestructuras Existentes. Red de Telecomunicaciones.
- Proyecto
  - 1 Ordenación
  - 2 Espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos
    - 2.1 SL-AL (EELL y ZZVV) y SL-EQCB. Cesiones
    - 2.2 SL-AL (EELL y ZZVV) y SL-EQCB. Cotas de plataformas
  - 3 Determinación de alturas
    - 3.1 Esquema Implantación - Bloque 1
    - 3.2 Esquema Implantación - Bloque 2
    - 3.3 Esquema Implantación - Bloque 1 y 2 - Longitudinal 1
    - 3.4 Esquema Implantación - Bloque 1 y 2 - Longitudinal 2
    - 3.5 Esquema Implantación - Bloque 3
    - 3.6 Esquema Implantación - Bloque 4
    - 3.7 Esquema Implantación - Bloque 3 y 4 - Longitudinal 1
    - 3.8 Esquema Implantación- Bloque 3 y 4 - Longitudinal 2
    - 3.9 Esquema Implantación-Bloque 5
    - 3.10 Esquema Implantación-Bloque 5 - Longitudinal
    - 3.11 Esquema Implantación-Sección Urbanización
    - 3.12 Esquema Implantación - Sección Urbanización
  - 4 Volumetría de carácter orientativa no vinculante
  - 5 Infografía de carácter orientativa no vinculante
  - FICHAS CON GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

#### ▪ RESUMEN EJECUTIVO

##### 1.4 Promotor y equipo redactor

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil URBANIA RESI DEVELOPMENTS I, S.A. con CIF A65020067 y domicilio social en la C/ Velázquez, 10, 2º, izq. Madrid (28001) Madrid, en su calidad de titular de la parcela de referencia.

El equipo redactor contratado para la tramitación del expediente es CAI Soluciones de Ingeniería S.L CIF B 93394195 con domicilio a efectos de comunicación con esta Administración, en Avda. del Carmen, Edif. Puertosol, Oficina 5, 29680 Estepona, Málaga. El equipo de arquitectura MORPH ha prestado asistencia técnica para la definición de la ordenación y el soporte gráfico.

## 2 MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1 Situación Física

La parcela RE-H-06 se encuentra completamente urbanizada y con acceso a todos los servicios.

El acceso se realiza desde la Calle Helios al Norte y desde la Calle Cronos que termina de perimetrarla en su límite Este, Sur y Oeste.

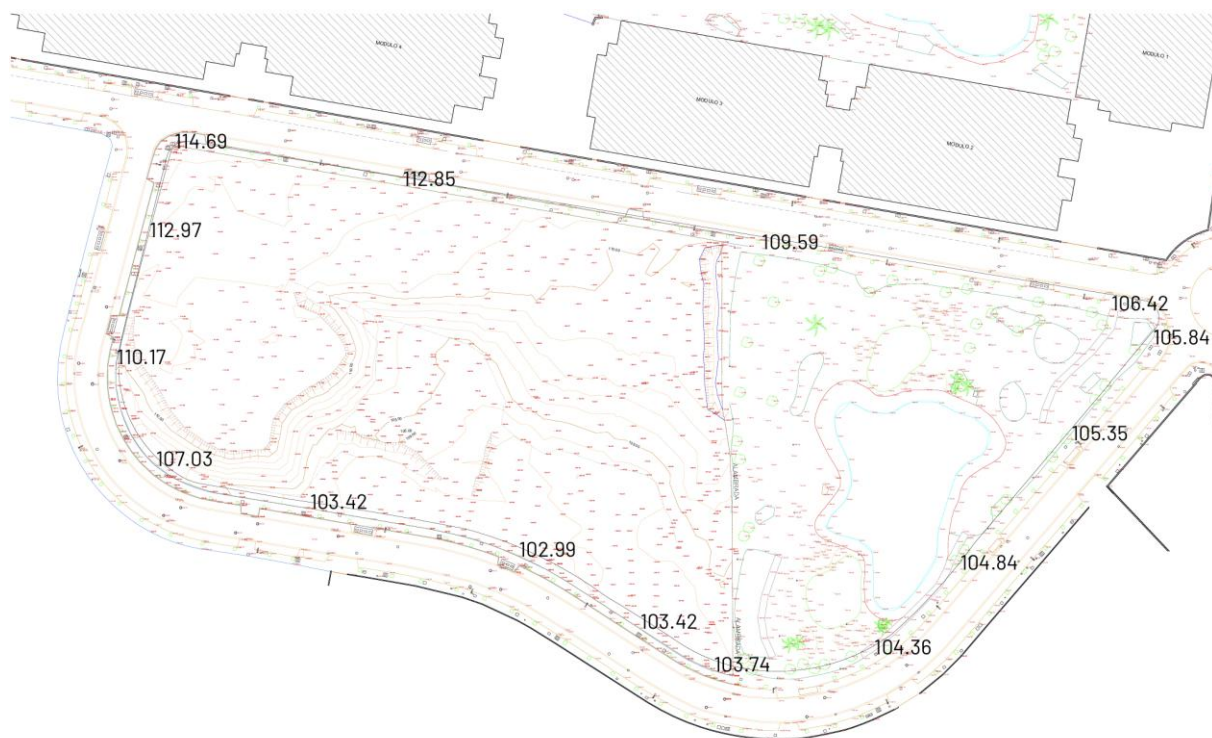
A pesar de que catastralmente es una parcela única, urbanísticamente hay 9.129,49 m<sup>2</sup>s que pertenecen al Campo de Golf de la urbanización Santa María y que se encuentran ejecutados. El resto de la parcela, 16.011,09 m<sup>2</sup>s, se encuentra en condición de solar sin edificaciones, instalaciones ni especies arbóreas.

#### 2.1.1 Acceso

El acceso a la parcela, perimetrada en sus 4 caras por viario público, se realiza desde el Norte por la Autovía del Mediterráneo (A-7), y por el Sur por la antigua Nacional 340, en sentido Este-Oeste en ambos casos.

#### 2.1.2 Topografía

Se ha realizado levantamiento topográfico de la parcela para la redacción del Estudio de Detalle, en el que se puede observar como la parcela desciende en sentido Oeste-Este del orden de 9 metros y en sentido Norte-Sur del orden de 10 metros.



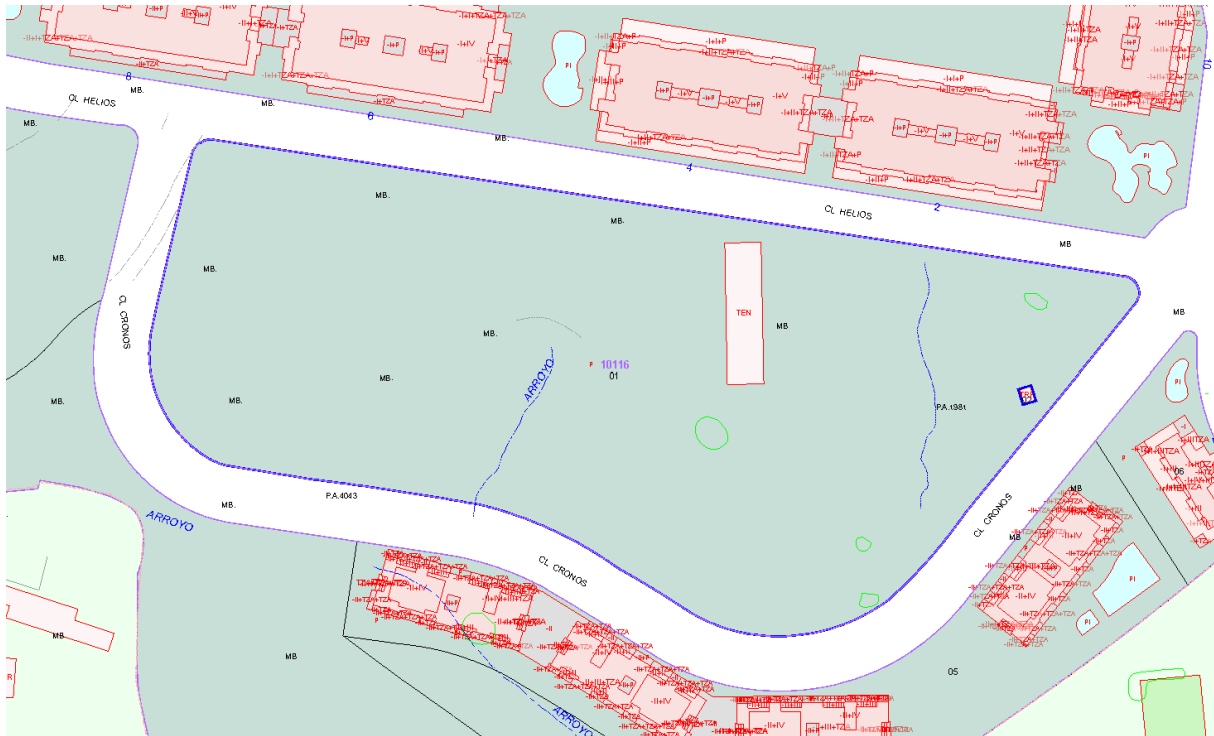
Topografía actualizada de la parcela

El límite sobre la parcela real ejecutada representa una superficie real de 25.146,04 m<sup>2</sup>s.

#### 2.1.3 Estructura de propiedad

##### 2.1.3.1 Según catastro

La estructura de propiedad según catastro se corresponde con la parcela única 1011601UF6511S0001KI con una superficie de 25.274 m<sup>2</sup>s dentro de la que se identifican 431 m<sup>2</sup> construidos de uso deportivo y que representan las pistas de tenis ejecutadas en la parte correspondiente al Campo de Golf.



Captura de la parcela sobre la cartografía de catastro.

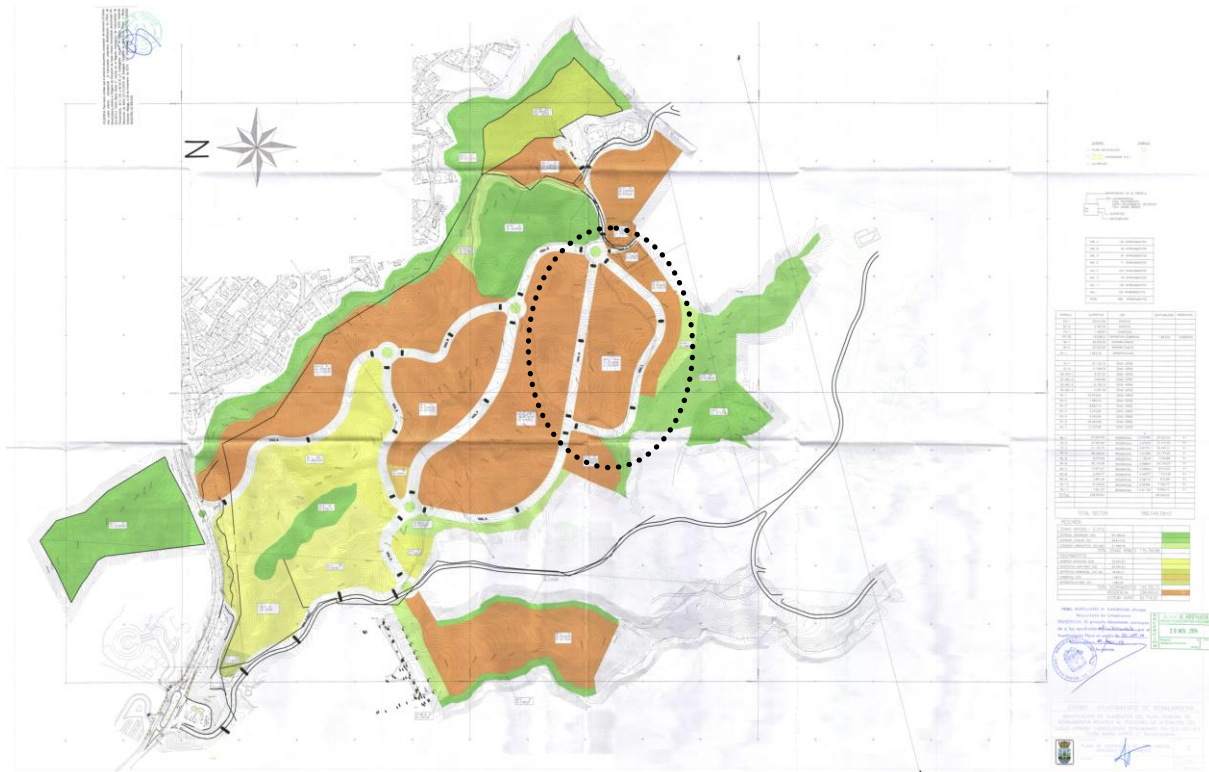
### 2.1.3.2 Según registro

Según Nota Simple, solicitada a petición de la mercantil titular del 100% de la parcela URBANIA RESI DEVELOPMENTS I SA, CIF A65020067, la Finca Registral 31623 corresponde con parcela de terreno edificable, de 25.140,58 m<sup>2</sup>s de superficie, identificada como la parcela número RE-H-6 del Proyecto de Reparcelación del Sector SP-4.2. "DOÑA MARIA NORTE 2" de Benalmádena que linda al Norte, con la calle denominada vial "H"; al Sur, con la calle denominada Vial "I"; al Este, con la calle denominada vial "I"; y al Oeste, con la calle denominada vial "I" y parcela SL-2 VV.

## 2.2 Situación Urbanística

El planeamiento general vigente de Benalmádena, Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 16 de abril de 2010, en el que se da cumplimiento a todos los condicionantes del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de fecha 4 de marzo de 2003, sesión 2/03, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Benalmádena,

El Sector de planeamiento denominado **SP-4.2 "Doña María Norte 2"** del PGOU de Benalmádena, se desarrolló mediante un Plan Parcial de Ordenación (PPO) que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de Octubre de 2003, siendo publicada esta aprobación en el BOP N° 51 de 15 de Marzo de 2004.



Plano de Zonificación del PPO

El Proyecto de Reparcelación (PR) fue aprobado por Decreto de Alcaldía de 23 de abril de 2004, y el Proyecto de Urbanización (PU), que definió el conjunto de obras necesarias para dotar de todas las infraestructuras y servicios necesarios al sector, también por Decreto de Alcaldía, el 6 de Agosto de 2004, encontrándose las obras de urbanización ejecutadas al 100%, y recepcionadas.

Posteriormente se redactó Estudio de Detalle con el objetivo de redistribuir la edificabilidad y densidad de viviendas en las parcelas residenciales del ámbito, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de fecha 30 de Septiembre de 2004.

**El Expediente de Adaptación del PGOU** a la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística en Andalucía, (LOUA), aprobado por el Pleno del Ayuntamiento del día 23 de Febrero de 2012, **clasifica los terrenos del SP-4.2 "Doña María Norte 2" como Suelo Urbano Consolidado denominado PA-SUC-SP-4.2 "Doña María Norte 2"**.

Con fecha 25 de septiembre de 2014 en Pleno del Ayuntamiento se aprueba definitivamente la "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" (MPGOU PA SUC SP 4.2)., que plantea una redistribución de las edificabilidades y densidades de las distintas parcelas destinadas a viviendas, modifica el uso de una de ellas para dedicarla con carácter exclusivo a un uso hotelero, y plantea la ubicación de un campo de golf que ocupa varias de estas parcelas, las afecciones de esta zona deportiva sobre ellas, y las superficies que restan de las distintas parcelas para ubicar las edificaciones.



## 5. - ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

La presente Modificación del Plan General, solo plantea una nueva ordenanza e Polígono, y esta es la relativa a la nueva Zona Hotelera creada, manteniéndose en el resto d parcelas del mismo las ordenanzas actualmente vigentes.

Ordenanzas de aplicación a la Zona de Uso Hotelero (Parcela RE-H-6):		
USOS PERMITIDOS	Vivienda	-----
	Industrial	-----
	Comerciales	H. 1 - Hoteles(1), H. 2 - Moteles(1). H. 3 - Hoteles-apartamento y similares(1). H. 5 - Residencias(1). CO.1 - Comercio en general. CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares.
	Otros Usos	-----
USOS PROHIBIDOS	Vivienda	Todos
	Industrial	Todos
	Comerciales	CO-2,4 y 5; EP; H-4
	Otros Usos	Todos
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO		25.140,58 m2
SUPERFICIE DESTINADA A LA EDIFICACION		16.011,09 m2
SUPERFICIE DESTINADA A CAMPO DE GOLF		9.129,49 m2
EDIFICABILIDAD		29.217,39 m2
ALTURA MAXIMA		PB + 2+ ATICO (en la planta de ático no se puede situar mas de una séptima parte del techo edificable asignado a la parcela hotelera.
SEPARACIÓN A LINDEROS PUBLICOS		3 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS		H/2 ≥ 3m.
OCUPACIÓN MAXIMA		No se fija
FONDO EDIFICABLE		De acuerdo con las ordenanzas Generales
COMPOSICIÓN ESTÉTICA:		Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.
APARCAMIENTOS		1 Aparcamiento por habitación

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENAQUEROS RELATIVA AL POLÍGONO DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINADO PA-SUC-SP-4.2 "DOÑA MARÍA NORTE 2"  
Página 13/15

Ficha de características de la parcela RE-H-06 de la MPGOU PA SUC SP 4.2

Como se expone en el apartado 1. INTRODUCCIÓN el objetivo del Estudio de Detalle es permitir adaptar la ordenanza particular asignada a la parcela RE-H-06 para implementar el uso alternativo Residencial de vivienda protegida en cumplimiento del Decreto 1/2025.

#### 3.1 Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

El 4 de marzo de 2025 entró en vigor el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA Nº41 de 3 de marzo de 2025) que, como establece en el artículo 2.3, autoriza a las parcelas calificadas con uno de alojamiento turístico por el instrumento de ordenación, a un uso alternativo de residencial de vivienda protegida (Decreto 1/2025).

##### **Artículo 2. Medidas en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.**

**3. En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida.** Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.

Como se especifica en el propio artículo, la aplicación del Decreto para implementar el uso alternativo residencial en régimen de vivienda protegida no requiere de la modificación del instrumento de ordenación urbanística si concurren una serie de condicionantes relacionados en los apartados a), b), c) y d).

*Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:*

- a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.*
- b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20 % de la edificabilidad que se destine a uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.*
- c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.*
- d) Régimen urbanístico: A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.*

El apartado c) del artículo 2.3 permite el cálculo de la densidad máxima de viviendas como el cociente entre la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. La edificabilidad que el instrumento de ordenación urbanística le asigna a la parcela es de 29.217,39 m<sup>2</sup>t, por lo que la aplicación del Decreto 1/2025 supone un máximo de 417 unidades, de las que el Estudio de Detalle fija un total de 349.

A su vez, el apartado d) se remite al artículo 82.5 del Reglamento General de la LISTA (aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), así como a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, que establece que el proyecto que se someta a licencia deberá reservar las dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos que se demanden en base al incremento de población.

### 3.2 Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

Para el correcto cálculo de la reserva de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos que exige al artículo 2.3.d) del Decreto 1/2025 en base al incremento de población se define en el artículo 7.1 "Dotaciones" de la Instrucción 1/2024 sobre la ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

En concreto el artículo 7.1.3 "Régimen transitorio" para los casos en los que el planeamiento general vigente no tiene definido el nivel dotacional objetivo ni el estándar de sistema general de espacios libres conforme remite a la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento General de la LISTA que establece que hasta que el municipio cuente con un sistema de planeamiento adaptado a la LISTA la reservas y estándares correspondientes a las ATU que se delimiten en suelo urbano tomarán como referencia, al menos, los niveles dotacionales existentes.

*Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento (RG Anexo. Definición 13) a lo mero efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.*

*Debe advertirse en este punto que la LISTA y el RG, a diferencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establecen una clara diferencia entre las reservas y estándares existentes, referidos a los que ya forman parte del dominio público, de aquellos que se pretenden alcanzar como objetivo estratégico de los planes (RG Anexo. Definiciones 21 y 22)*

Teniendo en cuenta lo dispuesto por la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento General de la LISTA se toma de referencia, para el cálculo de las reservas, los niveles dotaciones existentes correspondientes al instrumento de ordenación urbanística vigente, la MPGOU PA SUC SP 4.2.

Se adjunta a continuación un cuadro resumen con las superficies que la MPGOU PA SUC SP 4.2 ordena para sistemas locales de zonas verdes y equipamientos para la población estimada para poder calcular las cesiones necesarias por el incremento de población que representan las 349 unidades de vivienda protegida que se plantean.

Parcelas de uso público de la MPGOU PA SUC SP 4.2				
Parcela	Uso	Superficie (m2s)	Total Sistemas Locales (m2s)	
DO-1	Docente	25.212,54	32.707,24	34.197,85
DO-2	Docente	3.787,46		
CO-DE	Deportivo/Comercial	18.536,21		
SA-1	Sanitario	35.000		
SA-2	Sanitario	20.000		
ST-1	Infraestructura	1.693,33		
CO-1	Comercial	1.490,61	1.490,61	
SG-1	Zona Verde	30.679,82		
SG-2	Zona Verde	11.680,59		
SG-3	Zona Verde	8.882,74		
SG-4	Zona Verde	3.370,96		
SG-5	Zona Verde	4.050,82		
SG-6	Zona Verde	26.393,59		
SG-7	Zona Verde	10.127,68		
SL-1	Zona Verde	27.126,14	58.914,90	58.914,90
SL-2	Zona Verde	31.788,76		
SG-M0-1	Zona Verde	6.527,61		
SG-M0-2	Zona Verde	3.864,66		
SG-M0-3	Zona Verde	6.139,12		
SG-M0-4	Zona Verde	4.537,39		

Se adjunta a continuación un cuadro resumen con las superficies que la MPGOU PA SUC SP 4.2 ordena de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos para la población estimada en 7.600 habitantes, que permite calcular las cesiones necesarias por el incremento de población que representan las 349 unidades de vivienda protegida que se plantean.

Cálculo reservas según nivel dotacional del PA SUC SP 4.2				
	MPGOU		Propuesta Decreto 1/2025	
	Viviendas	Habitantes	Viviendas	Habitantes
	1.900,00	7.600,00	349,00	838
	m2s	m2s/hab		m2s
Espacios libres y zona verde	58.914,90	12,25		10.266,91
Equipamiento comunitario básico	34.197,85			
<b>TOTAL</b>	<b>93.112,75</b>	<b>12,25</b>		<b>10.266,91</b>

Una vez calculados los estándares dotacionales, en base a las previstas para el área homogénea definida del MPGOU PA SUC SP 4.2, estos se aplican al incremento de población que suponen las 349 unidades que se plantean sobre la parcela RE-H-06, que representan al menos 10.266,91 m2s.

### 3.3 Reglamento General de la LISTA.

Según lo dispuesto en el artículo 82 de "Reservas y estándares dotacionales" apartado 2, se entiende que las dotaciones privadas podrán computar en un 20% a efectos del cumplimiento de los estándares hasta un máximo de un 20% de la reserva exigida.

*"Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida".*

Con todo lo anterior se estima que un 20% del total de reservas requeridas, 10.266,91 m2s, se entenderán computados dentro de la superficie destinada a uso Campo de Golf, por lo que en la parcela de uso alternativo Residencial Vivienda Protegida se reservarán al menos 8.213,52 m2s de dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos.

Cálculo reservas según nivel dotacional del PA SUC SP 4.2				
	MPGOU		Propuesta Decreto 1/2025	
	Viviendas	Habitantes	Viviendas	Habitantes
	1.900,00	7.600,00	349,00	838
	m2s	m2s/hab		m2s
Espacios libres y zona verde	58.914,90	12,25		10.266,91
Equipamiento básico comunitario	34.197,85			
<b>TOTAL</b>	<b>93.112,75</b>	<b>12,25</b>		<b>10.266,91</b>
20% Deportivo Privado (Golf)				2.053,38
<b>TOTAL</b>				<b>8.213,52</b>

### 3.4 Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable

#### 3.4.1 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía (GICA).

Los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAE Simplificada) por lo dispuesto en el artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

#### 3.4.2 Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

El artículo 56 de "ámbito de aplicación" de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, relaciona los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA que se encuentran sometidos a Evaluación de Impacto en la Salud, entre los que no se encuentran los Estudios de Detalle.

## 4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 4.1 Ajuste de Ordenación en aplicación del Decreto 1/2025

#### 4.1.1 Ficha de características de la parcela RE-H-06

Con arreglo a lo expuesto en el apartado anterior, se ajusta la ficha de características de la parcela RE-H-06 como resultado de la aplicación del Decreto 1/2025 para la implementación del uso alternativo Residencial Vivienda Protegida.

Ajuste de la ficha de características de la parcela RE-H-06 en el ED respecto de la MPGOU				
Parcela		MPGOU PA SUC SP 4.2	Estudio de Detalle	
Usos permitidos	Vivienda		art. 2.3 DL 1/2025	<b>Vivienda Protegida</b>
	Industrial			
	Comerciales	H.1 Hoteles (1) H.2 Moteles (1) H.3 Hoteles-apartamento y similares (1) H.5 Residencias (1) CO.1 Comercio en general CO.3 Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares	art. 2.3 DL 1/2025 (2)	H.1 Hoteles (1) H.2 Moteles (1) H.3 Hoteles-apartamento y similares (1) H.5 Residencias (1) CO.1 Comercio en general CO.3 Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares
	Otros Usos			<b>SL-AL (EELL-ZV) y SL-EQCB (artículo 49.bis PGOU)</b>
Usos prohibidos	Vivienda	Todos		-
	Industrial	Todos		Todos
	Comerciales	CO-2; 4 y 5; EP: H-4		CO-2; 4 y 5; EP: H-4
	Otros Usos	Todos		Todos
<b>Sup. Suelo (m2s)</b>		25.140,58 m2		<b>25.146,04</b>
<b>Sup. Sistemas Locales (m2s)</b>				<b>8.213,52</b>
SL-AL	SL-EELL			4.179,65
	SL-ZV			1.601,32
SL-EQCB				1.569,63
<b>Sup. Edificación (m2s)</b>		16.011,09		<b>7.780,73</b>
<b>Sup. Golf/Dot.Privado ZV (m2s)</b>		9.129,49		<b>9.151,79</b>
<b>Edificabilidad (m2t)</b>		29.217,39		<b>29.217,39</b>
Altura máxima (m)		PB + 2 + Ático (en la planta de ático no se puede situar más de 1/7 del techo edificable asignado a la parcela hotelera)	<b>B+5</b>	<b>Parcela A (B1)</b>
			<b>B+6</b>	<b>Parcela B (B2)</b>
			<b>B+5</b>	<b>Parcela C (B3)</b>
			<b>B+6</b>	<b>Parcela C (B4)</b>
			<b>B+6</b>	<b>Parcela C (B5)</b>
<b>Separación linderos públicos (m)</b>		3,00		<b>Ver ordenación volúmenes</b>
<b>Separación linderos privados (m)</b>		H/2 ≥ 3,00		<b>Ver ordenación volúmenes</b>
<b>Ocupación máxima (%)</b>		No se fija		No se fija
<b>Fondo edificable (m)</b>		De acuerdo con las Ordenanzas Generales		De acuerdo con las Ordenanzas Generales
<b>Composición estética</b>		Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo		Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo
<b>Aparcamientos (plazas)</b>		1 plaza por habitación	(3)	<b>≥ 338</b>

- (1) En los proyectos de los edificios destinados al uso comercial del tipo "1.3 Residenciales (H)" deberá incorporarse al acto concreto de otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el

Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, así como la imposibilidad de segregar o dividir la misma.

- (2) Conforme al artículo 2.3.b) del Decreto-Ley 1/2025 se admiten los usos compatibles indicados no pudiendo superar el 20% de la edificabilidad que se destine a uso residencial.
- (3) Según resolución de fecha 4 de octubre de 2010 (expediente 31/2006-URB).

#### 4.1.2 Densidad

Como se indica en apartado anterior de la memoria, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.3.c) del Decreto-Ley 1/2025, la densidad máxima de vivienda resultaría de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70, lo que arroja un máximo teórico de 417 viviendas para una edificabilidad de 29.217,39 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle limita la actuación a 349 viviendas protegidas, número que se adopta para el cálculo del incremento poblacional y de las correspondientes reservas dotacionales.

#### 4.1.3 Previsión de plazas de aparcamiento

El Estudio de Detalle prevé la reserva mínima de 1 plaza por vivienda en aparcamientos bajo rasante (garajes bajo rasante), que serán diseñadas en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general vigente y la normativa en materia de accesibilidad que se regula en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por lo que se contemplan un total de 349.

#### 4.1.4 Ocupación del subsuelo en complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

Con el objetivo de poder materializar la reserva mínima de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos, se propone la ejecución de garajes bajo rasante que alojen la reserva mínima de 1 plaza por vivienda.

El diseño de los garajes se inscribe en el área de movimiento definida en el Estudio de Detalle para la edificación a excepción de dos áreas en complejo inmobiliario de carácter urbanístico, al encontrarse calificadas en superficie como sistema local de espacios libres (SL-EELL).

#### 4.2 Propuesta de ordenación (entrega de suelo a la administración por nuevos Sistemas Locales)

Con todo lo anterior se plantea una ordenación de la parcela que pretende dar cumplimiento a las condiciones y parámetros urbanísticos fijados para para su desarrollo y que se refleja en el siguiente plano de ordenación y cuadro resumen.



Fruto de la nueva ordenación se crean unos nuevos suelos calificados de Sistemas Locales (SL-AL (EELL-ZV) y SL-EQCB), que serán entregados a la Administración libres de cargas y urbanizados. Dicha actuación de urbanización se contemplará como obras complementarias a la edificación, pudiendo autorizar con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística e eificación.

RE-H-06									
Uso	Parcela		Superficie (m2s)		Porc.	Edificabilidad		Altura	VP
Privado	Parcela	Bloque	m2s		%	m2t/m2s	m2t	m.	Unidad
Residencial Vivienda Protegida	Parcela A	B1	1.034,71	1.034,71	4,11%	4,84	5.005,38	B+5	61
	Parcela B	B2	1.034,71	1.034,71	4,11%	5,58	5.773,09	B+6	70
	Parcela C	B3	5.711,32	5.711,32	22,71%	3,23	18.438,92	B+5	60
		B4						B+6	102
		B5						B+6	56
Golf (Dotacional ZV)	Golf		9.151,79	9.151,79	36,39%				
<b>Total privado</b>			<b>16.932,51</b>	<b>16.932,51</b>	<b>67,34%</b>		<b>29.217,39</b>		<b>349</b>
Sistemas Locales		(*)	m2s		%	m2t/m2s	m2t	m.	Unidad
Equipamientos Comunitarios Básicos	SL-EQCB		1.569,63	1.569,63	6,24%	artículo 49.bis PGOU			
Zonas Verdes	SL-ZV		1.601,32	1.601,32	6,37%				
Espacios Libres	SL-EELL 01		4.179,65	5.042,58	20,05%				
		CI-1	129,59						
		CI-2	134,35						
	SL-EELL 02		598,99						
<b>Total público</b>			<b>8.213,52</b>	<b>8.213,52</b>	<b>32,66%</b>				
<b>TOTAL</b>			<b>25.146,04</b>	<b>25.146,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,16</b>	<b>29.217,39</b>		<b>349</b>

(\*) Suelos en Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico (CI (\*)).

#### 4.3 Alturas

El Estudio de Detalle plantea un aumento de la altura máxima fijada en la MPGOU PA SUC SP 4.2 que permita materializar la edificabilidad asignada a la parcela.

La medición de la altura se ha realizado teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 131, del PGOU de Benalmádena, apartado b "Zonas de edificación sin alineación obligatoria" y en concreto las condiciones que recoge el apartado b.2 de "Medición de alturas en terrenos en pendiente".

La base topográfica que se considera como terreno natural, sobre la que se implantan los edificios (Bloques), es la de la MPGOU PA SUC SP 4.2, coincidente con la del Proyecto de Urbanización (PU). La base topográfica que se considera para tener en cuenta la red viaria ejecutada y la linde con el campo de golf es la que corresponde al final de obra. Se ha generado una topografía de unión entre ambas con taludes 3:2.

La definición de los planos de rasante y alturas máximas quedan descritos en los planos correspondientes que se adjuntan al documento.

## 5 MEMORIA ECONÓMICA

El artículo 85 de la LISTA indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

*1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*

*(...)*

*4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*

El presente documento se redacta en virtud de lo establecido en el artículo 94 de la LISTA, cuya sección Instrumentos Complementarios indica sobre los Estudios de Detalle:

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

### 5.1 Marco Legal Aplicable

Como marco legal aplicable, se aplicará 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.

### 5.2 Contenido y objetivo 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 considera necesario establecer las siguientes premisas:

- 1) 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.
- 2) 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.

- 3) En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que esta 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.

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. Inversión 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 incluir la parcela en dichos planeamientos estructurantes, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

### 5.3 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.

#### 5.3.1 Gastos de la actuación

La actuación prevé la construcción de 29.256 m<sup>2</sup>t de residencial protegido:

Dominio	Ordenanza	Parcela	Superficie	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad	
Privado	Residencial protegido	Parcela A	1.035	3,76	3.891	
		Parcela B	1.035	3,76	3.891	
		Parcela C	5.711	3,76	21.475	
		<b>Total</b>		<b>7.781</b>		<b>29.256</b>
	Golf	Golf		9.152		
		<b>Total</b>		<b>9.152</b>		
	<b>Total</b>		<b>16.933</b>		<b>29.256</b>	
Público	Sistemas públicos	SL Áreas libres	5.043			
		SL Zonas Verdes	1.601			
		SL Equipamientos	1.570			
		<b>Total</b>		<b>8.214</b>		
	<b>Total</b>		<b>8.214</b>		<b>0</b>	
<b>Total</b>			<b>25.146</b>		<b>29.256</b>	

Se estima que la actuación tendrá un presupuesto de ejecución material (PEM) de 32,0M€. Los módulos de construcción se han obtenido a partir de los valores publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAM) para 2025:

Usos	Superficie construida (m2)	Módulo construcción (€/m2)	Total PEM (M€)
Residencial Manzana Abierta	29.256	924,17	27,0
Aparcamientos y trasteros	8.777	560,26	4,9
			<b>32,0</b>

Teniendo en cuenta los gastos generales y el beneficio industrial y otros costes, el coste total de la edificación asciende a 42,3M€.

Costes de producción estimados	Coste (M€)
Presupuesto de ejecución material	32,0
Gastos generales y B <sup>9</sup> Industrial	6,1
<b>Presupuesto de licitación</b>	<b>38,0</b>
<b>Costes de proyectos</b>	<b>1,5</b>
<b>Gastos de tramitación</b>	<b>2,8</b>
	<b>42,3</b>

Estos gastos serán asumidos en su totalidad por la iniciativa privada.

### 5.3.2 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 del Impuesto 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	Base imponible	Tipo impositivo	Total (M€)
Tasas de licencia de obra	38,0	2,4%	0,9
Tasa de primera ocupación	38,0	0,9%	0,3
ICIO	38,0	4,0%	1,5
			<b>2,8</b>

Se han cotejado las ordenanzas vigentes de aplicación para tasas por actividades urbanísticas y para el ICIO.

#### Ingresos anuales estimados

Los principales ingresos anuales procederán de la recaudación de IBIs. Se ha revisado la ordenanza fiscal del impuesto sobre bienes inmuebles del municipio de Benalmádena. El Tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana se fija en el 0,65%.

Se ha consultado la ponencia de valores catastrales de Benalmádena. La parcela está encuadrada dentro del polígono 011 y de la zona de valor R28. El valor catastral unitario del inmueble se ha determinado a partir de la aplicación conjunta de los parámetros establecidos en la Relación de Polígonos y en la Relación de Zonas de Valor de la Ponencia de Valores vigente.

Polígono	Importe MBC	Importe MBR	Importe VRB
011	600	588	778

Zona de valor	Vivienda	Garaje	G+B
R28	778	150	1,6

A continuación, se estima el pago anual en IBIs de la parcela.

Uso	Superficie	VRB	G+B	Coefficiente	Valor catastral	IBI
Residencial	29.256	778	1,6	0,5	18.208.674	118.356
Garaje	8.777	150	1,6	0,5	1.053.201	6.846
	<b>38.032</b>				<b>19.261.875</b>	<b>125.202</b>

### 5.3.3 Gastos municipales de la actuación

Esta actuación no supondrá nuevos gastos municipales. Tanto los gastos de alumbrado público, limpieza y recogida de residuos y mantenimiento de instalaciones ya están dados: No se producen nuevos gastos municipales ya que la urbanización ya está finalizada.

### 5.3.4 Análisis de viabilidad: Balance y Conclusiones

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

Balance fiscal	Primer año	Sucesivos años
Tributos y tasas municipales	2.775.875	0
IBIs	0	125.202
Gastos de mantenimiento	0	0
	<b>2.775.875</b>	<b>125.202</b>

La actuación tiene un impacto positivo en las arcas municipales, que se beneficiarán de los ingresos por tributos y tasas municipales y por la recaudación en IBIs.

## 6 PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La finalidad última de los procesos de participación ciudadana es llegar a conseguir las condiciones sociales para que toda la ciudadanía tenga las mismas oportunidades para opinar, expresar y participar en condiciones de igualdad en los asuntos públicos.

Como se indican en el artículo 7 del RGLISTA, en desarrollo del artículo 10 de la LISTA:

1. *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.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *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.*

El periodo de exposición al público del Estudio de Detalle, tras su aprobación inicial, será por un plano no inferior a 20 días, como indica el artículo 78 de la Lista.

*"La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días."*

Esta exposición pública se realizará según se indica en el artículo 82 de la LISTA:

*"Artículo 82. Publicidad. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico."*

Para facilitar la comprensión del Estudio de Detalle a la ciudadanía se aporta, dentro del contenido mínimo que fijan los artículos 62 de la Lista y 85 del RGLISTA, el documento del Resumen Ejecutivo, como indica el en el que se recogen los aspectos más relevantes del planeamiento.

Como indica el artículo 8 del RGLISTA:

1. *Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:*
  - a) *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.*
  - b) *El anuncio de información pública previsto en el procedimiento de aprobación de las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*
  - c) *Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística, así como los de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulados en el artículo 78 de la Ley.*
  - d) *El anuncio de la información pública de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley.*

- e) *El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico.*
- f) *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística.*

2. *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 período 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.*

## 7 ACCESIBILIDAD

El Estudio de Detalle cumple con las condiciones generales fijadas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y el 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.

Los proyectos técnicos que se redacten y ejecuten en desarrollo de la Modificación de PGOU, deberán cumplir con la Normativa de accesibilidad.

A continuación, se adjunta la Ficha I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5,12 y 46)(1)				(a)
Ancho mínimo	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m	∅ ≤ 0,016 m
	En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---	∅ ≤ 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.				
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)				(a)
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a	Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m	= 0,60-1,20 m
Rebaje con la calzada		0,00 - 0,40 cm	0,00 cm	0,00 - 0,40 cm
<b>VADOS PARA PASO DE VEHICULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)				(a)
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %

<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 21, 45 y 46)					(a)
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	= 0,80-1,20 m
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	= 0,80-1,20 m
		Longitud	= Espacio de intersección	---	= Espacio de intersección
<b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 22, 45 y 46)					(a)
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ Paso peatones
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	≥ 1,80 m
Espacio libre			---	---	---
Señalización en acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	= 0,60-1,20 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	= 0,80-1,20 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	= 0,60-1,20 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	= 0,80-1,20 m
<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 5 y 30)					(b)
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme			Cumplirá RD 1890/2008	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. Peatonal	
	Longitud		---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables.	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		Coincidirán con inicio y final	≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura		0,70 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
			0,90 m y 1,10 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	

<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. Art. 20. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> art. 5)				(b)
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. Peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. Art. 23. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 15, 30 y 46)				(b)
Directriz	Trazado recto			
	Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	
	Angulo huella / contrahuella	75° ≤ a ≤ 90°	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del	= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
Coincidirán con inicio y final		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(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	Altura	0,70 m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m	
		0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y		≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto. Art. 24. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 16,				(b)
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---
	Franja pavimento táctil indicador	= Anchura puerta		---
		= 0,80-1,20 m		---
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m
	Espacio entre el suelo de la cabina y el		---	---
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m
Dos puertas		1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m	
Dos puertas en		1,60 x 1,40 m	1x1,25 m	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador	Anchura	---	---
		Longitud	---	---
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---

<b>RAMPAS</b> (Rgto. Art. 22. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 14, 30 y 46)				(a)
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % <b>excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.</b>				
Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	R ≥ 50 m		R ≥ 50 m
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y hasta 9,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
(1) En la columna 0. <a href="#">TMA/851/2021</a> y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) <b>en proyección horizontal</b>				
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	Sin cambio de Con cambio de	≥ 1,50 m ≥ 1,80 m	≥ 1,50 m ≥ 1,50 m	≥ 1,50 m ≥ 1,80 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura	= Anchura rampa
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	= 0,80-1,20 m
Barandillas inescalables.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
Coincidirán con inicio y final.		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	≥ 1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,03 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

#### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

##### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		0. <a href="#">TMA/851/2021</a>	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto. Art. 30. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)
	(1) ZT: Zona de transferencia				
- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho <sup>3</sup> 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. <b>Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.</b>					
- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud <sup>3</sup> 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

**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) **(a)**

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras		---	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 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	De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m
	Dotación	Banco Espacio libre	Obligatorio 0,90 m x 1,20 m	Obligatorio 1,50 m x 1,00 m
Rejillas	Resalte máximo	Enrasadas	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m	0,016 m Ø ≤ 0,2 m
	Orificios en calzadas	Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones
	Distancia a paso de peatones	---	---	---

**SECTORES DE JUEGOS** (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26) **(a)**

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
	Altura		≤ 0,85 m	---	≤ 0,85 m
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	≥ 0,70 m
		Ancho	≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
Espacio libre inferior		Fondo	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m		---	Ø ≥ 1,50 m

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**

**PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

**NORMATIVA** **O. TMA/851/2021** **DEC. 293/2009** **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

**PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL** (Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 9) **(b)**

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 3,40m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)				(a)
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos		---	---	---
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	De 0,70 m a 0,80 m
	longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	De 1,45 m a 1,75 m
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m
		Distancia al límite	≤ 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	De 0,80 m a 1,20 m
	Altura pantalla	De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,80 m a 1,20 m
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30º	---	Entre 15 y 30º
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	---	≤ 0,80 m	≤ 0,80 m
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras	De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	De 0,70 a 1,20 m
	Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m	De 0,70 a 1,20 m
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	---	De 0,80 a 0,90 m
	Área utilización libre obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	---	∅ ≥ 1,50 m
	Anchura franja pavimento circundante	---	≥ 0,50 m	≥ 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	---	1 de cada 10 o fracción	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	$\geq 0,80$ m	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	$\geq 2,20$ m	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	$\leq 0,85$ m	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	$\geq 0,80$ m
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	De 0,45 a 0,50 m
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	De 0,70 a 0,75 m
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	$\geq 0,70$ m
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	$\leq 0,95$ m	
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	De 0,45 m a 0,50 m	
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		$\geq 0,80$ m	---	$\geq 0,80$ m	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 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	De 0,40 m a 0,46 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	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	$\geq 0,45$ m	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	De 0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	$\leq 105^\circ$	
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm	$\geq 15$ cm	
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	$\geq 0,60$ m	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	$\geq 0,10$ m	
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	$\geq 0,70$ m	De 0,70 m a 1,00 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	De 1,45 m a 1,75 m	
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ 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	---	De 0,70 a 0,90 m	
		Altura parte inferior boca	0,70 - 1,20 m	---	0,70 - 1,20 m	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	0,80 - 1,20 m	---	0,80 - 1,20 m	

**OBSERVACIONES**

**(a) Será el Proyecto de Ejecución el instrumento de diseño que deberá justificar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad para el diseño de la urbanización.**

**(b) No aplica**

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

<input type="checkbox"/>	Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	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.

## 8 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y ARCHIVOS GML\*

Se aportan los archivos gml\* en abierto y su que se aporta a continuación.

### 8.1 Residencial Vivienda Protegida. Parcela A

```
<gml:posList srsDimension="2" count="5">360858.201 4050989.155  
360861.385 4051007.379 360916.480 4050997.752 360913.296  
4050979.528 360858.201 4050989.155 </gml:posList>
```

### 8.2 Residencial Vivienda Protegida. Parcela B

```
<gml:posList srsDimension="2" count="5">360844.487 4050943.189  
360899.374 4050932.439 360895.819 4050914.284 360840.932  
4050925.034 360844.487 4050943.189 </gml:posList>
```

### 8.3 Residencial Vivienda Protegida. Parcela C

```
<gml:posList srsDimension="2" count="29">360931.410 4050908.508  
360903.279 4050913.124 360906.274 4050931.380 360936.182  
4050926.473 360944.536 4050974.055 360920.191 4050978.324  
360923.386 4050996.546 360978.482 4050986.886 360978.971  
4050989.846 360984.425 4050988.871 360984.491 4050988.859  
360983.932 4050984.349 360984.388 4050982.877 360984.345  
4050958.675 360984.537 4050941.442 360986.608 4050929.225  
360987.187 4050914.961 360987.207 4050902.256 360987.284  
4050889.701 360987.379 4050870.033 360985.224 4050870.846  
360984.345 4050871.201 360983.103 4050871.742 360982.028  
4050872.232 360981.366 4050872.544 360981.350 4050875.861  
360971.425 4050882.114 360931.410 4050908.508 360931.410  
4050908.508 </gml:posList>
```

### 8.4 Golf (Dotacional Privado ZV)

```
<gml:posList srsDimension="2" count="161">361110.063 4050963.302  
361107.962 4050959.854 361103.657 4050954.428 361095.470  
4050945.000 361085.500 4050933.577 361071.106 4050916.954  
361059.216 4050903.098 361048.526 4050890.646 361048.484  
4050890.594 361048.166 4050890.208 361047.847 4050889.824  
361047.526 4050889.440 361047.204 4050889.057 361046.881  
4050888.675 361046.557 4050888.295 361046.232 4050887.915  
361045.905 4050887.536 361045.578 4050887.159 361045.249  
4050886.782 361044.919 4050886.406 361044.587 4050886.032  
361044.255 4050885.659 361043.921 4050885.286 361043.586  
4050884.915 361043.250 4050884.545 361042.913 4050884.175  
361042.575 4050883.807 361042.235 4050883.440 361041.895  
4050883.074 361041.553 4050882.709 361041.441 4050882.591  
361041.094 4050882.231 361040.742 4050881.876 361040.388  
4050881.522 361040.024 4050881.179 361039.662 4050880.834  
361039.291 4050880.499 361038.914 4050880.171 361038.536  
4050879.844 361038.152 4050879.523 361037.765 4050879.207  
361037.374 4050878.896 361036.978 4050878.590 361036.583  
4050878.285 361036.175 4050877.994 361036.069 4050877.907  
361035.679 4050877.593 361035.286 4050877.284 361034.890  
4050876.980 361034.489 4050876.680 361034.085 4050876.385  
361033.678 4050876.095 361033.267 4050875.810 361032.853  
4050875.530 361032.436 4050875.255 361032.015 4050874.984  
361031.591 4050874.719 361031.164 4050874.459 361030.734  
4050874.204 361030.301 4050873.954 361029.865 4050873.709  
361029.426 4050873.470 361028.988 4050873.233 361028.540  
4050873.006 361028.093 4050872.783 361027.644 4050872.560  
361027.563 4050872.519 361027.110 4050872.300 361026.660
```

4050872.082	361026.208	4050871.869	361025.754	4050871.660
361025.297	4050871.455	361024.839	4050871.255	361024.379
4050871.059	361023.917	4050870.868	361023.453	4050870.681
361022.988	4050870.499	361022.520	4050870.321	361022.051
4050870.148	361021.581	4050869.979	361021.108	4050869.815
361020.635	4050869.655	361020.159	4050869.500	361019.683
4050869.349	361019.204	4050869.203	361018.725	4050869.062
361018.244	4050868.925	361017.762	4050868.793	361017.278
4050868.666	361016.793	4050868.543	361016.308	4050868.425
361015.821	4050868.311	361015.333	4050868.203	361014.844
4050868.098	361014.354	4050867.999	361013.863	4050867.904
361013.371	4050867.815	361012.878	4050867.729	361012.385
4050867.649	361011.890	4050867.573	361011.395	4050867.502
361010.900	4050867.436	361010.404	4050867.375	361009.907
4050867.318	361009.760	4050867.304	361009.262	4050867.259
361008.763	4050867.219	361008.265	4050867.183	361007.766
4050867.152	361007.266	4050867.126	361006.767	4050867.105
361006.267	4050867.088	361005.767	4050867.076	361005.267
4050867.069	361004.767	4050867.067	361004.267	4050867.070
361003.767	4050867.077	361003.267	4050867.089	361002.768
4050867.106	361002.268	4050867.127	361001.769	4050867.154
361001.270	4050867.185	361000.771	4050867.221	361000.273
4050867.261	360999.775	4050867.307	360999.277	4050867.357
360998.780	4050867.412	360998.284	4050867.472	360997.788
4050867.536	360997.293	4050867.605	360996.798	4050867.679
360996.305	4050867.757	360995.812	4050867.841	360995.319
4050867.929	360994.828	4050868.021	360994.338	4050868.119
360993.848	4050868.221	360993.360	4050868.327	360992.872
4050868.439	360992.386	4050868.555	360992.189	4050913.762
360991.592	4050929.666	360990.157	4050938.961	360989.530
4050941.942	360989.350	4050955.492	360989.348	4050960.654
360989.441	4050971.314	360989.401	4050981.547	360989.381
4050983.656	360989.026	4050984.802	360989.421	4050987.985
360989.469	4050987.977	361000.084	4050986.088	361035.959
4050979.824	361062.483	4050975.154	361096.395	4050969.256
361098.658	4050968.804	361109.150	4050966.945	361109.814
4050966.598	361110.279	4050965.389	361110.063	4050963.302

</gml:posList>

**8.5 SL EQCB**

<gml:posList	srsDimension="2"	count="94">	360850.429	4050985.460
360846.075	4050968.818	360841.767	4050952.355	360841.762
4050952.337	360834.678	4050925.265	360834.384	4050925.484
360833.988	4050925.790	360833.598	4050926.103	360833.214
4050926.423	360833.154	4050926.475	360832.778	4050926.804
360832.408	4050927.141	360832.045	4050927.485	360831.690
4050927.836	360831.341	4050928.195	360831.000	4050928.560
360830.666	4050928.933	360830.524	4050929.095	360830.199
4050929.475	360829.878	4050929.859	360829.563	4050930.247
360829.253	4050930.639	360828.948	4050931.035	360828.648
4050931.435	360828.353	4050931.839	360828.291	4050931.925
360828.003	4050932.334	360827.723	4050932.748	360827.450
4050933.167	360827.185	4050933.591	360826.928	4050934.020
360826.679	4050934.453	360826.438	4050934.891	360826.257
4050935.231	360826.026	4050935.675	360825.801	4050936.121
360825.580	4050936.570	360825.365	4050937.021	360825.155
4050937.475	360824.951	4050937.931	360824.751	4050938.390
360824.557	4050938.850	360824.554	4050938.859	360824.367
4050939.322	360824.188	4050939.789	360824.017	4050940.259

```

360823.855    4050940.732    360823.701    4050941.208    360823.555
4050941.686    360823.417    4050942.167    360823.344    4050942.434
360823.215    4050942.917    360823.091    4050943.402    360822.971
4050943.887    360822.856    4050944.374    360822.745    4050944.861
360822.639    4050945.350    360822.537    4050945.840    360822.440
4050946.330    360822.388    4050946.614    360822.310    4050947.108
360822.249    4050947.605    360822.203    4050948.102    360822.174
4050948.602    360822.118    4050950.454    360822.117    4050951.719
360822.168    4050953.226    360822.253    4050954.396    360822.274
4050954.609    360822.330    4050955.106    360822.396    4050955.602
360822.473    4050956.096    360822.559    4050956.588    360822.654
4050957.079    360822.760    4050957.568    360822.875    4050958.054
360826.550    4050972.261    360829.620    4050984.133    360833.550
4050998.702    360835.342    4051005.412    360836.730    4051010.608
360837.301    4051012.645    360837.443    4051013.064    360837.612
4051013.426    360837.764    4051013.622    360837.828    4051013.680
360838.223    4051013.987    360838.426    4051014.115    360838.875
4051014.334    360839.175    4051014.367    360840.925    4051014.063
360843.077    4051013.670    360857.158    4051011.174    360850.429
4050985.460 </gml:posList>

```

## 8.6 SL ZV

```

<gml:posList srsDimension="2" count="5">360905.649 4050971.540
360900.492 4050941.986 360846.679 4050951.376 360854.297
4050980.500 360905.649 4050971.540 </gml:posList>

```

## 8.7 SL EELL 01

```

<gml:posList srsDimension="2" count="178">360923.386 4050996.546
360920.191 4050978.324 360944.536 4050974.055 360936.182
4050926.473 360906.274 4050931.380 360903.279 4050913.124
360931.410 4050908.508 360971.425 4050882.114 360981.350
4050875.861 360981.366 4050872.544 360980.601 4050872.914
360978.477 4050874.107 360972.714 4050877.809 360953.777
4050889.974 360946.321 4050894.760 360946.153 4050894.860
360945.842 4050895.060 360945.411 4050895.314 360944.980
4050895.566 360944.547 4050895.818 360944.115 4050896.069
360943.682 4050896.318 360943.248 4050896.567 360942.813
4050896.815 360942.379 4050897.061 360941.943 4050897.307
360941.507 4050897.552 360941.131 4050897.762 360940.693
4050898.005 360940.255 4050898.245 360939.814 4050898.481
360939.372 4050898.714 360938.928 4050898.944 360938.482
4050899.171 360938.035 4050899.395 360937.586 4050899.615
360937.136 4050899.833 360936.684 4050900.046 360936.555
4050900.107 360936.102 4050900.319 360935.649 4050900.529
360935.194 4050900.737 360934.739 4050900.944 360934.283
4050901.149 360933.826 4050901.352 360933.368 4050901.553
360932.909 4050901.752 360932.450 4050901.950 360931.990
4050902.146 360931.529 4050902.340 360931.068 4050902.532
360930.605 4050902.722 360930.142 4050902.911 360930.043
4050902.951 360929.579 4050903.139 360929.115 4050903.324
360928.646 4050903.499 360928.184 4050903.689 360927.717
4050903.868 360927.249 4050904.044 360926.780 4050904.218
360926.409 4050904.354 360925.940 4050904.526 360925.470
4050904.697 360924.999 4050904.865 360924.653 4050904.987
360924.181 4050905.150 360923.707 4050905.311 360923.233
4050905.469 360922.757 4050905.624 360922.281 4050905.776
360921.804 4050905.925 360921.326 4050906.072 360920.847
4050906.216 360920.368 4050906.358 360919.887 4050906.496

```

360919.406	4050906.632	360918.924	4050906.765	360918.441
4050906.895	360917.958	4050907.023	360917.865	4050907.047
360917.382	4050907.175	360916.898	4050907.300	360916.413
4050907.424	360915.928	4050907.544	360915.443	4050907.663
360914.956	4050907.779	360914.469	4050907.892	360913.982
4050908.004	360913.494	4050908.112	360917.865	4050907.047
360912.516	4050908.323	360912.027	4050908.424	360911.536
4050908.524	360911.046	4050908.620	360910.555	4050908.715
360910.063	4050908.807	360909.572	4050908.896	360909.079
4050908.983	360908.586	4050909.068	360908.093	4050909.150
360907.600	4050909.230	360907.106	4050909.307	360906.611
4050909.382	360906.428	4050909.409	360906.341	4050909.424
360905.849	4050909.514	360905.357	4050909.603	360904.865
4050909.691	360904.373	4050909.780	360903.880	4050909.868
360903.388	4050909.955	360902.896	4050910.042	360902.403
4050910.129	360901.911	4050910.216	360901.418	4050910.302
360900.926	4050910.387	360900.433	4050910.473	360899.940
4050910.558	360899.448	4050910.642	360898.955	4050910.727
360898.462	4050910.811	360897.969	4050910.894	360897.476
4050910.977	360896.983	4050911.060	360896.490	4050911.143
360895.996	4050911.225	360895.503	4050911.306	360895.010
4050911.388	360894.516	4050911.469	360894.386	4050911.490
360893.078	4050911.710	360867.489	4050916.027	360864.801
4050916.472	360849.296	4050919.056	360848.812	4050919.178
360848.328	4050919.304	360847.845	4050919.435	360847.363
4050919.568	360846.883	4050919.706	360846.403	4050919.848
360846.273	4050919.887	360845.796	4050920.036	360845.320
4050920.189	360844.845	4050920.345	360844.371	4050920.504
360843.898	4050920.667	360843.426	4050920.832	360842.956
4050921.002	360842.487	4050921.174	360842.019	4050921.350
360841.552	4050921.530	360841.547	4050921.531	360841.083
4050921.716	360840.621	4050921.908	360840.163	4050922.107
360839.707	4050922.314	360839.255	4050922.528	360838.807
4050922.749	360838.362	4050922.977	360837.921	4050923.212
360837.483	4050923.454	360837.050	4050923.704	360836.753
4050923.879	360836.332	4050924.148	360835.928	4050924.415
360835.509	4050924.689	360835.096	4050924.970	360834.687
4050925.258	360834.678	4050925.265	360841.762	4050952.337
360841.767	4050952.355	360846.075	4050968.818	360850.429
4050985.460	360857.158	4051011.174	360978.971	4050989.846
360978.482	4050986.886	360923.386	4050996.546	</gml:posList>

### 8.7.1 SL EELL 01(CI-1)

```
<gml:posList srsDimension="2" count="5">360916.480 4050997.752
360923.386 4050996.546 360920.191 4050978.324 360913.296
4050979.528 360916.480 4050997.752 </gml:posList>
```

### 8.7.2 SL EELL 01(CI-2)

```
<gml:posList srsDimension="2" count="5">360899.374 4050932.439
360906.274 4050931.380 360903.279 4050913.124 360895.819
4050914.284 360899.374 4050932.439 </gml:posList>
```

## 8.8 SL EELL 02

```
<gml:posList srsDimension="2" count="38">360991.592 4050929.666
360992.189 4050913.762 360992.386 4050868.547 360992.385
4050868.547 360992.256 4050868.570 360991.767 4050868.675
360991.280 4050868.788 360990.795 4050868.910 360990.313
4050869.040 360989.832 4050869.179 360989.354 4050869.326
360988.879 4050869.481 360988.407 4050869.644 360987.937
```

4050869.816	360987.471	4050869.996	360987.379	4050870.033
360987.284	4050889.701	360987.207	4050902.256	360987.187
4050914.961	360986.608	4050929.225	360984.537	4050941.442
360984.345	4050958.675	360984.388	4050982.877	360983.932
4050984.349	360984.491	4050988.859	360984.425	4050988.871
360984.491	4050988.859	360986.449	4050988.515	360989.421
4050987.985	360989.026	4050984.802	360989.381	4050983.656
360989.401	4050981.547	360989.441	4050971.314	360989.348
4050960.654	360989.350	4050955.492	360989.530	4050941.942
360990.157	4050938.961	360991.592	4050929.666	</gml:posList>

Estepona, Marzo 2026

CAI Soluciones de Ingeniería, S.L.



Carmen Torralba Loyo  
Arquitecta.



Enrique de la Torre Lara.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

