

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: PARCELA R-4
SECTOR SUNP-G.2" SÁNCHEZ BLANCA"
MÁLAGA

PROMOTOR: AEDAS HOMES OPCO S.L.U.

ARQUITECTO: LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.

DOCUMENTO I-MEMORIA

1. AGENTES
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
8. MEMORIA ECONÓMICA
9. ACCESIBILIDAD
10. SERVIDUMBRE AERONAÚTICA
11. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

DOCUMENTO II-PLANOS

- ED.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- ED.02 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA R-4 SEGÚN PLAN DE SECTORIZACIÓN
- ED.03 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA R-4 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
- ED.04 COMPARATIVA PROPUESTA PLAN SECTORIAL Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- ED.05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- ED.06 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 1
- ED.07 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 2
- ED.08 GEORREFERENCIACIÓN. COORDENADAS UTM Y ETRS89
- ED.09 SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA
- ED.10 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- ED.11 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PGOU 2011
- ED.12 PROPUESTA DE PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN (NO VINCULANTE)
- ED.13 PROPUESTA DE PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN DE NIVELES DE APARCAMIENTO (NO VINCULANTE)
- ED.14 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIE EDIFICABLE 1
- ED.15 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIE EDIFICABLE 1

DOCUMENTO I-MEMORIA

1. AGENTES

Promotor

- Razón social: AEDAS HOMES OPCO S.L.U con C.I.F.: B-87588885
- Representante legal: D Roque Ballesteros Madueño – NIF-27.333.477-R
- Domicilio social: Paseo de la Castellana 130, Madrid 28046

Redacción del documento

- Nombre de la Sociedad Colegiada: Lahuerta Vázquez-Reina Arquitectura SLP con el nº S-055 del COA de Cádiz. con CIF. B-11924370
- Representante legal: D. Juan M. Lahuerta Casanova con el nº334 del COA de Cádiz con NIF 25439703-R
- Domicilio social: Avenida Tío Pepe 2 , edificio Ápex mod 5-8
- Población / Código postal: Jerez de la Frontera - 11407
- Teléfonos /fax/correo elect:856107979 / 856059537/estudio@lvarquitectura.com

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela edificable R-4 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", Málaga.

La parcela edificable R-4 es propiedad de **AEDAS HOMES OPCO S.L.U.**

La parcela linda con viario público en todo su perímetro: al norte con Vial 25 de la Urbanización, al sur con Vial 33 y Glorieta 35, al este con Vial 2 y Glorieta 36 y al oeste con Vial 1 y Glorieta 35 de la Urbanización.

Este ámbito queda señalado en el plano nº1.

La parcela tiene forma poligonal con uno de sus lados curvo y una superficie total 7.266 m² según ficha catastral, 7.265,61 m² según plan de Sectorización

- Referencia catastral 6931601UF6663S0001SZ

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 6931601UF68683S0001SZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PG SANCHEZ BLANCA Suro
MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.266 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles, 14 de Mayo de 2025

3. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el Título 4 del **Plan de Sectorización** (Ordenanzas), punto 4.1 Ordenación Abierta (OA), apartado 7 "**Ordenanzas, Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de las subzonas OA-2**", se establece que la Ordenación de Volúmenes que refleja el Plano 2.4 "Ordenación, Condiciones de Usos y Edificación", podrá ser modificada mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de cada una de las parcelas o grupos de parcelas.

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el **art. 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía** que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. El citado artículo establece:

Artículo 94. 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.

En las **Normas Urbanísticas del PGOPU de Málaga, Sección 6ª "Planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle"**, **Artículo 2.3.10**, se establecen las condiciones que deben cumplir los Estudios de Detalle, entre ellas:

1. *Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.*
3. *En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.*
4. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:*

- 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de: a) Los volúmenes arquitectónicos. b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII. c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
 6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
 9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo. 9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada. 9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

MARCO LEGISLATIVO

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

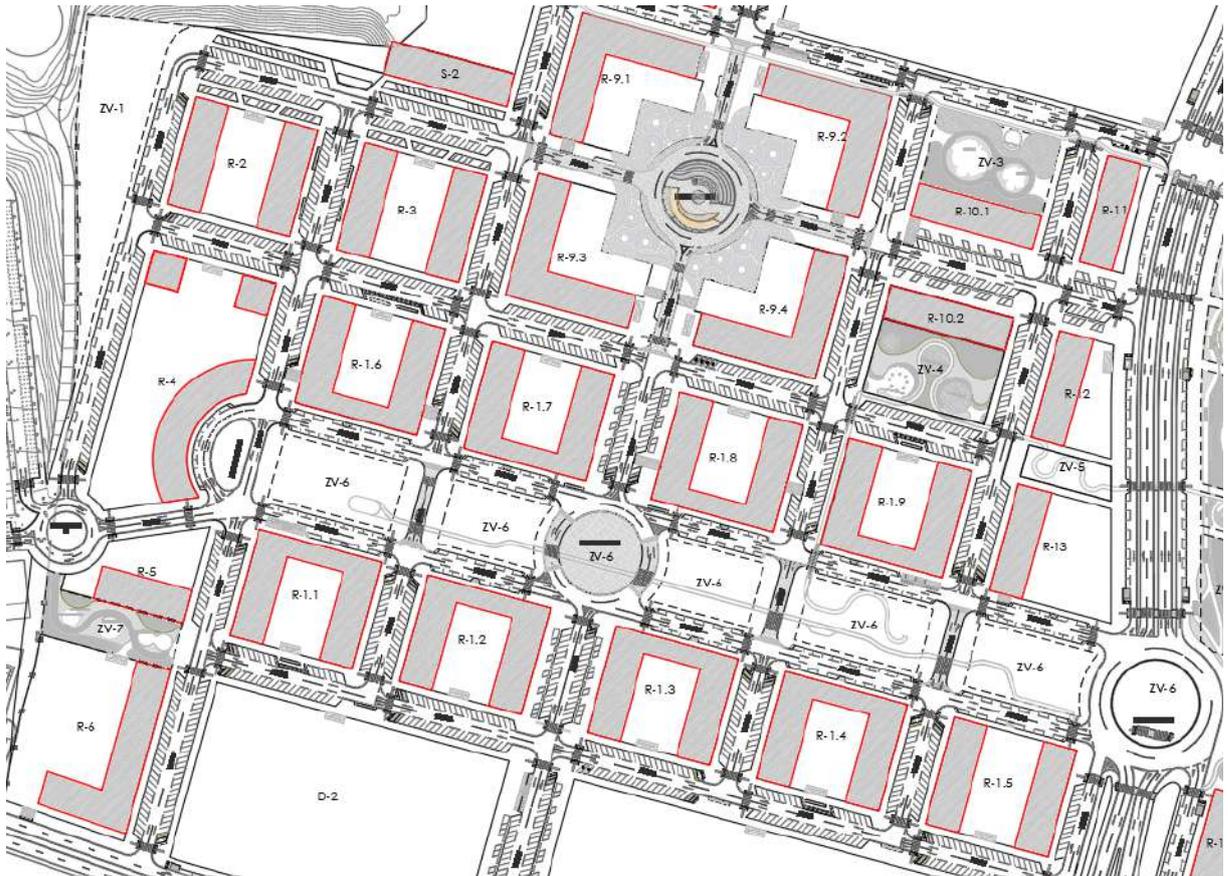
- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Teniendo en cuenta la ordenanza específica de la parcela R-4 (OA-2), las alturas establecidas en el Plan de Sectorización (Baja+6), el límite de altura establecido en el Plan director del Aeropuerto de Málaga (+57,00) y la gran diferencia entre rasantes dentro de la parcela, con un desnivel superior a 11,00 metros, se constata que no es posible que los volúmenes propuestos en el planeamiento tengan siete plantas de altura y por tanto se colmate la edificabilidad.

Por otro lado, la forma curva de uno de los volúmenes propuestos en el Plan Sectorial dificulta su construcción, la disposición del garaje y la ordenación del espacio verde comunitario.

Y por último, la disposición de los volúmenes previstos obliga a construir tres plantas de garaje, incluso aplicando el artículo 12.2.21 del Plan General de Málaga, que en su apartado 3 permite excederse en un 25% de la ocupación máxima bajo rasante para establecer las plazas de aparcamiento obligatorias.



Por todo ello el Estudio de detalle pretende:

1. Definir unas nuevas áreas de movimiento de la edificación que permitan el desarrollo de un proyecto de edificación más racional evitando fachadas curvas, marcando las correspondientes alineaciones.
2. Definir las alturas de los distintos volúmenes para que en ningún caso se supere la cota máxima por Servidumbre Aeronáutica (+57,00).
3. Establecer los niveles de la edificación y sus cotas de implantación respecto al terreno para distinguir qué se encuentra bajo rasante y qué sobre rasante.

4. Definir la ocupación parcial bajo rasante de la zona verde comunitaria para cumplir el número mínimo de plazas de aparcamiento según el Plan de Sectorización con el objeto de evitar tres plantas de sótano.
5. Aclarar la alineación obligatoria del 50 % exigida por el Plan de Sectorización proponiendo una ordenación no vinculante.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Plan Sectorización del SUNP G 2 "Sánchez Blanca" fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2008 y, en su virtud, cambia la categoría de los terrenos delimitados en el PGOU de Málaga como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP G 2 «Sánchez Blanca», pasándolos a Suelo Urbanizable Ordenado, y ordena pormenorizadamente el nuevo sector urbanizable.

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, fue aprobada definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011, publicada el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 10 de febrero de 2011 (BOJA N° 29) que contiene la ordenación de estos suelos en cuanto a Planeamiento Aprobado con la nomenclatura PA-G.11.

Mediante Orden de 28 de julio de 2011, (publicada en el BOJA nº 170, el 30 de agosto 2011) se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga cuya página 594 tiene la concreta ficha de ordenación del sector.

El Sector cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28/09/2020 (encontrándose las obras de urbanización en ejecución), y con el instrumento de gestión finalizado, aprobándose el Proyecto de Reparcelación con fecha 31/05/2021, e inscrito en el Registro de la Propiedad el 29/03/2022.

El Plan de Sectorización SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", Málaga, establece los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela R-4:

-Superficie de suelo	7.265,61 m ²
-Edificabilidad máxima	12.768,40 m ²
-Altura máxima	BAJA + 6
-Ordenanza	OA -2(Ordenación Abierta)
-Uso	RESIDENCIAL LIBRE
-Número máximo de viviendas	139
-Nº mínimo de plazas de aparcamientos	172
-Ocupación máxima	Huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. -Ocupación máxima planta baja: 100% -Ocupación máxima plantas altas: 90%
-Ocupación bajo rasante	Huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos +25% de ocupación máxima para uso aparcamiento.
-Alineaciones, separación a linderos públicos, separación entre edificios.	Definida en documentación gráfica del Plan de Sectorización SUNP-G.2 (2.4 ORDENACIÓN , CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN) -Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas. -Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de cinco metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.
Espacios interiores	-Cada espacio interior de las manzanas no podrá escalonarse en más de cuatro plataformas, siendo la diferencia de rasante entre cada una de un máximo de 3m., escalonamientos o muros que deberán tratarse adecuadamente.

6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo principal de la Ordenanza Abierta, según describe el Plan de Sectorización, es poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Con esta premisa y las normas específicas de cada apartado se realiza la propuesta de ordenación del estudio de Detalle.

La propuesta consiste en, por un lado, dar continuidad a los volúmenes edificatorios de las parcelas colindantes, manteniendo alineación y fondo edificable, y por otro, con un volumen más centrado en el final del bulevar, crear un hito rematando la visual del eje central del sector.



Altura máxima y número de plantas

Tal y como especifica el Plan de Sectorización, para la parcela R-4 la altura máxima permitida será PB+6.

Cuando en un edificio se prevean dos alturas, la divisoria entre ambas se establecerá en función de la pendiente de la calle y de donde se establezca en el frente contrario de la calle o espacio interior, de forma que tanto unas como otros formen escalonamientos homogéneos.

Existe otra limitación por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que limita la cota de coronación de los edificios en la +57,00, ya que el sector se encuentra dentro de la zona de Servidumbre Aeronáutica.

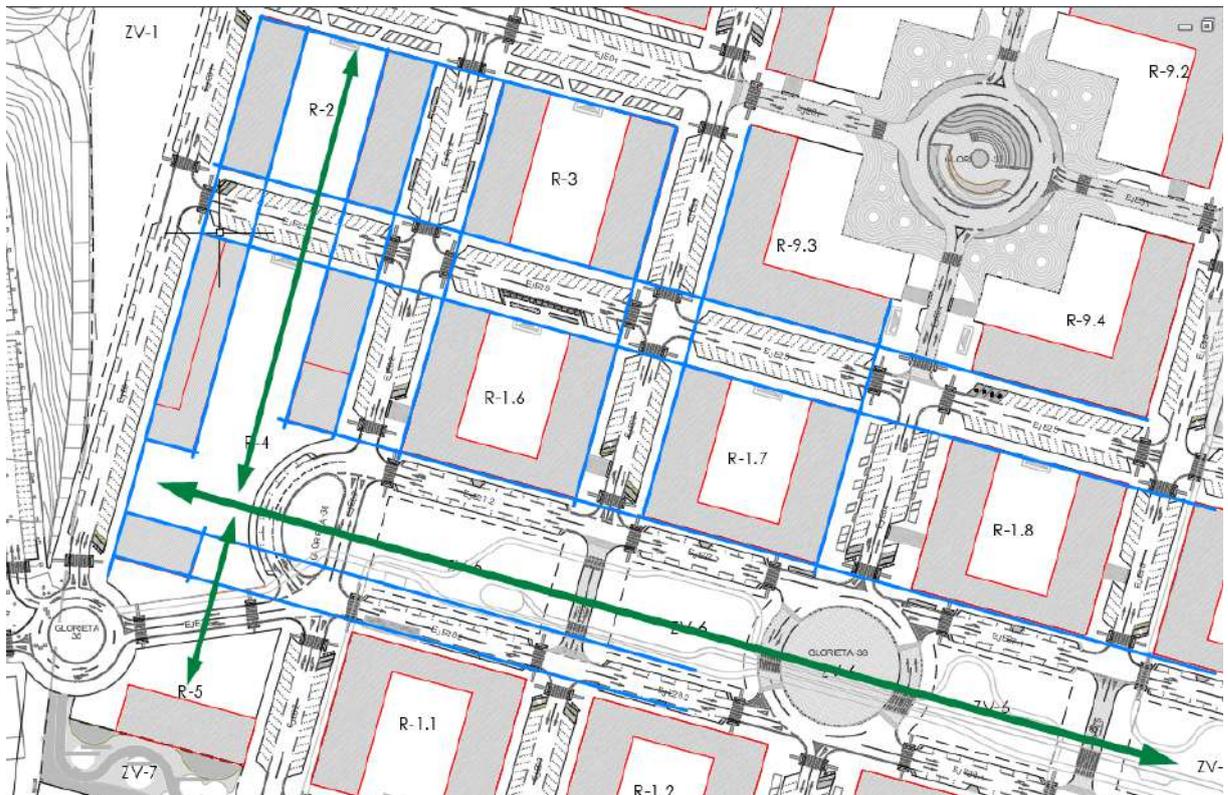
Ordenación de volúmenes

Se definen las áreas de movimiento de todos los edificios. Las alineaciones se mantienen con las mismas condiciones del Plan de Sectorización, estableciéndose alineados a vial como el resto de edificaciones del sector.

Estas alineaciones quedan grafadas en el plano nº 3 Ordenación de volúmenes de Parcela R4 según Estudio de Detalle.

La ocupación máxima de parcela será el resultado de la superficie contenida dentro de las alineaciones reflejadas en la documentación gráfica.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos.



Profundidad máxima edificable

Se mantiene la profundidad máxima edificable del Plan de Sectorización marcada con la doble alineación definida en los planos, 17,50 en dos de los volúmenes, y 17,00 m al tercer volumen, exento e independiente de los otros dos.

Vuelos

No se permiten vuelos sobre ninguna de las alineaciones previstas.

Espacios interiores

Cada espacio interior de las manzanas no podrá escalonarse en más de cuatro plataformas, siendo la diferencia de rasante entre cada una de un máximo de 3,00m., escalonamientos o muros que deberán tratarse adecuadamente. En cualquier caso, no podrá subdividirse su propiedad, debiendo quedar como espacio comunitario de los bloques que conforman las manzanas o subzonas.



Imagen no vinculante

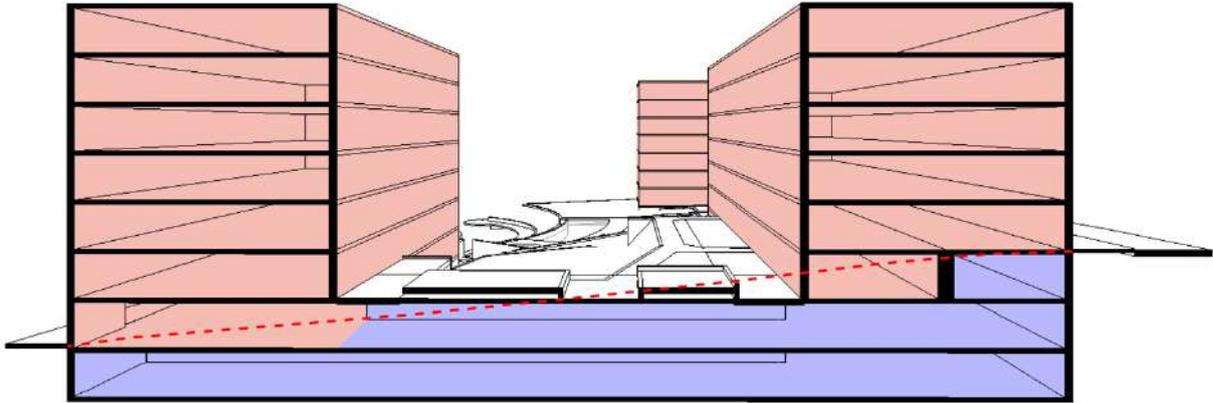
Dotación de aparcamientos

Se mantiene la dotación de aparcamientos establecida en el Plan de Sectorización: 172 plazas.

La solución de las plantas bajo rasante excede de la huella de la edificación de la edificación con la finalidad de ejecutar solo dos plantas de aparcamientos, ya que la ejecución de un tercer sótano supone un incremento de la superficie construida por plaza y por tanto de los costes de ejecución de obras por soluciones técnicas complejas que condicionan la viabilidad económica de la promoción.

La superficie ocupada por la planta bajo rasante supone un 35% más de la huella delimitada en el presente Estudio de Detalle, siendo la ocupación total máxima sobre rasante 39,05% y la ocupación total máxima bajo rasante 52,72% de la parcela. Esto supone un 60,95% de superficie libre para espacios comunitarios y un 47,28 % de la parcela estará libre de ocupación para espacios verdes.

OCUPACIÓN						
	OCUP.MÁXIMA		EXTRA BAJO RASANTE		SOBRE RASANTE	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
TOTAL	3.830,40	52,72%	993,00	35,00%	2837,40	39,05%
	52,72% ocupación total		35,00% exceso de		39,05% de ocupación	
	47,28% libre de ocupación				60,95% libre de ocupación	



Los parámetros urbanísticos resultantes son los siguientes:

-Superficie de suelo	7.265,61 m ²
-Edificabilidad máxima	12.768,40 m ²
-Altura máxima	BAJA + 6
-ORDENANZA	OA-2
-Uso	RESIDENCIAL LIBRE
-Número máximo de viviendas	139 (según Plan Sectorización)
-Nº mínimo de plazas de aparcamientos	172 (según Plan Sectorización)
-Ocupación máxima	Huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. -Ocupación máxima planta baja:100% -Ocupación máxima plantas altas: 90%
-Ocupación bajo rasante	Huella de la edificación +35% más de ocupación
-Alineaciones, separación a linderos públicos, separación entre edificios.	Definida en documentación gráfica del ED -Las alineaciones exteriores e interiores son obligatorias. No podrán sobrepasarse en ningún caso, ni podrán existir vuelos sobre ellas. -Los retranqueos máximos de la edificación respecto a las mismas serán de 5,00 metros, debiendo en cualquier caso mantener la alineación en una longitud mínima equivalente al 50 % de su perímetro.

COMPARATIVA PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
	PLAN DE SECTORIZACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
-Superficie de suelo	7.265,61m ²	7.265,61m ²
-Edificabilidad máxima	12.768,40 m ²	12.768,40 m ²
-Altura máxima	BAJA + 6	BAJA + 6
-Tipología de edificación	OA-2	OA-2
-Número máximo de viviendas	139	139
-Nº mínimo de plazas de aparcamientos	172	172
-Ocupación máxima	Huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. -Ocupación máxima planta baja:100% -Ocupación máxima plantas altas: 90%	Huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. -Ocupación máxima planta baja:100% -Ocupación máxima plantas altas: 90%

En el presente Estudio de Detalle se aportan plantas de distribución, no vinculantes, con el objeto de justificar la propuesta, aclarar la alineación del 50% obligatoria, retranqueos máximos de 5,00 metros y aportar datos de edificabilidad para comprobar la viabilidad de la propuesta.

En el siguiente cuadro se establece la superficie máxima dentro del área de movimiento de cada volumen y la superficie edificable de cada planta de la propuesta (no vinculante), teniendo en cuenta el 100% de la superficie construida interior y el 50% de la superficie construida exterior cubierta,

NIVEL	EDIFICIO 1		EDIFICIO 2		EDIFICIO 3		TOTAL
	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	EDIFICABILIDAD TOTAL PROPUESTA NO VINCULANTE
NIVEL 1	488,75	387,55			997,5	258,8	646,35
NIVEL 2	488,75	335,7	829,4	642,55	997,5	748,45	1726,7
NIVEL 3	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 4	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 5	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 6	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 7	488,75	311,25	1351	971,5	997,5	689	1971,75
TOTAL		2377,3		5752,65		4634,05	12764

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

En el apartado 4 de este documento quedan descritas las limitaciones de un Estudio de Detalle:

a) No podrá modificar el uso urbanístico del suelo.

Los usos pormenorizados de este Estudio de Detalle son los mismos establecidos por el PGOU de Málaga y por el Plan de Sectorización SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", Málaga, es decir, residencial libre.

Los usos compatibles bajo rasante son los aparcamientos, trasteros o servicios técnicos anejos a la edificación sobre rasante.

Los usos compatibles en planta baja son las dependencias para equipamiento comunitario.

b) No podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantienen todos los parámetros urbanísticos, respetando, por tanto, el mismo aprovechamiento establecido en el Plan de Sectorización.

e) No podrá suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

En el ámbito de este Estudio de Detalle no existe ningún suelo dotacional público.

d) No podrán alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En cuanto a la posición de la edificación se han respetado las alineaciones y retranqueos establecidos en el Plan Parcial respecto a los viarios que rodean la parcela, garantizando que la ordenación propuesta no afecte a las condiciones de ordenación del resto de parcelas.

8. MEMORIA ECONÓMICA

Estudio económico financiero

En el Documento de la Memoria, Título 6, "Plan de Sectorización SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", Málaga del PGOU de Málaga, se redactó el Estudio Económico-

Financiero con el fin de reconocer la viabilidad del Plan de Sectorización, demostrar que es posible la ejecución práctica del planeamiento y para ello se llevó a cabo la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Toda la actuación propuesta en el presente Estudio de Detalle se limita al interior de la parcela, con una nueva ordenación de volúmenes, sin que resulten afectadas infraestructuras o elementos urbanos externos a dicha parcela, siendo toda ella gestionada y administrada económicamente por iniciativa privada del agente promotor del presente Estudio de Detalle. Teniendo en cuenta que las obras de urbanización ya se están ejecutando y que este Estudio de Detalle no supone ningún cambio en las infraestructuras previstas en el Proyecto de Urbanización, el único coste añadido es el de la redacción de este documento y en un futuro, los correspondientes proyecto básico y proyecto de Ejecución para llevar a cabo las obras de edificación.

Queda, por tanto, suficientemente justificada la innecesaridad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico-Financiero.

Informe de sostenibilidad económica

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

El presente Estudio de Detalle se trata de una figura de desarrollo de un planeamiento ya aprobado y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes, sus alineaciones y sus rasantes dando cumplimiento a la ordenanza, por tanto **no afecta a Infraestructuras ni a servicios, cuya puesta en marcha pueda incidir en la Hacienda Pública Municipal**, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor.

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

Memoria de viabilidad económica

La parcela objeto de Estudio de Detalle pertenece a AEDAS HOMES OPCO S.L.U que cuenta con recursos propios para llevar a cabo los trámites del Estudio de Detalle, los proyectos de edificación y las correspondientes obras de edificación, y por tanto, entendemos que el coste de las operaciones reflejadas en el Estudio de Detalle son perfectamente asumibles por la promotora y en consecuencia el desarrollo es viable económicamente.

9. ACCESIBILIDAD

El Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad de la urbanización exterior. La ordenación de volúmenes planteada permitirá resolver los recorridos accesibles en el interior de la parcela que serán objeto del correspondiente proyecto de edificación y se tendrá en cuenta el cumplimiento de:

- DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

10. SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

Ver Anexo separata de Servidumbre Aeronáutica

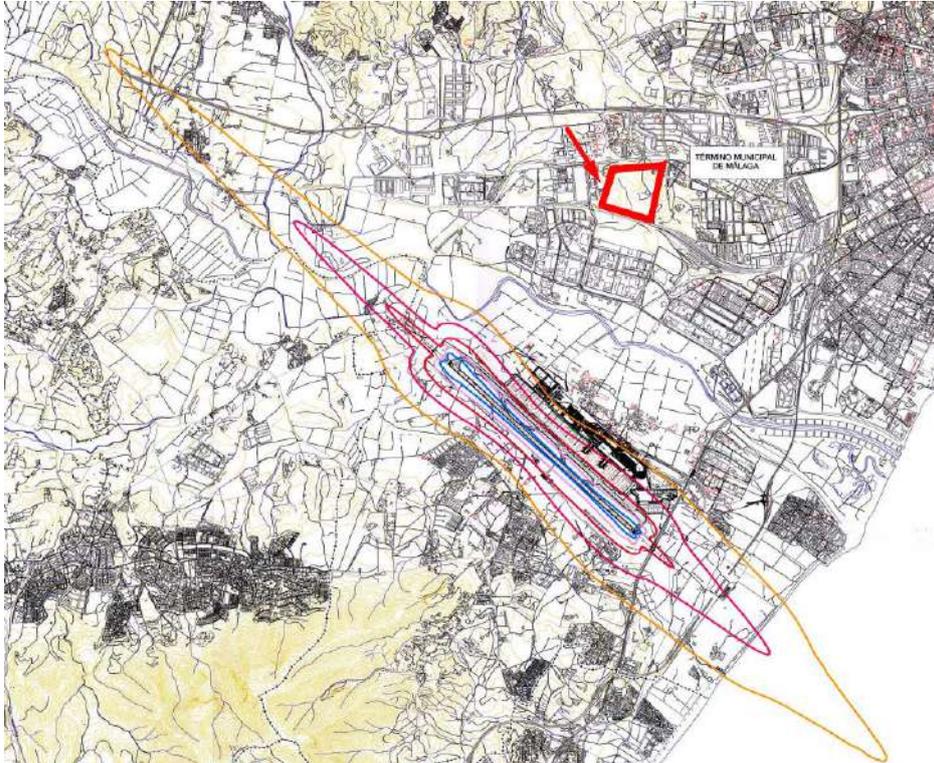
La principal servidumbre que afecta a la parcela por la proximidad al Aeropuerto de Málaga es el límite de altura de coronación de los edificios, que según el plano "SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS-ESTADO ACTUAL-SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS" está establecida en la cota +57,00.



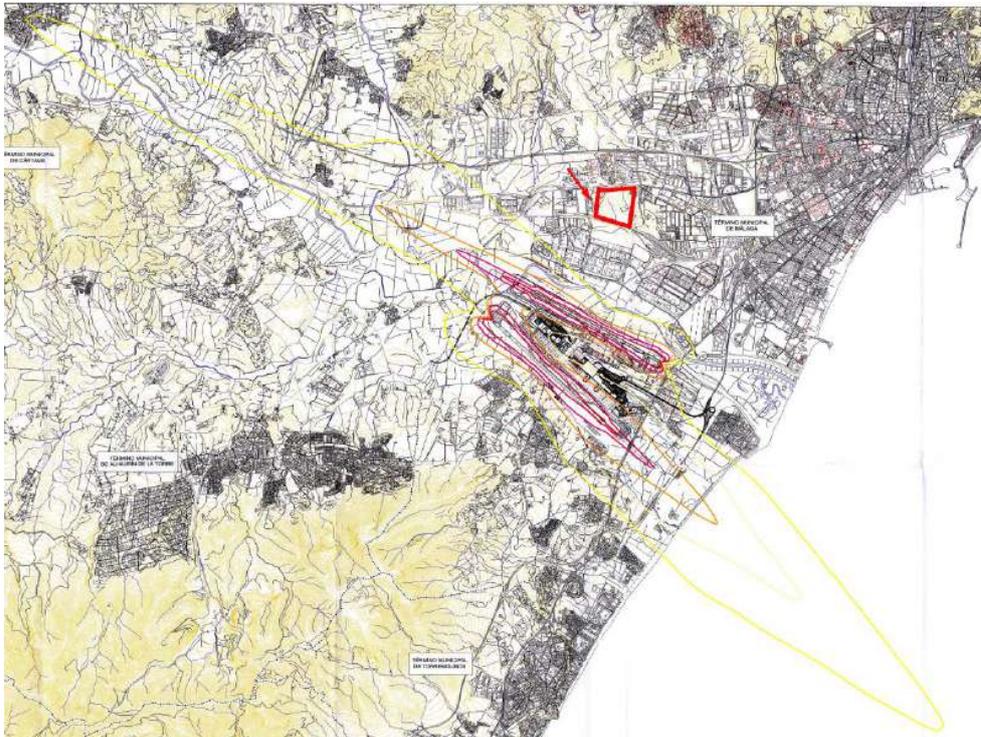
PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE MÁLAGA
SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS - DESARROLLO PREVISIBLE

11. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

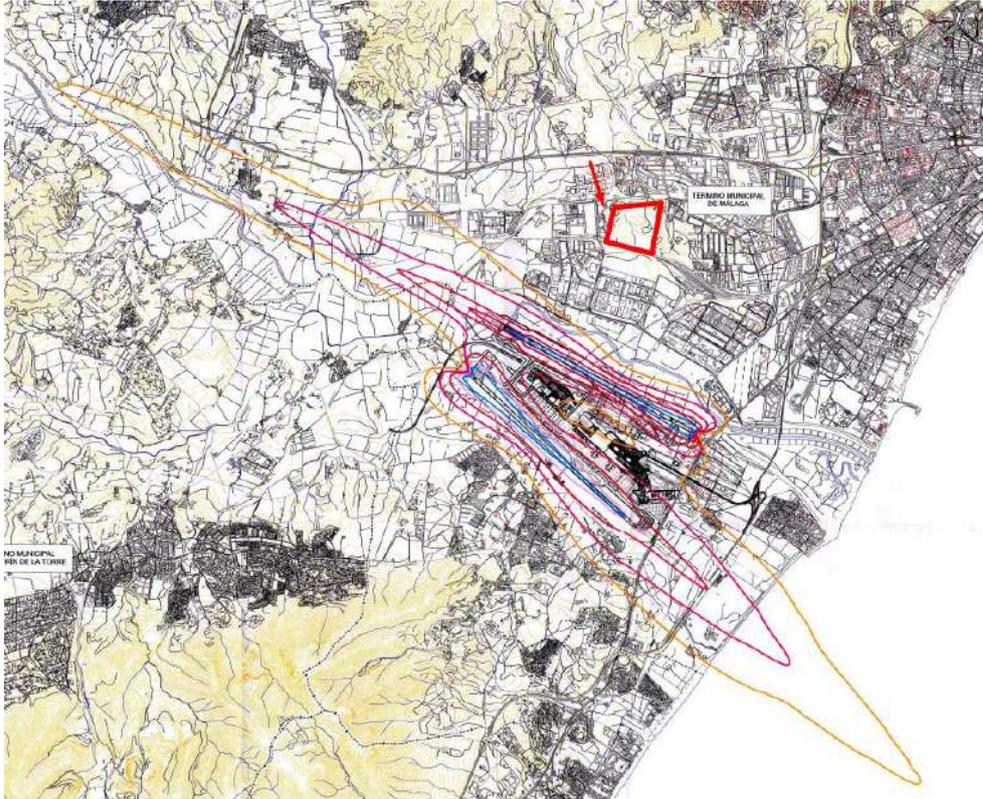
La parcela R-4 queda fuera del área de afección acústica del Aeropuerto de Málaga, tanto diurna como nocturna, según queda reflejado en los planos "HUELLA DE RUIDO", Configuración actual y Configuración previsible, periodo diurno y periodo nocturno, del Plan Director del Aeropuerto de Málaga.



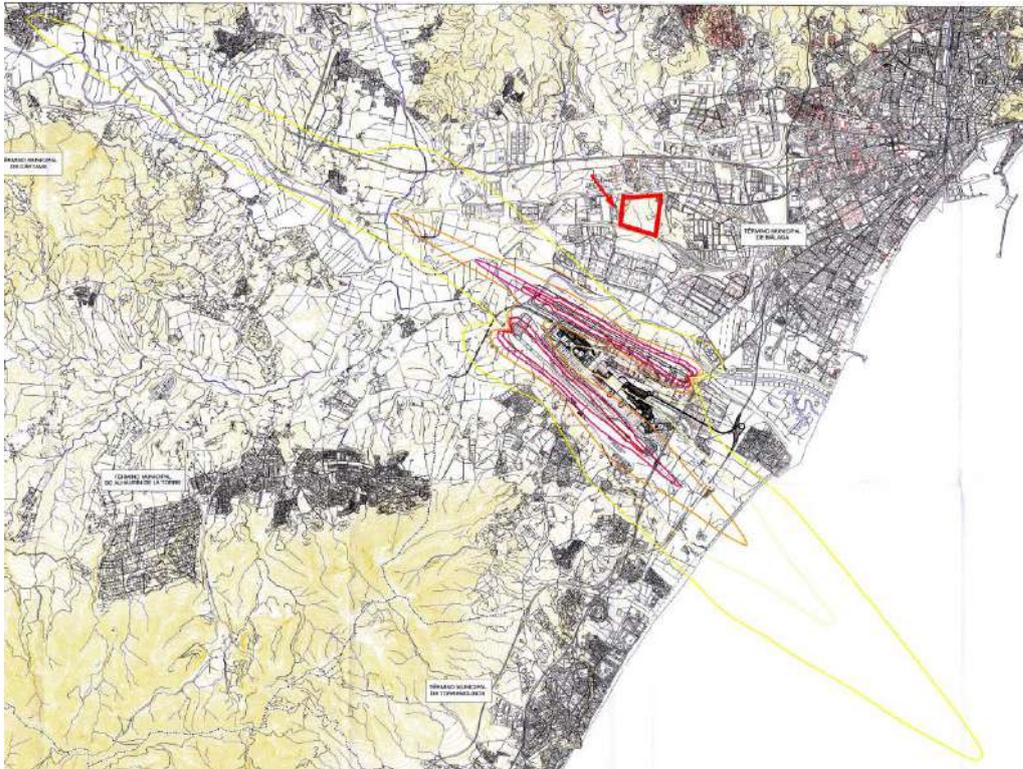
PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE MÁLAGA
HUELLAS DE RUIDO-CONFIGURACIÓN ACTUAL: PERIODO DIURNO



PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE MÁLAGA
HUELLAS DE RUIDO-CONFIGURACIÓN ACTUAL: PERIODO NOCTURNO



PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE MÁLAGA
HUELLAS DE RUIDO-CONFIGURACIÓN PREVISIBLE: PERIODO DIURNO



PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE MÁLAGA
HUELLAS DE RUIDO-CONFIGURACIÓN PREVISIBLE: PERIODO NOCTURNO

En Jerez de la Frontera, septiembre 2025

LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Juan Manuel Lahuerta Casanova

AEDAS HOMES OPCO SLU

DOCUMENTO II-PLANOS

ED.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ED.02 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA R-4 SEGÚN PLAN DE SECTORIZACIÓN

ED.03 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA R-4 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

ED.04 COMPARATIVA PROPUESTA PLAN SECTORIAL Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

ED.05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE

ED.06 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 1

ED.07 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 2

ED.08 GEORREFERENCIACIÓN. COORDENADAS UTM Y ETRS89

ED.09 SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

ED.10 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

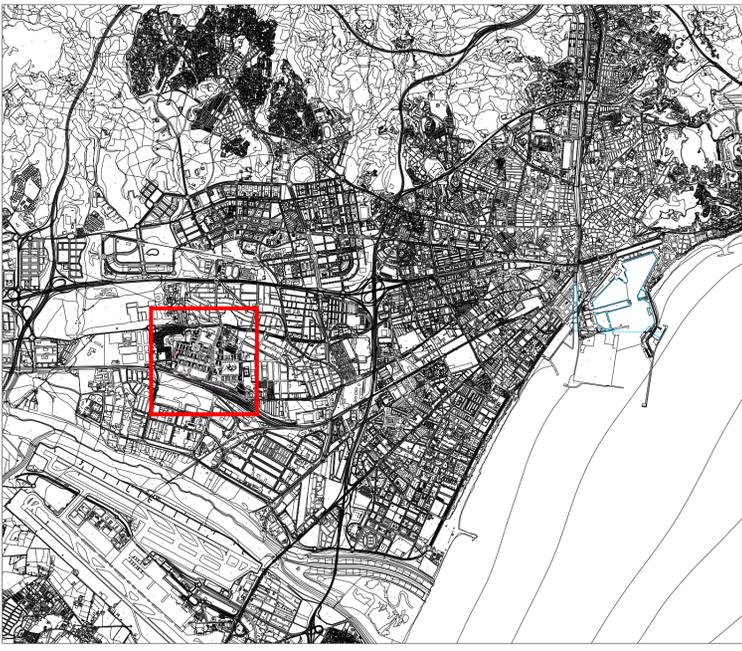
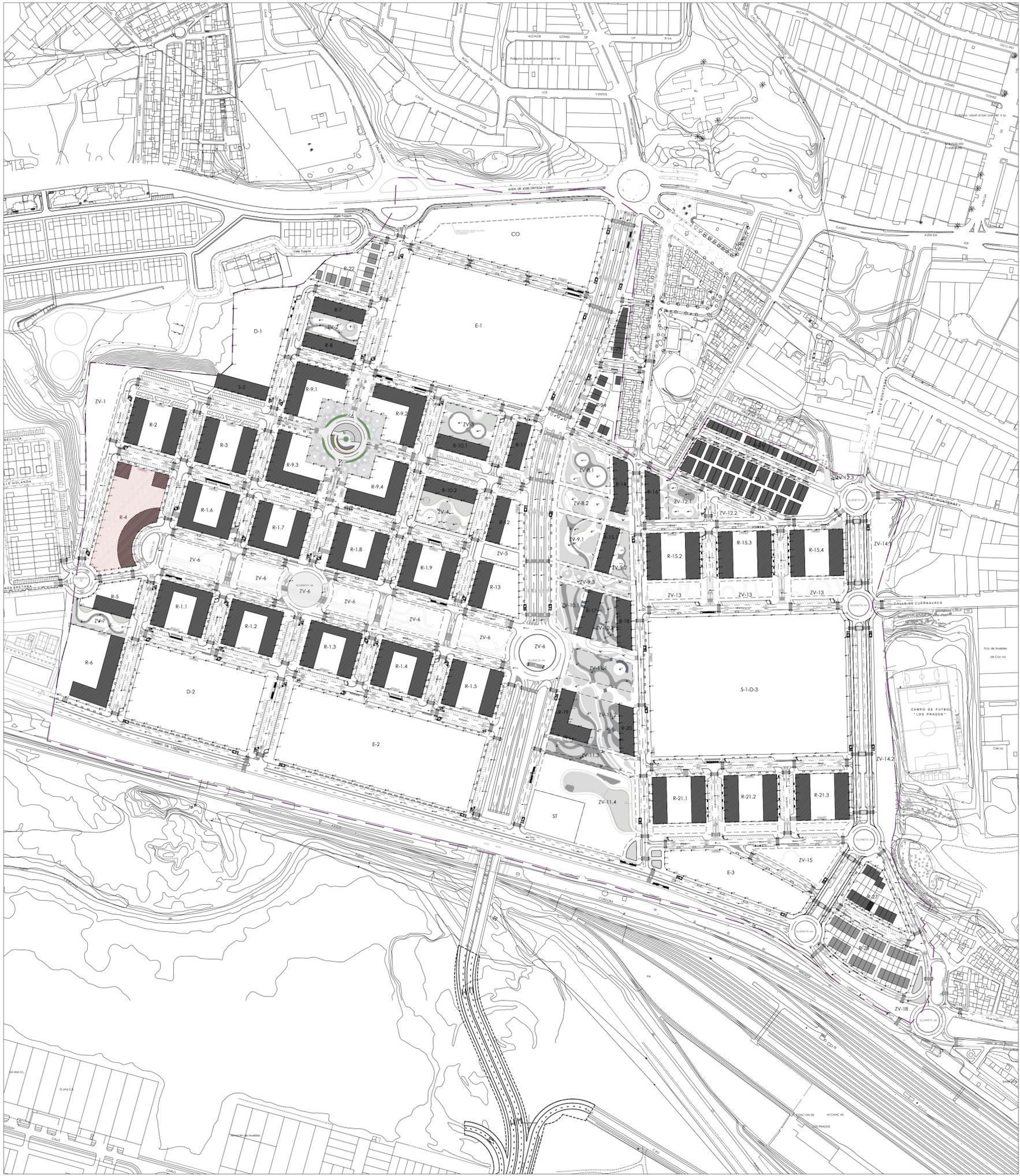
ED.11 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PGOU 2011

ED.12 PROPUESTA DE PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN (NO VINCULANTE)

ED.13 PROPUESTA DE PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN DE NIVELES DE APARCAMIENTO (NO VINCULANTE)

ED.14 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIE EDIFICABLE 1

ED.15 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIE EDIFICABLE 1



SITUACIÓN 1:50000



SITUACIÓN 1:20000

LEYENDA / OBSERVACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE
 137 VIVIENDAS Y GARAJES
 PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
 "SANCHEZ BLANCA",
 MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
 Nº Colegiado 055 del C.O.A. Cádiz

LVA
 ARQUITECTOS
 JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
 CLASIFICACIÓN: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

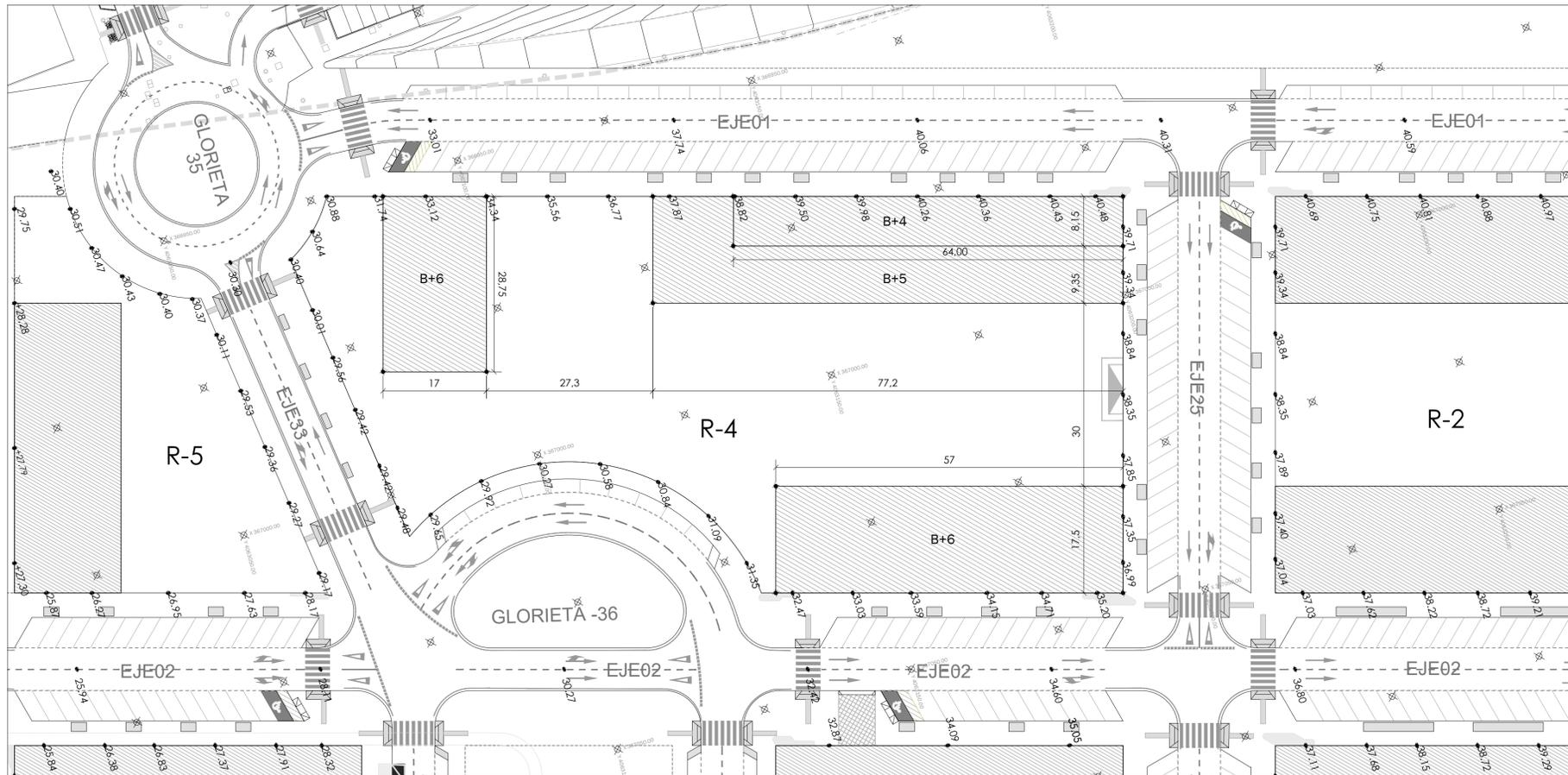
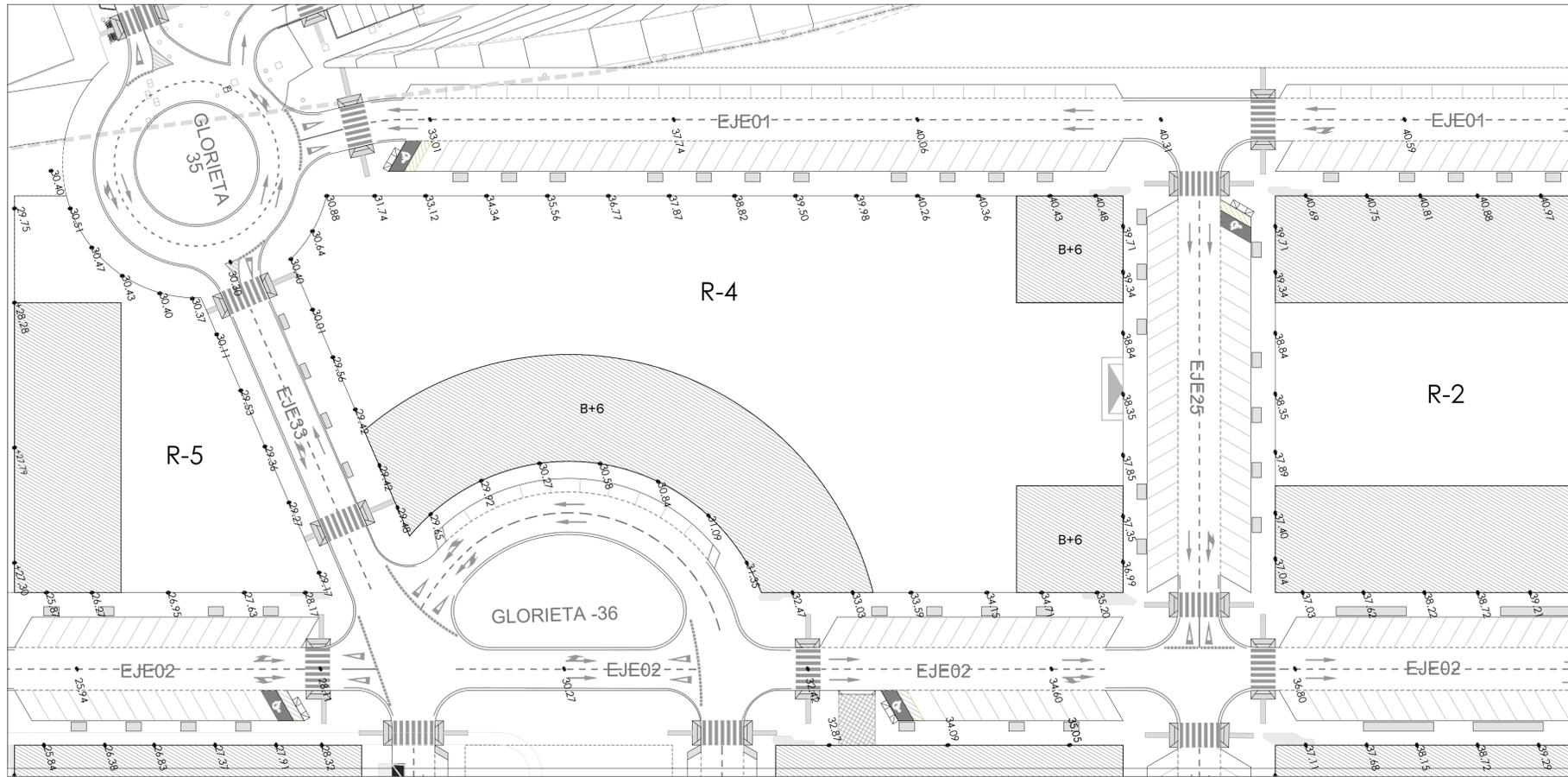


Nº PLANO
ED.01

ESCALA A1: 2500
 ESCALA A3: 5000
 FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR
 AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
 Paseo de la Castellana 42,
 28046 Madrid
 CIF: B-67588885



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SANCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz



DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA

CLASIFICACIÓN: COMPARATIVA

PROPOSTA PLAN

SECTORIAL Y

PROPOSTA DEL

ESTUDIO DE DETALLE



Nº PLANO

ED.04

ESCALA A1: 400

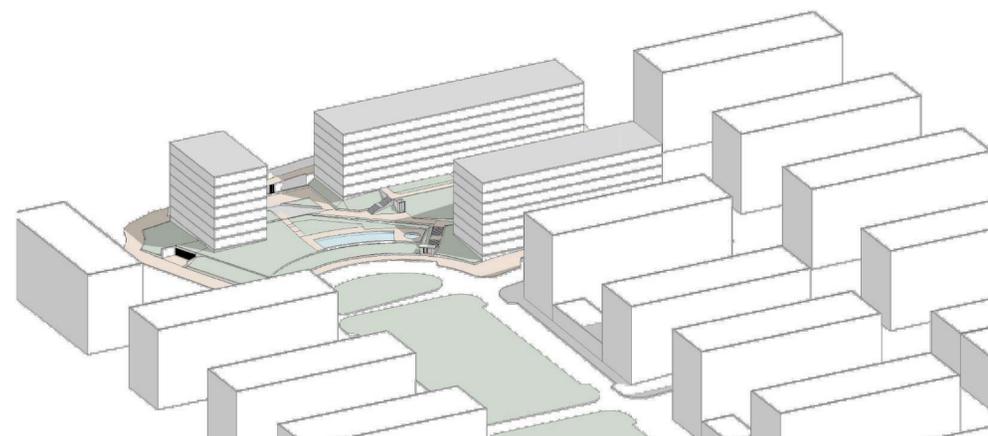
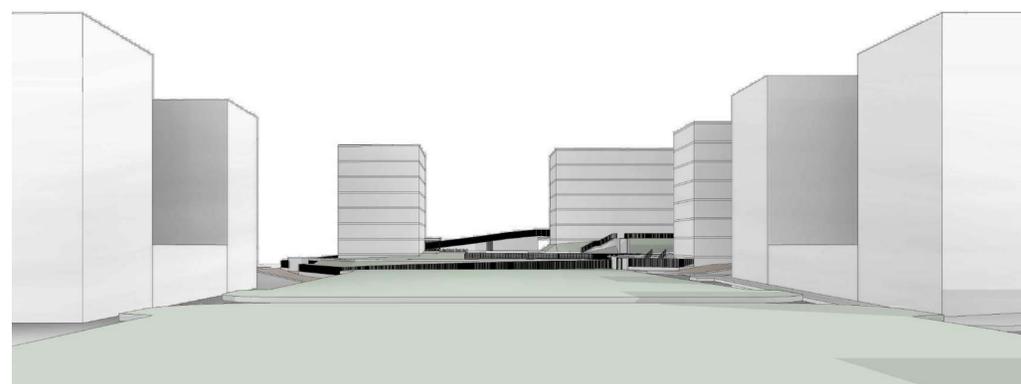
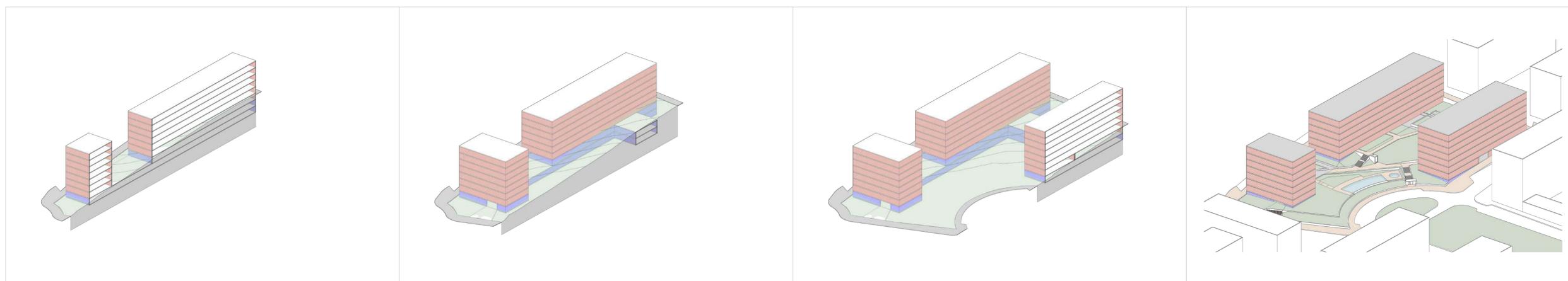
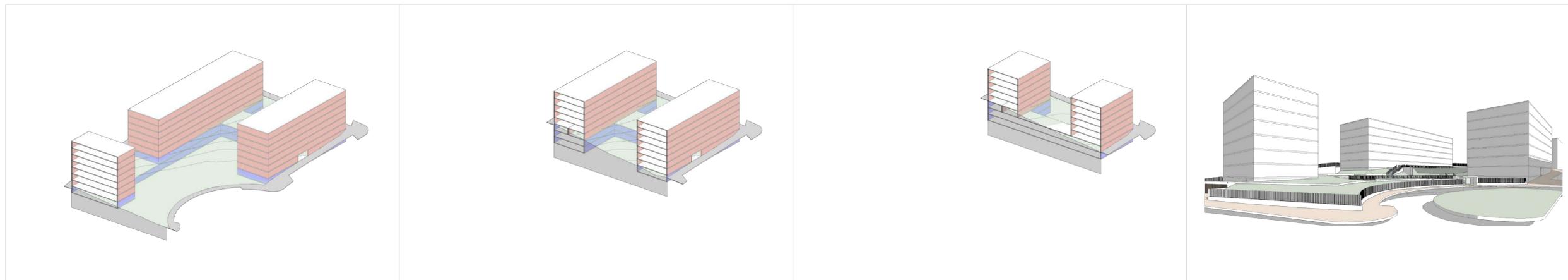
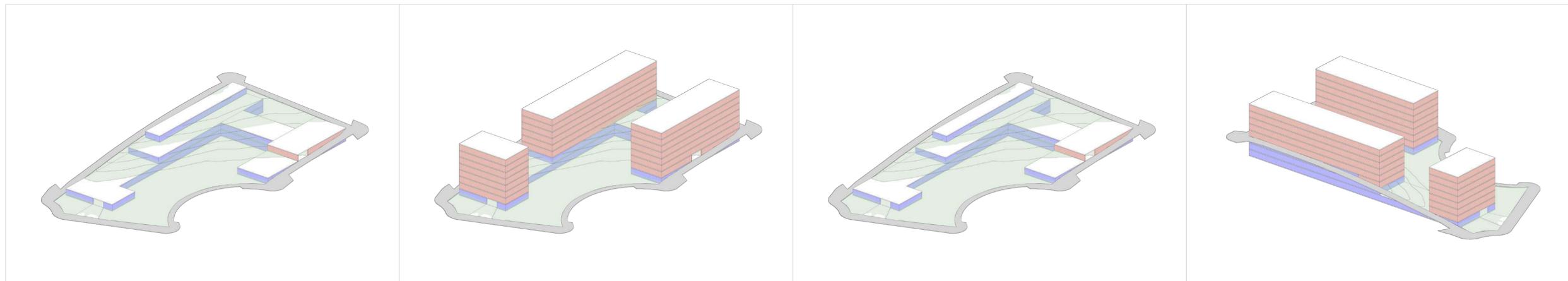
ESCALA A3: 800

FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SANCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz



DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: PROPUESTA DE
ORDENACIÓN DE
VOLUMENES DEL
ESTUDIO DE DETALLE

Nº PLANO

ED.05

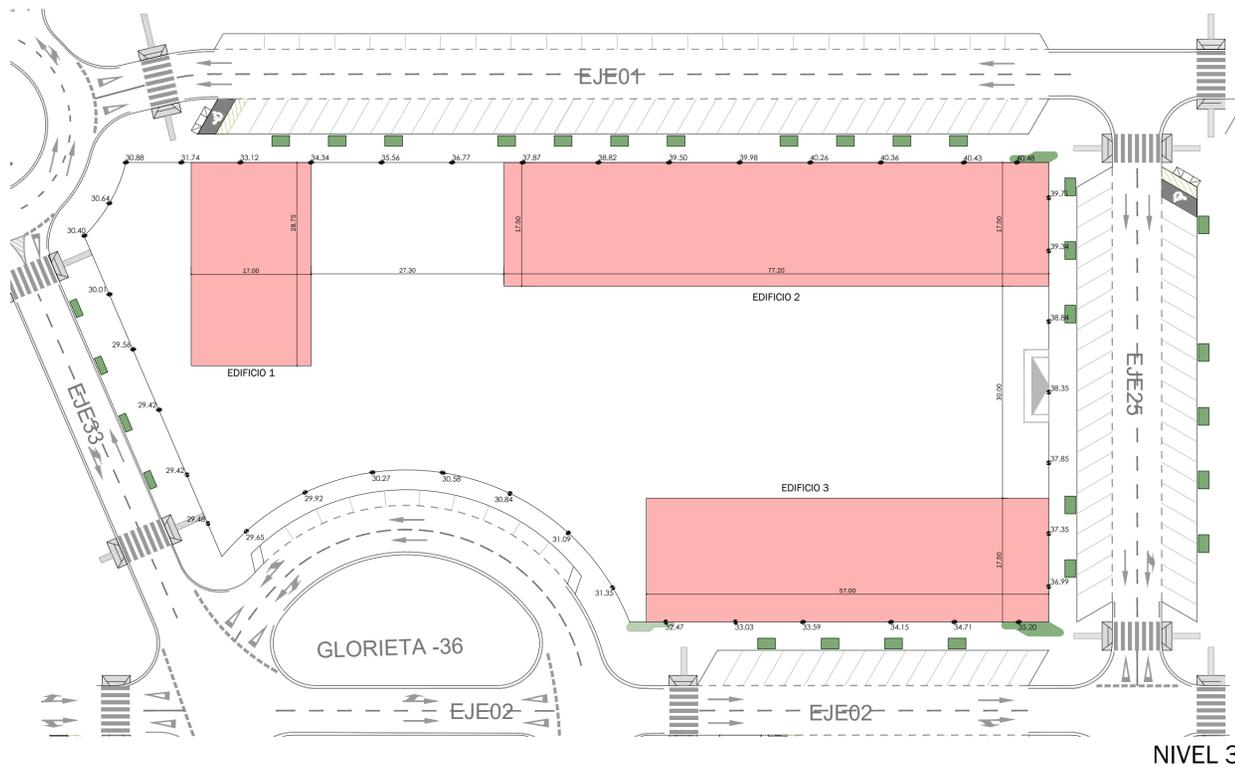
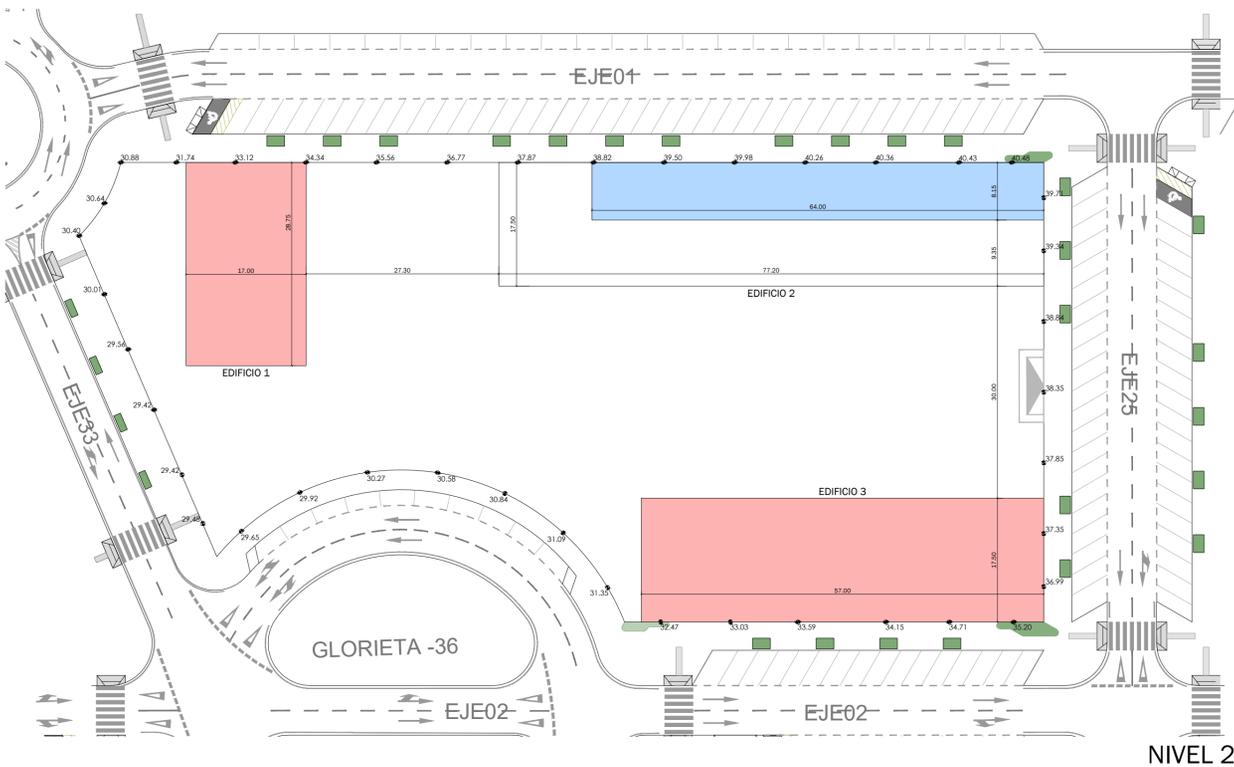
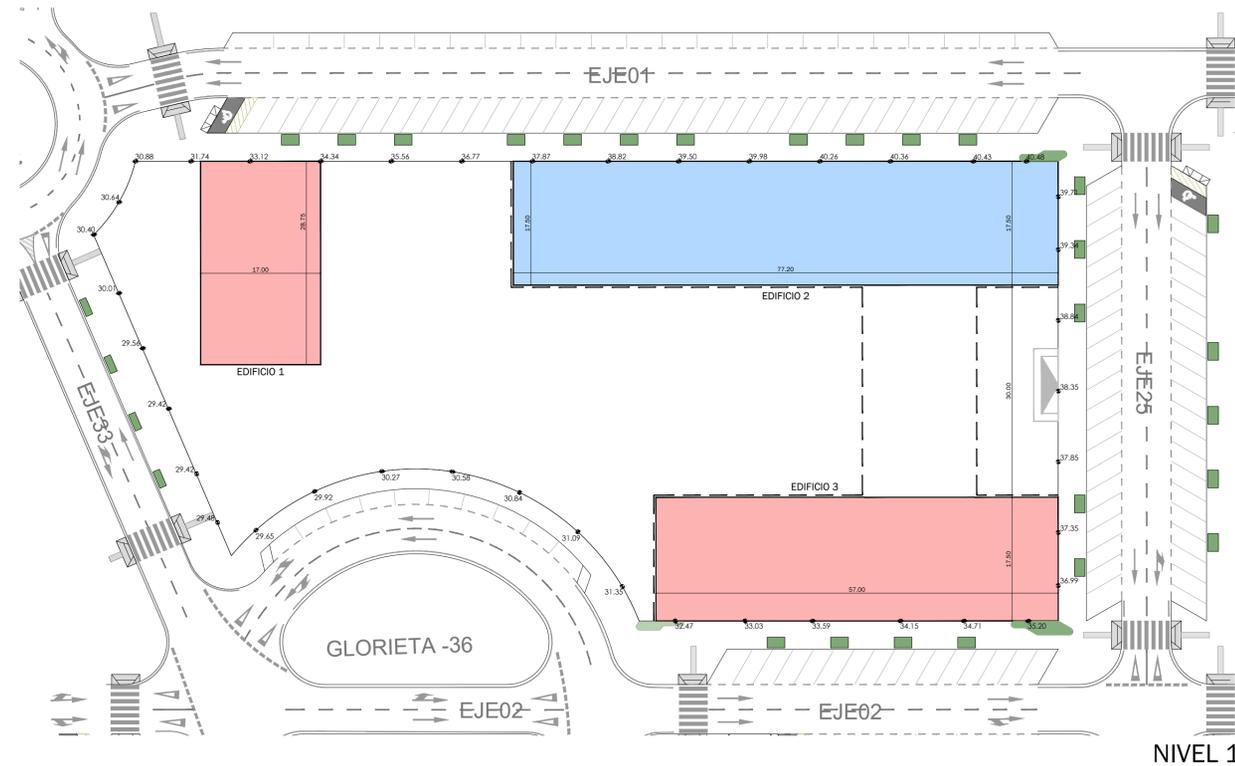
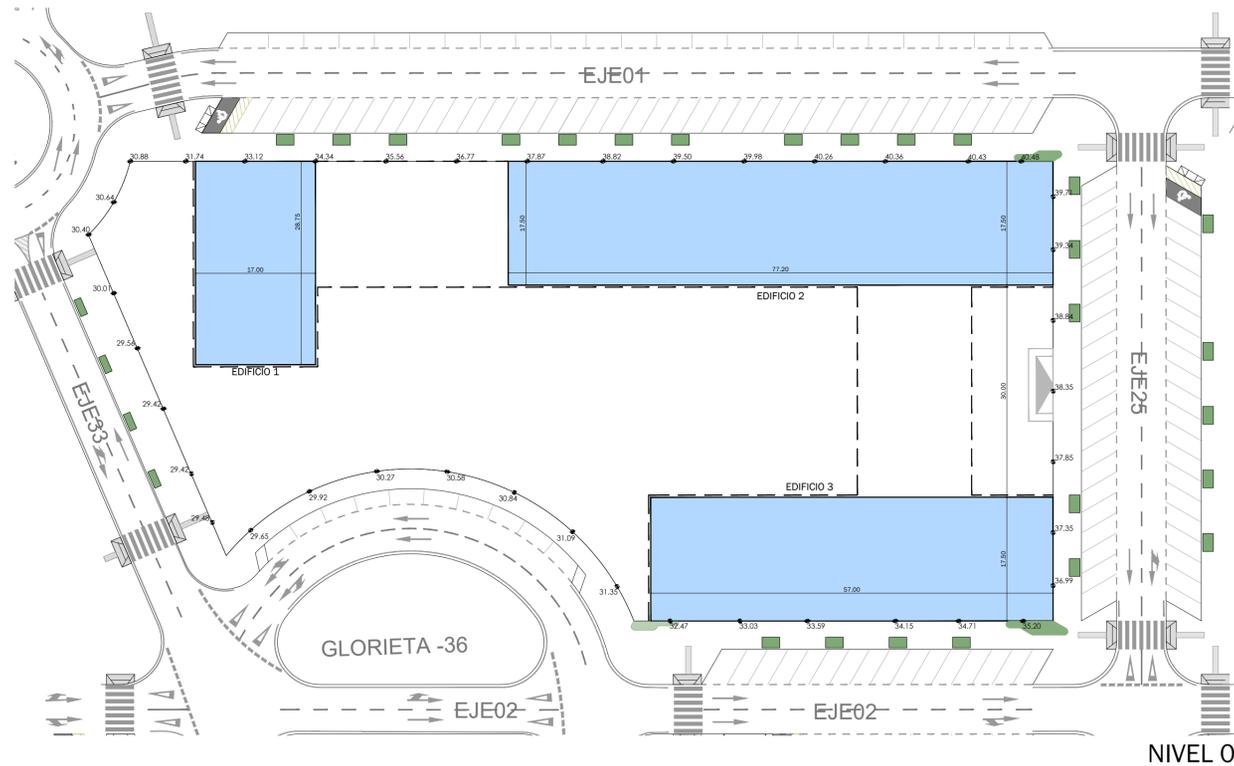
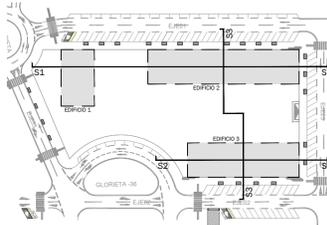
ESCALA A1: -
ESCALA A3: -
FECHA: 05/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885

- BAJO RASANTE
- SOBRE RASANTE
- EXCEDENTE OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- COTA TERRENO NATURAL
- 2.70 m ALTURA LIBRE



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SÁNCHEZ BLANCA", MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: ORDENACIÓN DE VOLUMENES 1



Nº PLANO

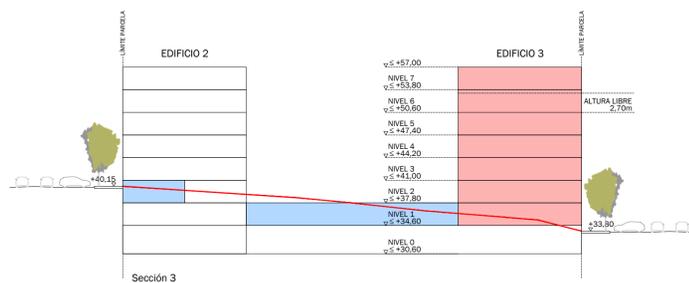
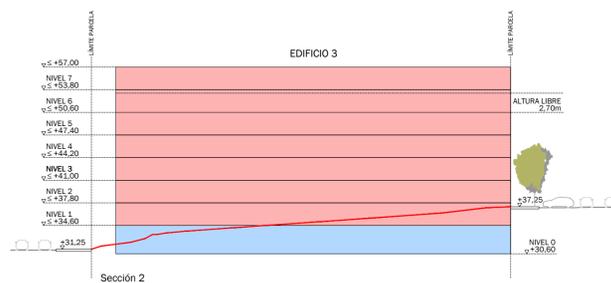
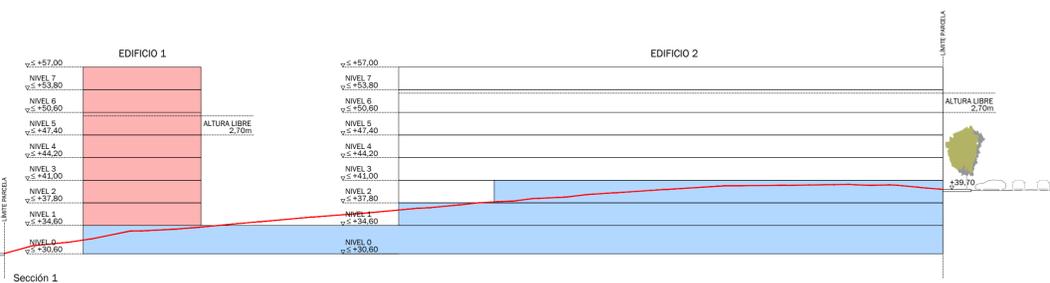
ED.06

ESCALA A1: 500
ESCALA A3: 1000
FECHA: 09/25

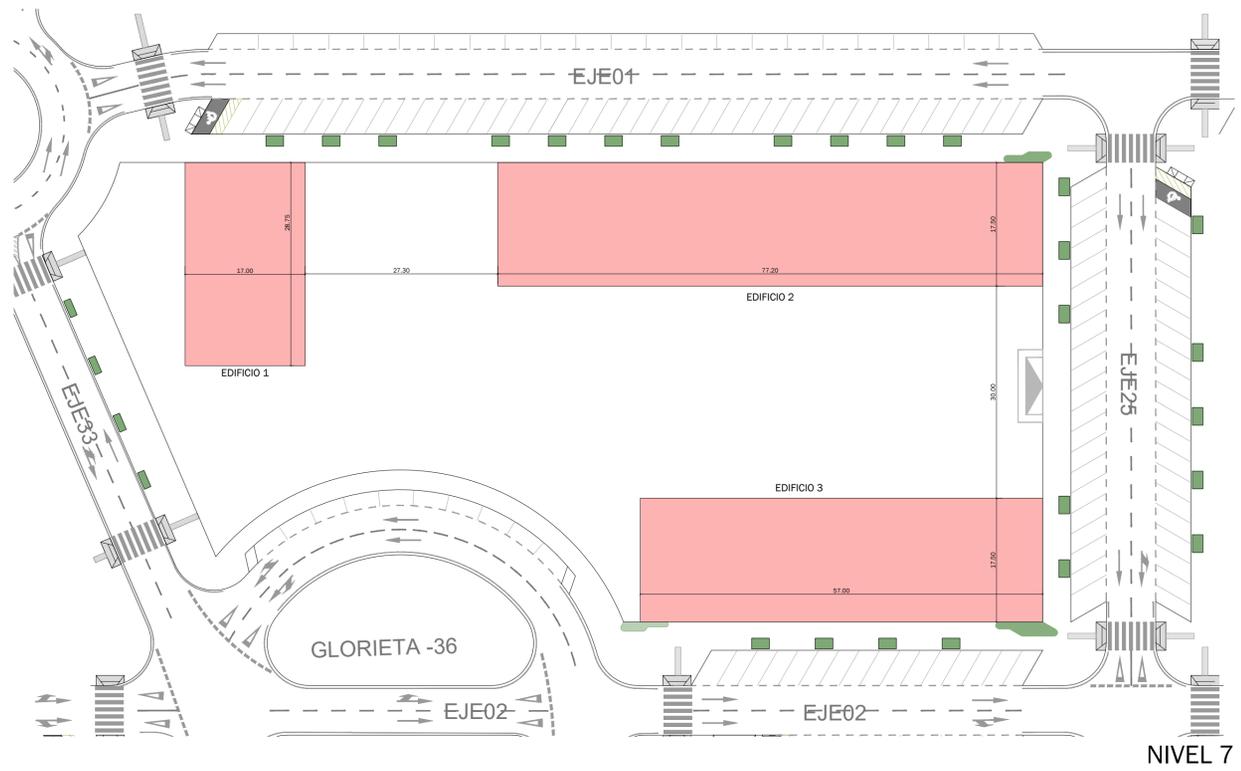
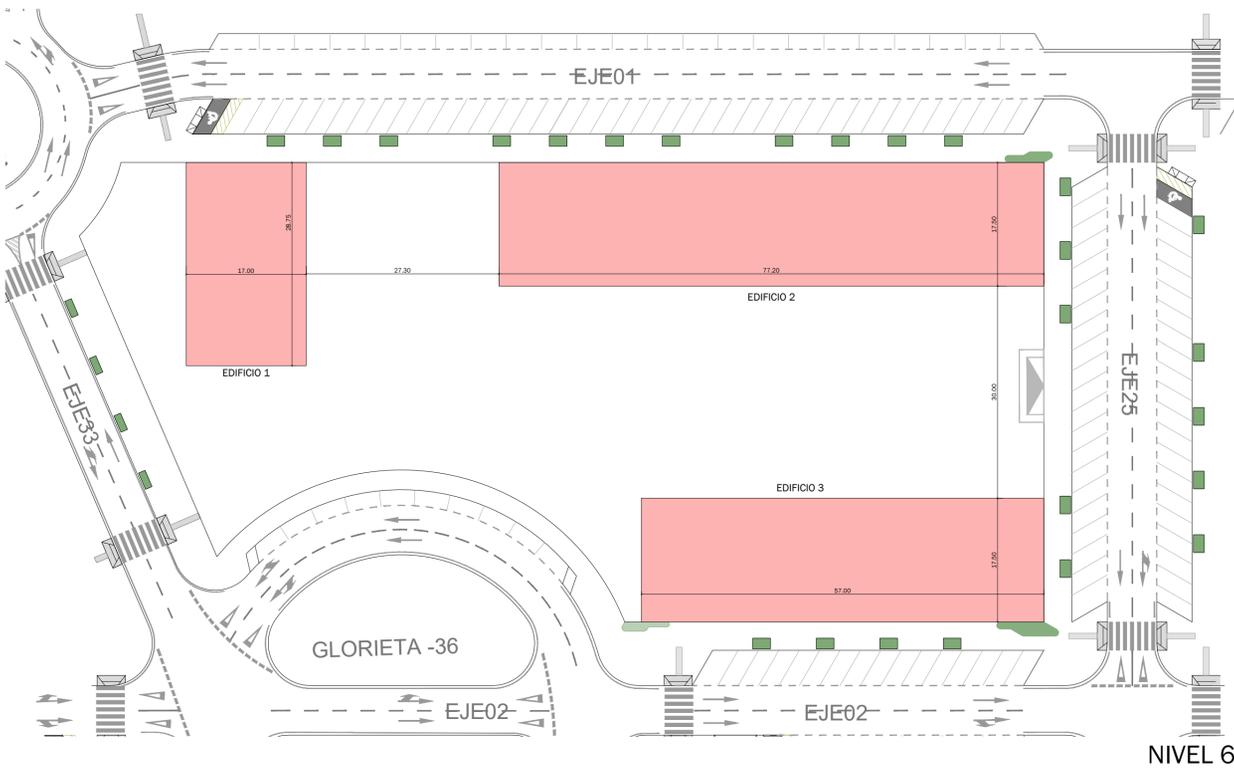
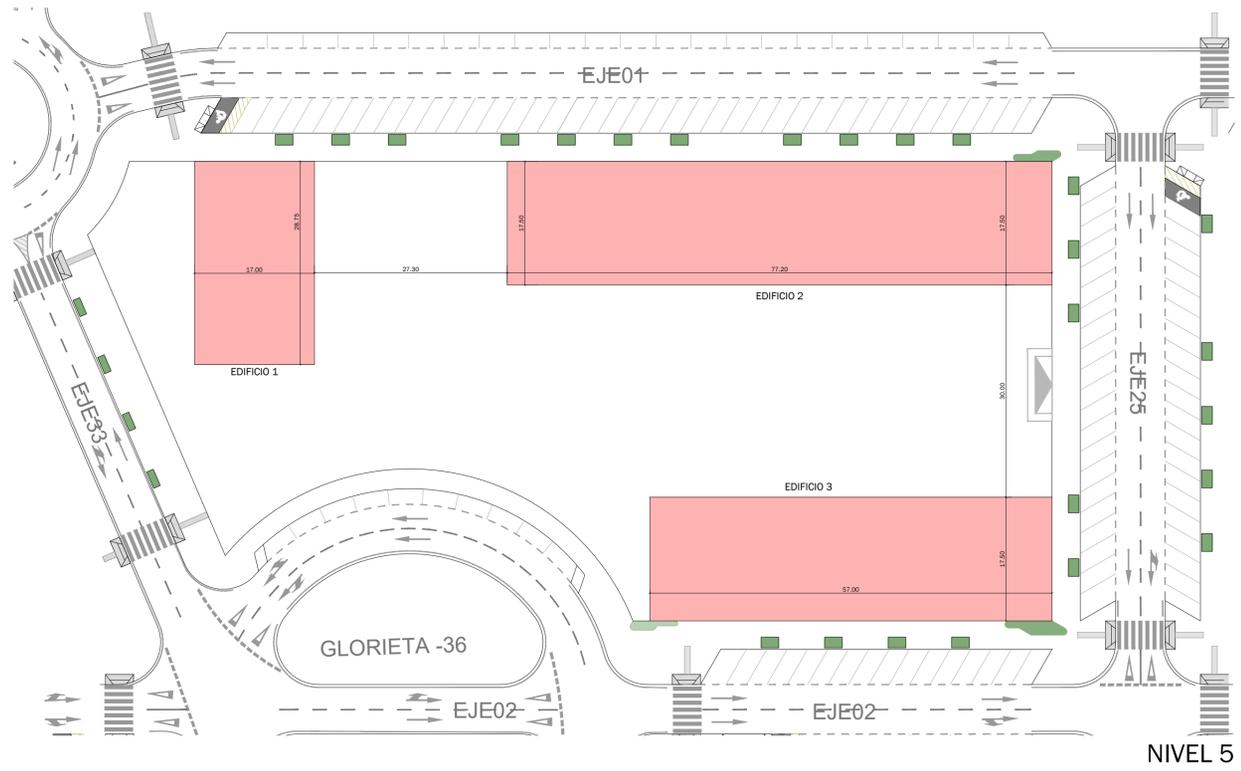
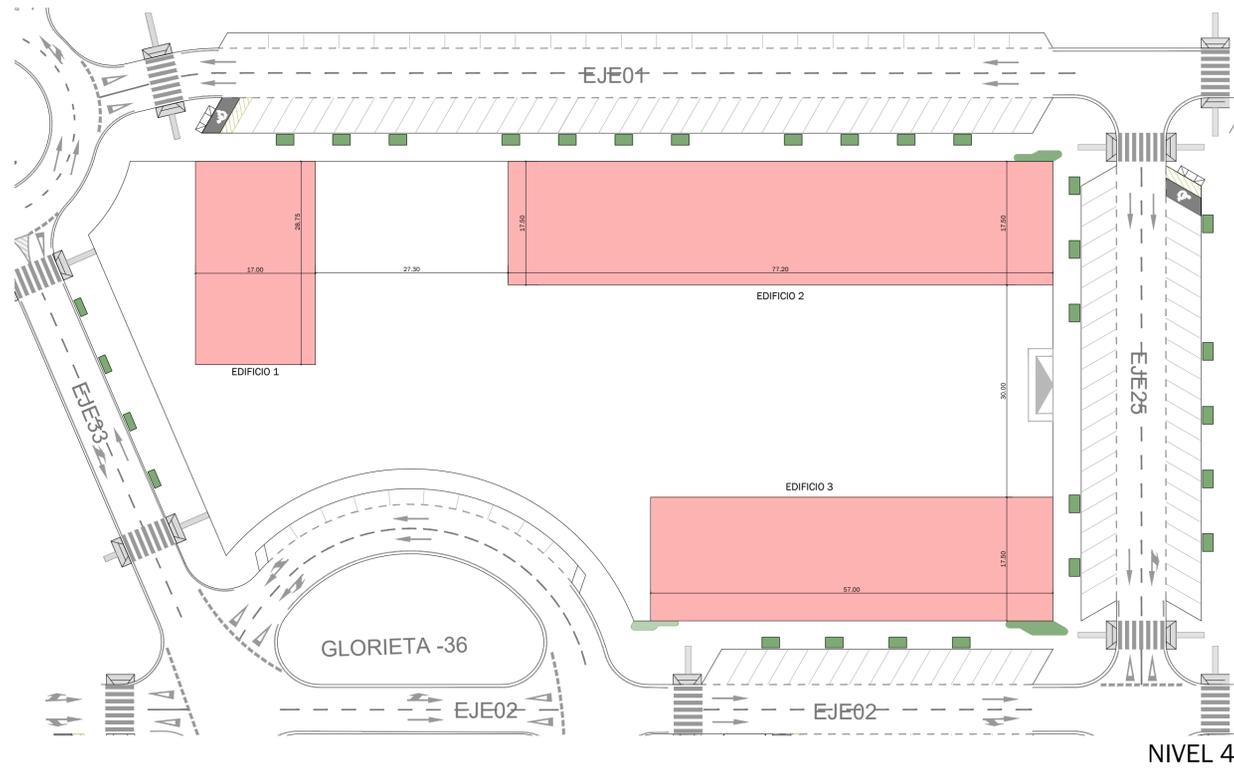
PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885



- BAJO RASANTE
- SOBRE RASANTE
- EXCEDENTE OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- COTA TERRENO NATURAL
- 2.70 m ALTURA LIBRE



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SÁNCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº Colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

[Handwritten signature]

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: ORDENACIÓN DE VOLUMENES 2



Nº PLANO

ED.07

ESCALA A1: 500

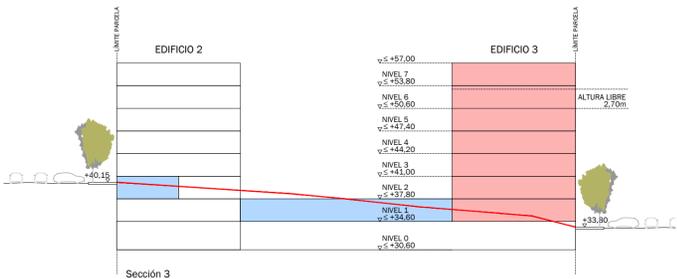
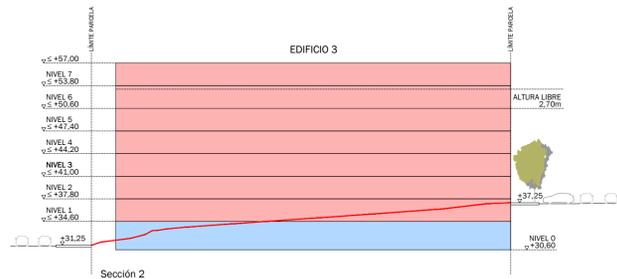
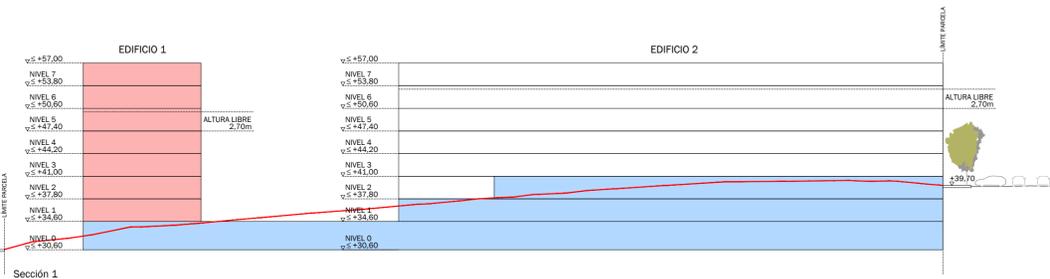
ESCALA A3: 1000

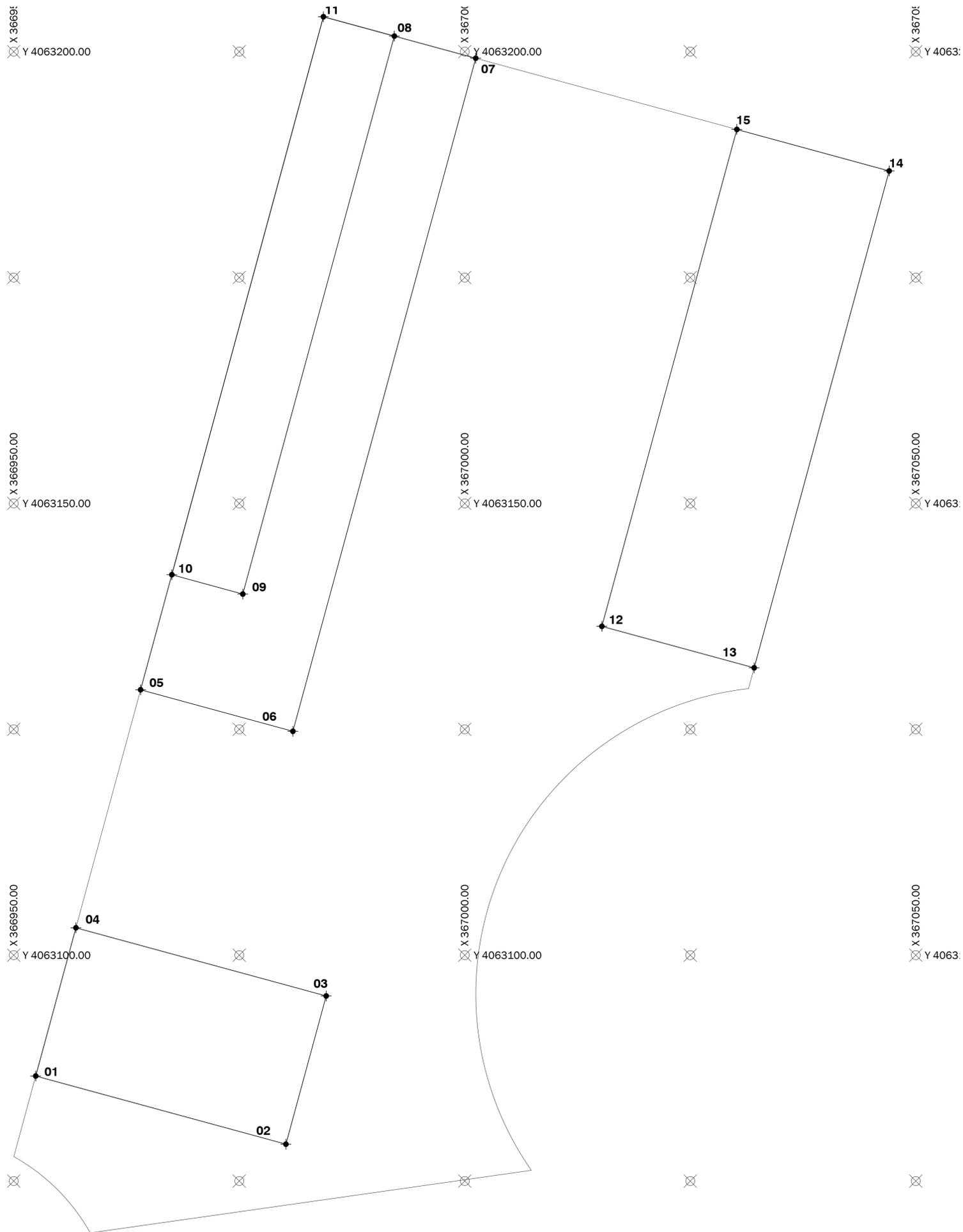
FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885





COORDENADAS EDIFICIO 1		
Nº	X	Y
01	366952.4351	4063086.6241
02	366980.1772	4063079.0768
03	366984.6394	4063095.4808
04	366956.8981	4063103.0277

COORDENADAS EDIFICIO 2		
Nº	X	Y
05	366964.0646	4063129.3703
06	366980.9504	4063124.7766
07	367001.2160	4063199.2692
08	366992.1940	4063201.7236
09	366975.3935	4063139.9681
10	366967.5293	4063142.1075
11	366984.3298	4063203.8631

COORDENADAS EDIFICIO 3		
Nº	X	Y
12	367015.2010	4063136.3929
13	367032.0873	4063131.7990
14	367047.0502	4063186.8001
15	367030.1640	4063191.3939

LEYENDA / OBSERVACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SANCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

[Handwritten signature]

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN,
COORDENADAS UTM
Y ETRS89



Nº PLANO

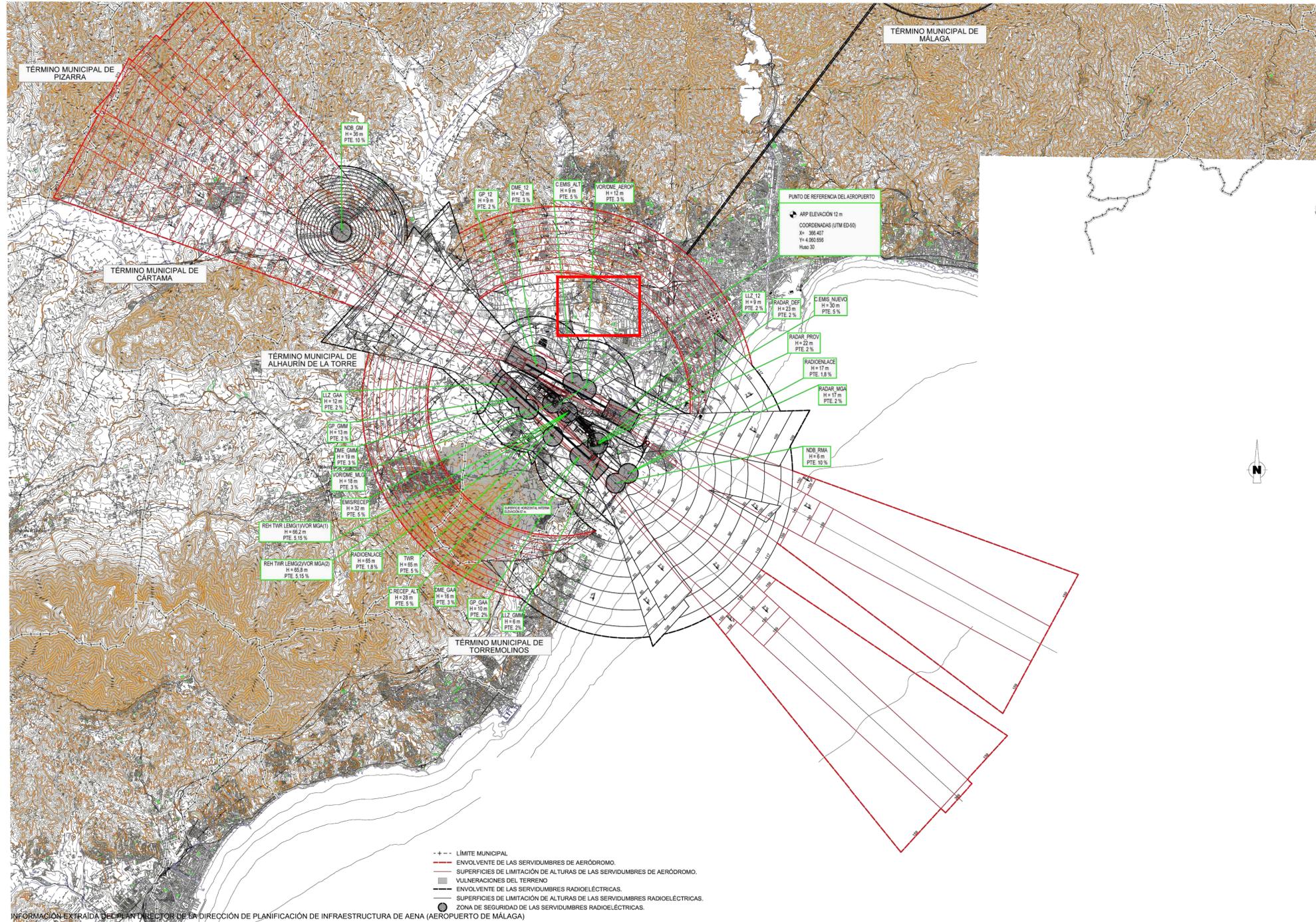
ED.08

ESCALA A1: 500
ESCALA A3: 1000
FECHA: 09/25

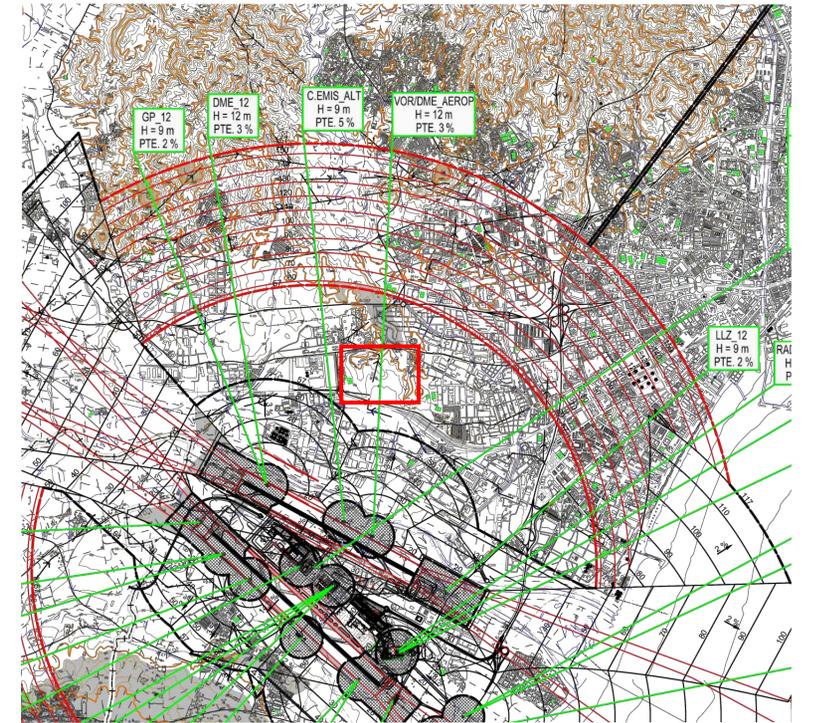
PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-87588885



* INFORMACIÓN EXTRAÍDA DEL PLAN DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE AENA (AEROPUERTO DE MÁLAGA)



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
 PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
 "SANCHEZ BLANCA",
 MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
 Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

(Handwritten signature)

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA

CLASIFICACIÓN: SITUACIÓN
 SERVIDUMBRE
 AERONÁUTICA



Nº PLANO

ED.09

ESCALA A1:

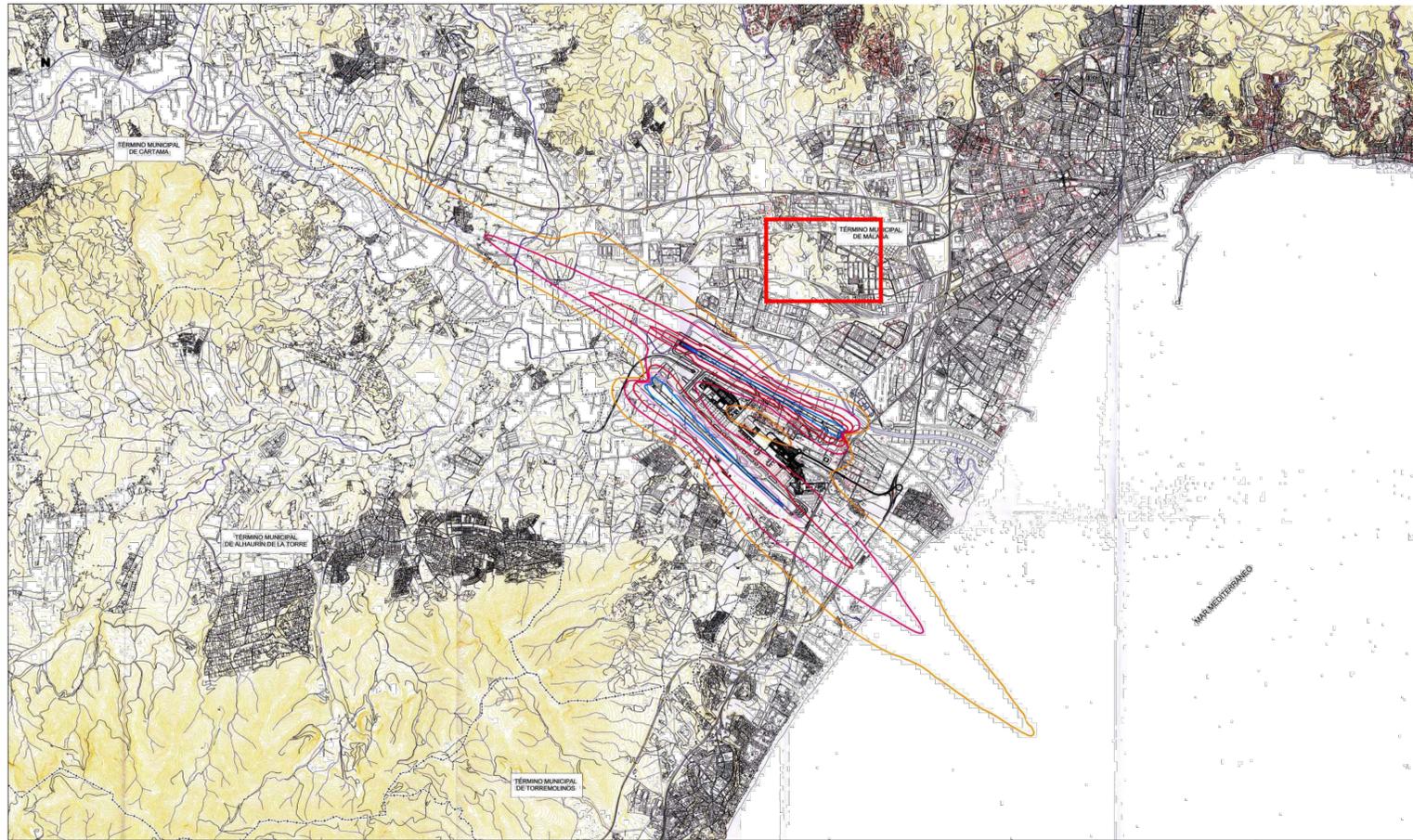
ESCALA A3:

FECHA: 09/25

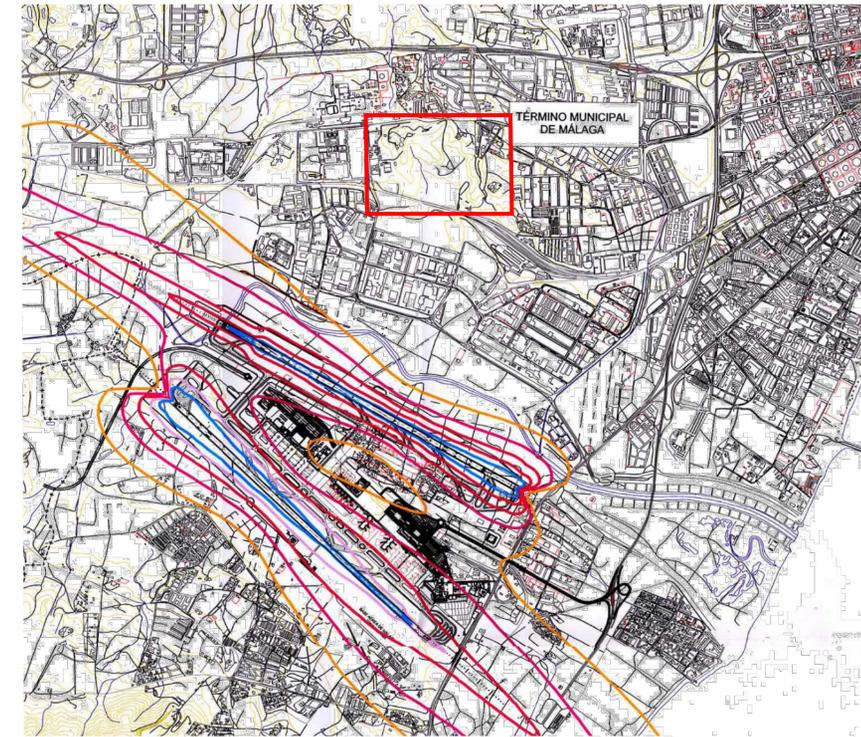
PROPIEDAD

PROMOTOR

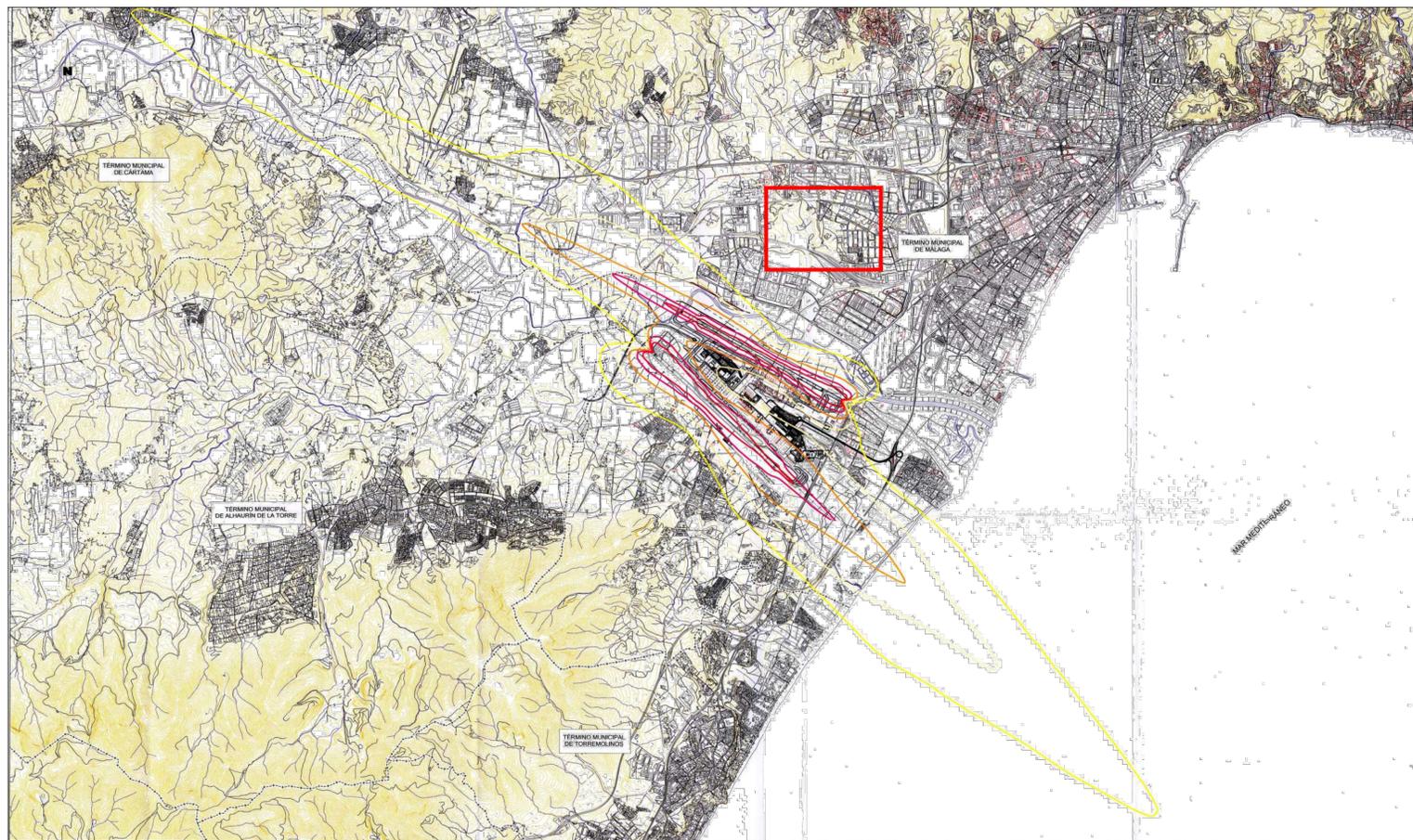
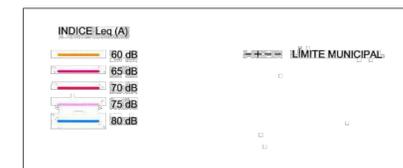
AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
 Paseo de la Castellana 42,
 28046 Madrid
 CIF: B-67588885



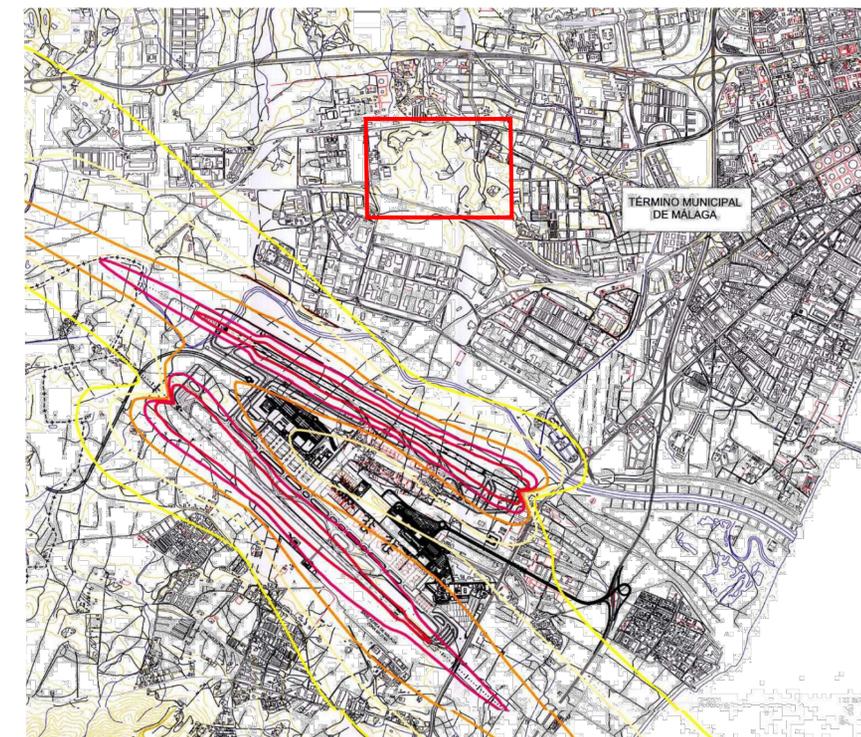
CONFIGURACIÓN PREVISIBLE PERIODO DIURNO



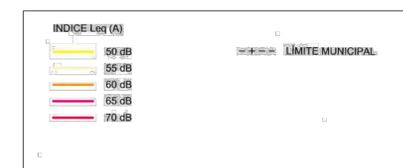
CONFIGURACIÓN PREVISIBLE PERIODO DIURNO



CONFIGURACIÓN PREVISIBLE PERIODO NOCTURNO



CONFIGURACIÓN PREVISIBLE PERIODO NOCTURNO



LEYENDA / OBSERVACIONES

*INFORMACIÓN EXTRAÍDA DEL PLAN DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE AENA (AEROPUERTO DE MÁLAGA)

CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SÁNCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz



DEFINICIÓN PLANO

0 1 2 3 4 5 10 Metros

COLECCIÓN: ARQUITECTURA

CLASIFICACIÓN: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



Nº PLANO

ED.10

ESCALA A1:

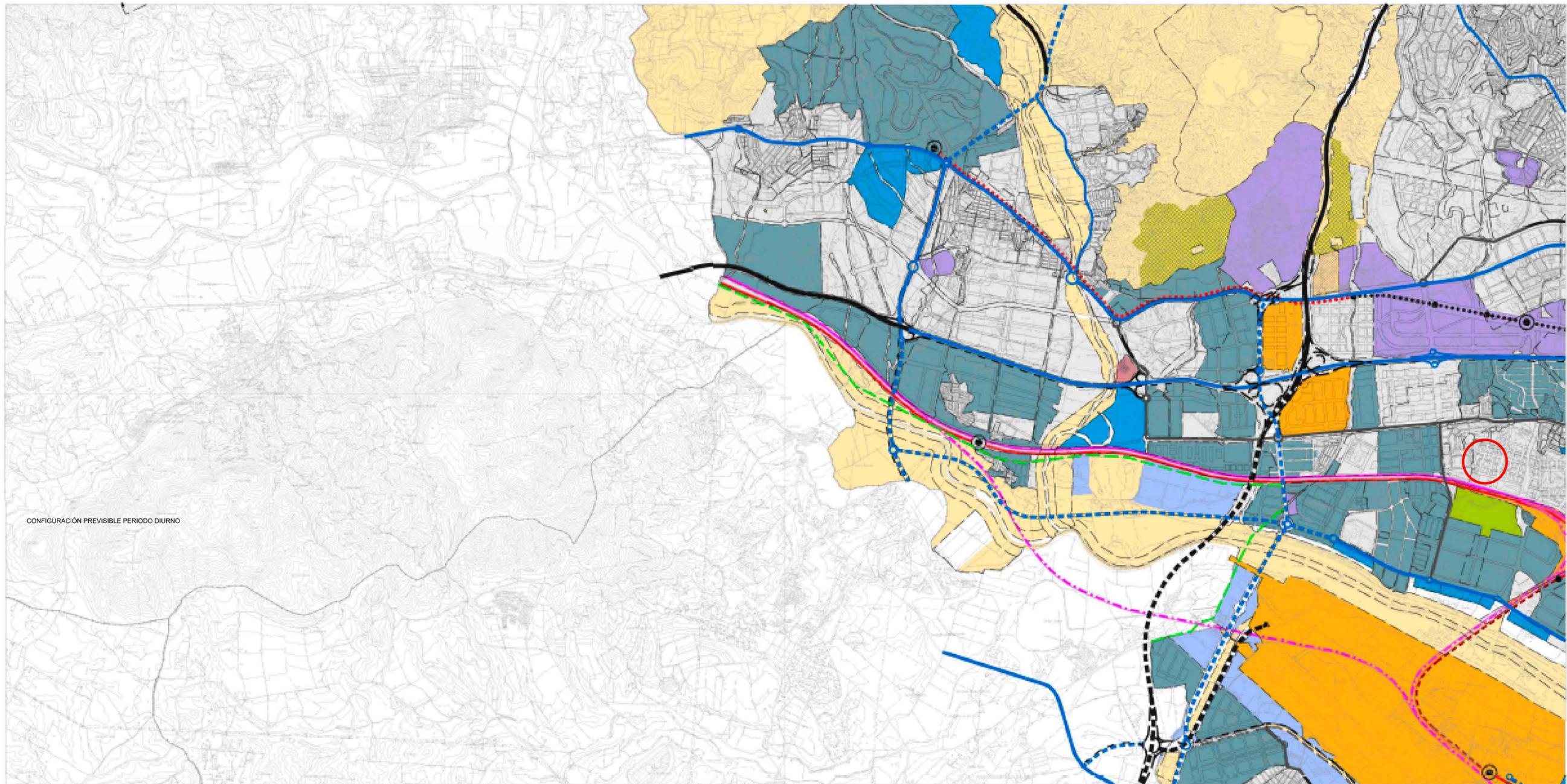
ESCALA A3:

FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885



CONFIGURACIÓN PREVISIBLE PERIODO DIURNO

CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SÁNCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegio 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

[Handwritten signature]

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PGOU 2011



Nº PLANO

ED.11

ESCALA A1:
ESCALA A3:
FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885

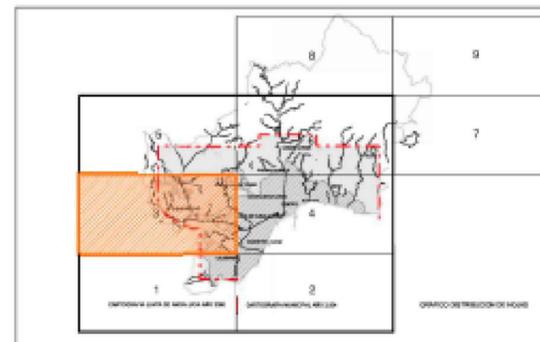
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

- SNU
- e-RESIDENCIAL
- i-INDUSTRIAL
- e-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
- e-TERCARIO
- e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- i-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
- e-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- e-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _{eq}	L _{eq}	L _{eq}
a) Sectores del territorio con predominio de ruido de uso residencial.	65	60	55
b) Sectores del territorio con predominio de ruido de uso industrial.	75	75	65
c) Sectores del territorio con predominio de ruido de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
d) Sectores del territorio con predominio de ruido de uso terciario (distrito del centro histórico "en cl").	70	70	65
e) Sectores del territorio con predominio de ruido de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial atención contra la contaminación acústica.	60	60	50
f) Sectores del territorio afectados o adyacentes a infraestructuras de transporte público que los recorran (II).	Si determinar	Si determinar	Si determinar
g) Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.	60	60	50
h) Sectores del territorio con predominio de ruido de uso turístico.	70	70	60

OTI SERRA, Álvaro, 1 de abril de 2017, 2007



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

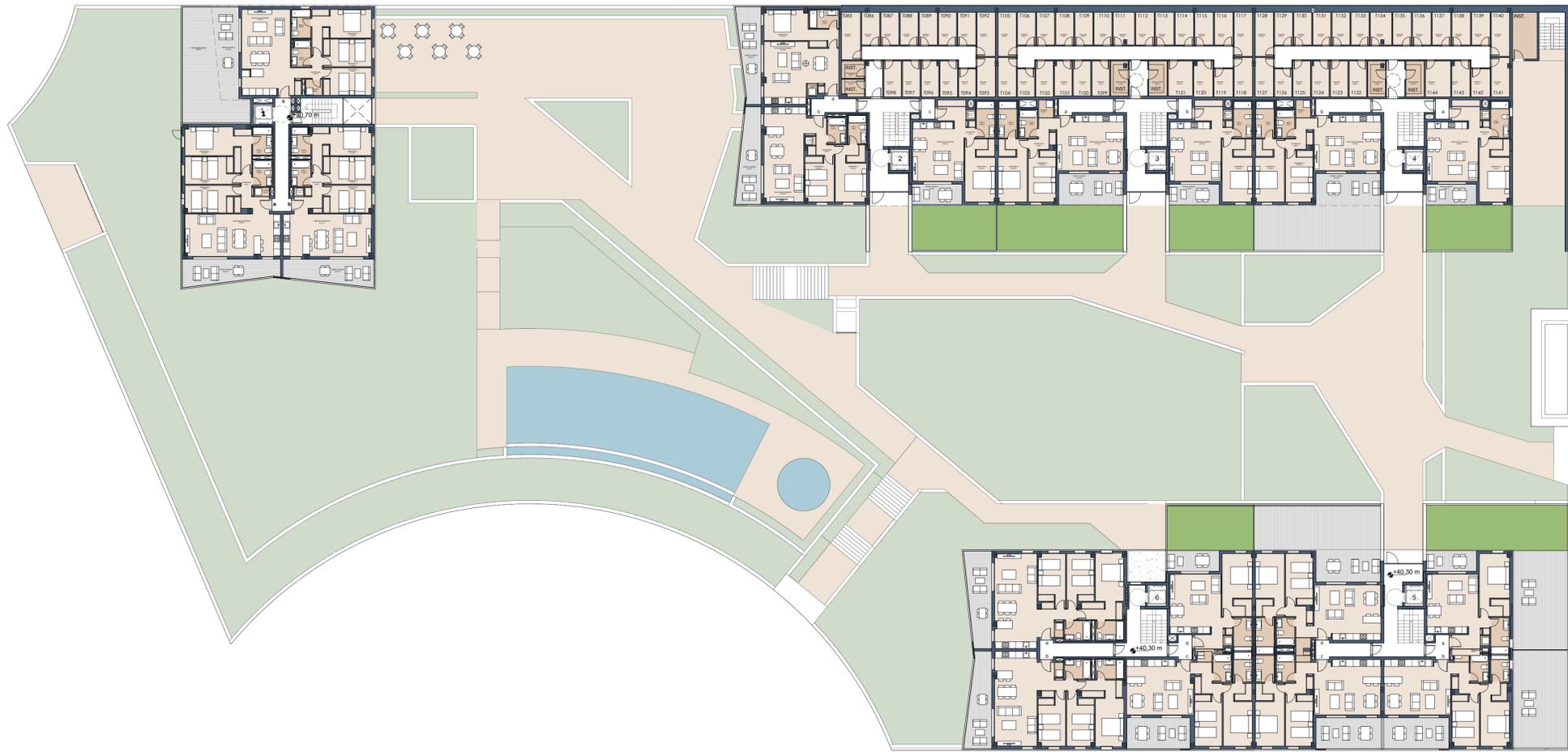
Planos de Información

PLANO	FECHA	P.2
Ordenación General	MARZO 2011	
P.2.12 Zonificación Acústica	ESCALA	FECHA
REDACCIÓN	1 / 20.000	3/6

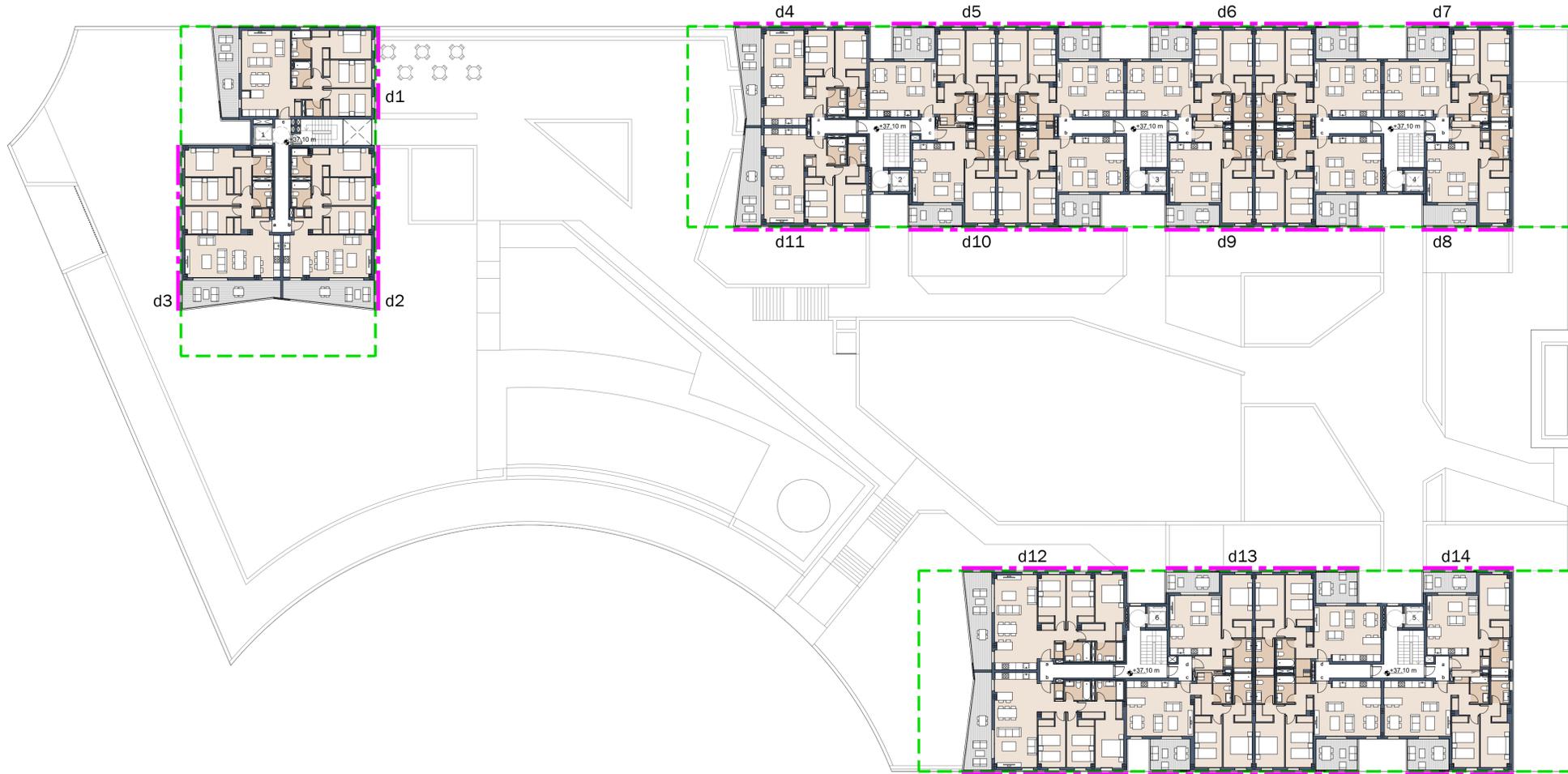
gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

LEYENDA / OBSERVACIONES

- Área de movimiento según ED
- Longitud alineación $\geq 50\%$ perímetro
- d1+d2+d3 $\geq 50\%$ perímetro
- d4+d5+d6+d7+d8+d9+d10+d11 $\geq 50\%$ perímetro
- d12+d13+d14+d15+d16+d17 $\geq 50\%$ perímetro



NIVEL 2



NIVEL 3

CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SÁNCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz



DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: PROPUESTA DE
PLANTAS DE
DISTRIBUCIÓN
(NO VINCULANTE)



Nº PLANO

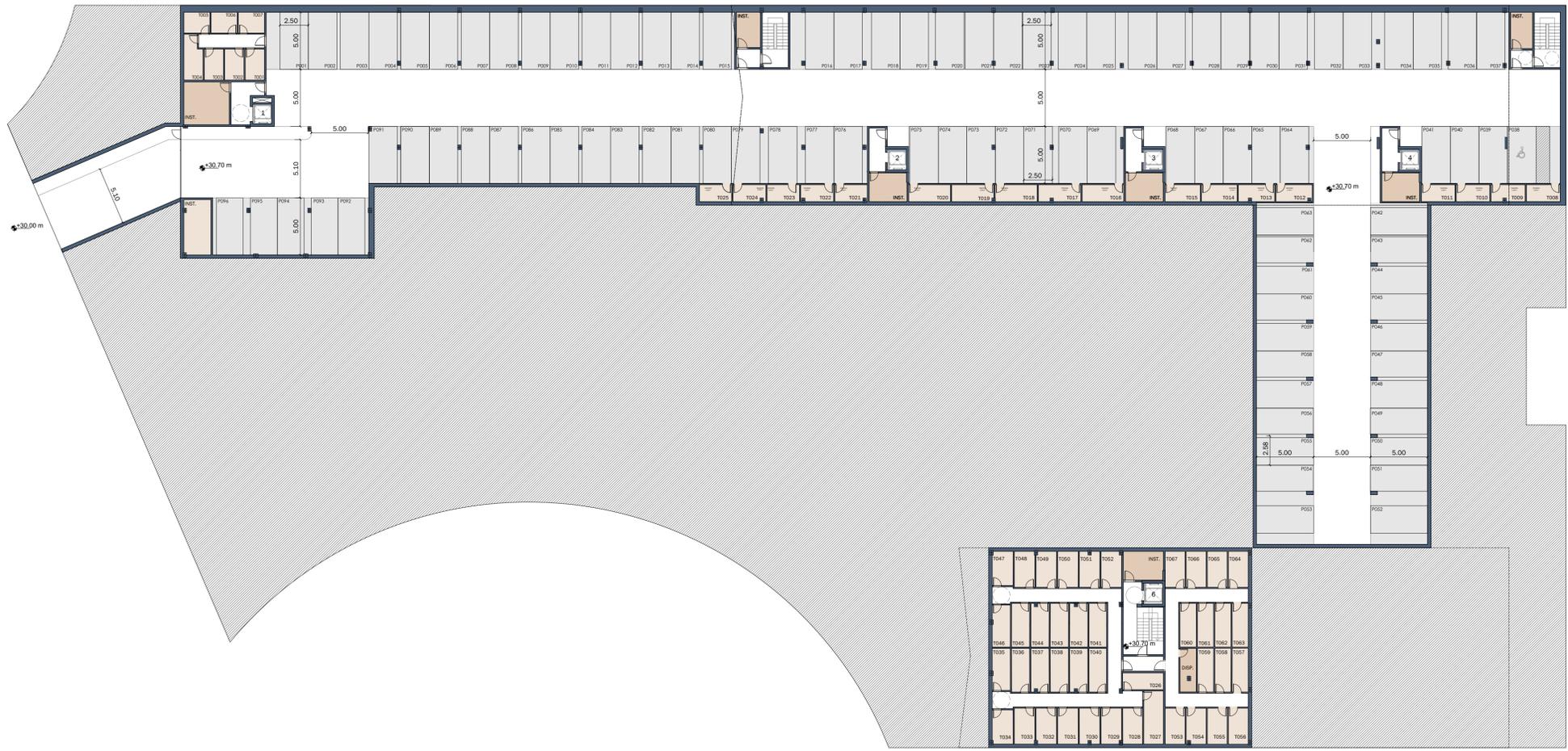
ED.12

ESCALA A1: 500
ESCALA A3: 1000
FECHA: 09/25

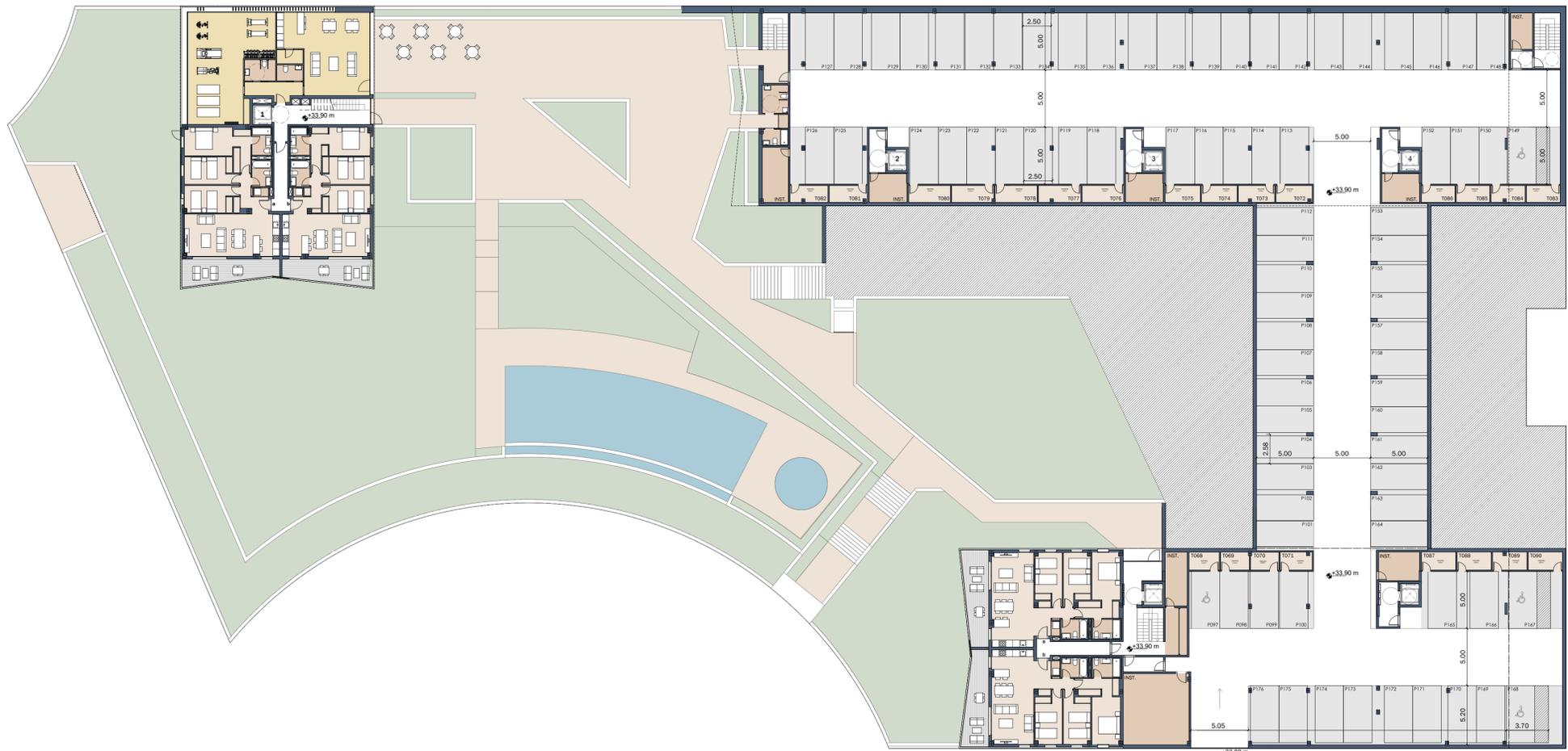
PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885



NIVEL -2



NIVEL -1

CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SANCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz



DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: PROPUESTA DE
PLANTAS DE
DISTRIBUCIÓN DE
NIVELES DE
APARCAMIENTO
(NO VINCULANTE)



Nº PLANO

ED.13

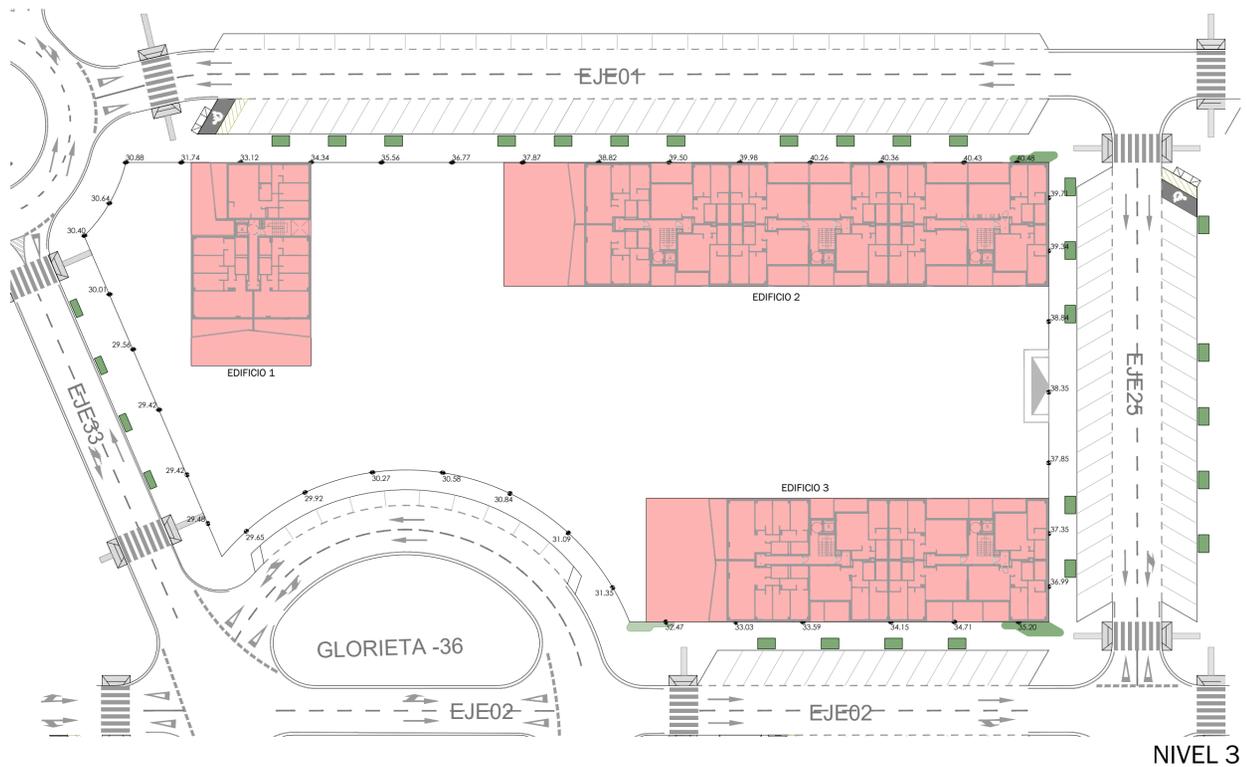
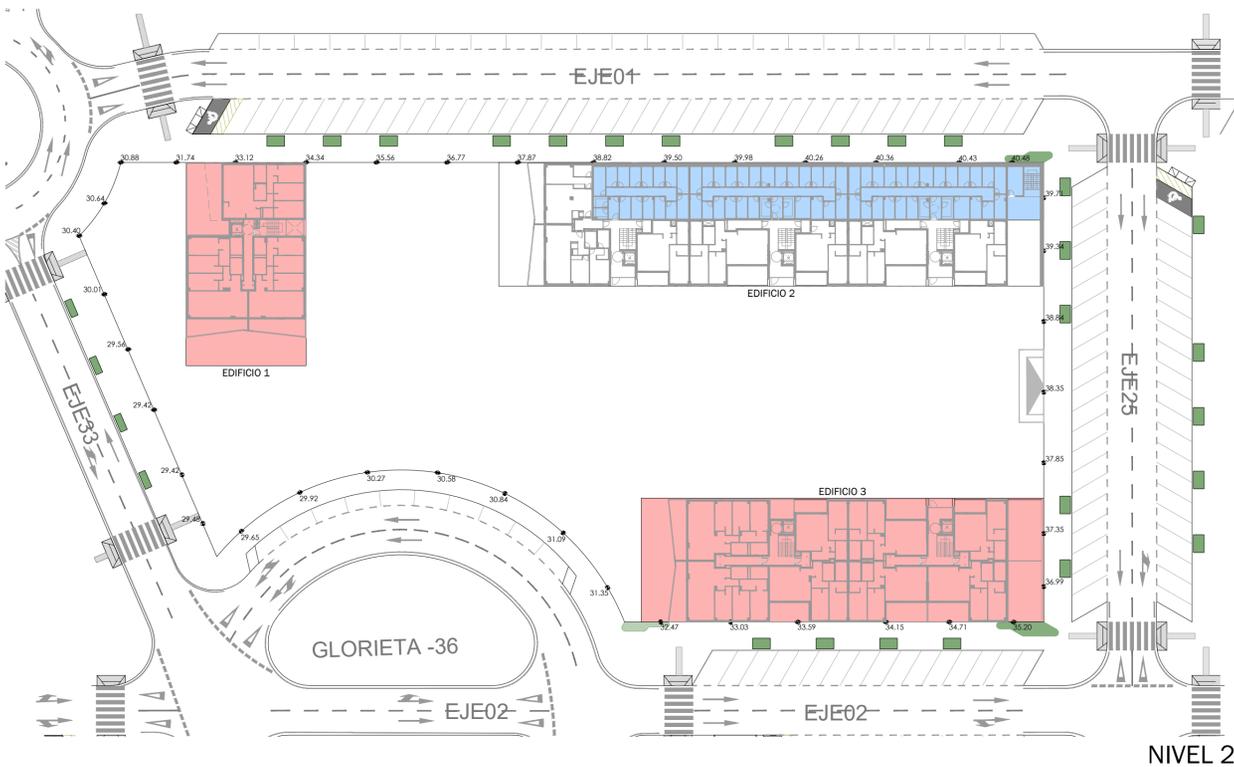
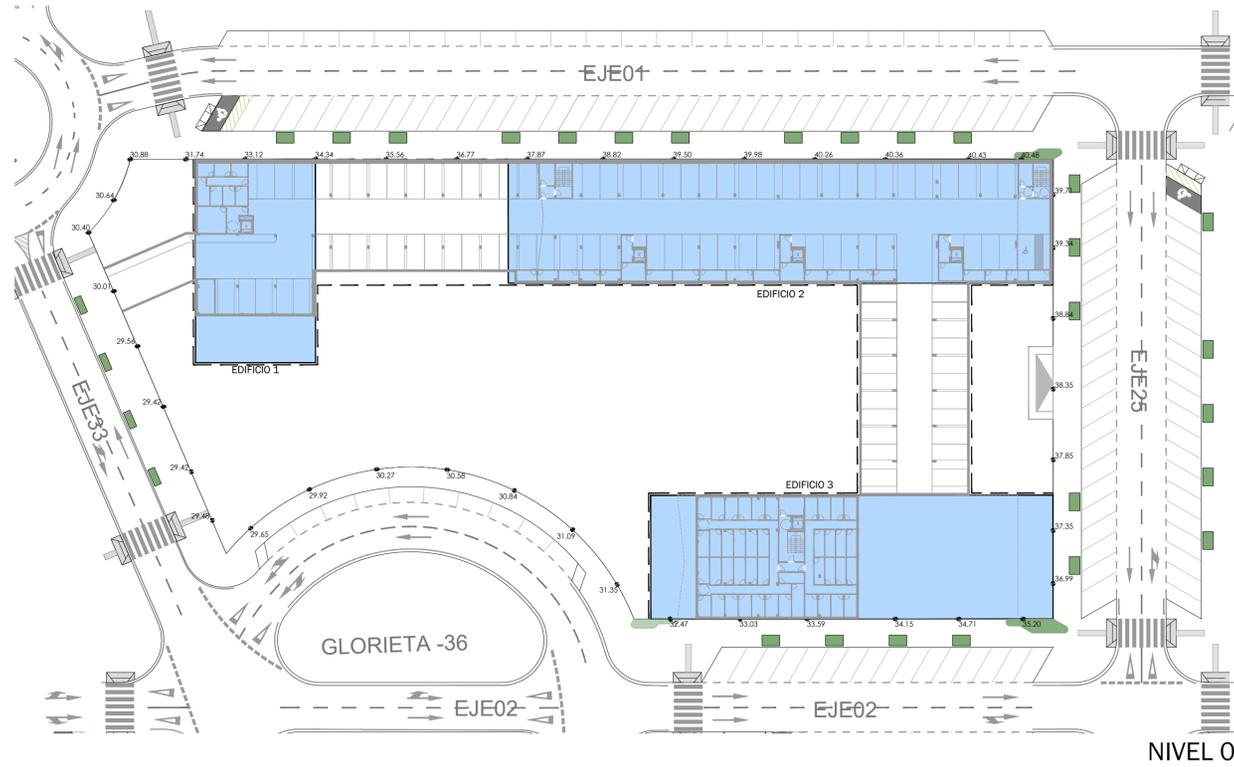
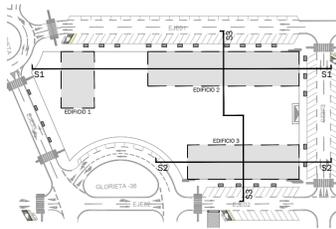
ESCALA A1: 500
ESCALA A3: 1000
FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885

- BAJO RASANTE
- SOBRE RASANTE
- EXCEDENTE OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- COTA TERRENO NATURAL



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SANCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

(Handwritten signature)

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIES EDIFICABLE 1



NIVEL	EDIFICIO 1		EDIFICIO 2		EDIFICIO 3		TOTAL
	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	
NIVEL 1	488,75	387,55			997,5	258,8	646,35
NIVEL 2	488,75	335,7	829,4	642,55	997,5	748,45	1726,7
NIVEL 3	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 4	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 5	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 6	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 7	488,75	311,25	1351	971,5	997,5	689	1971,75
TOTAL		2377,3		5752,65		4634,05	12764

Nº PLANO

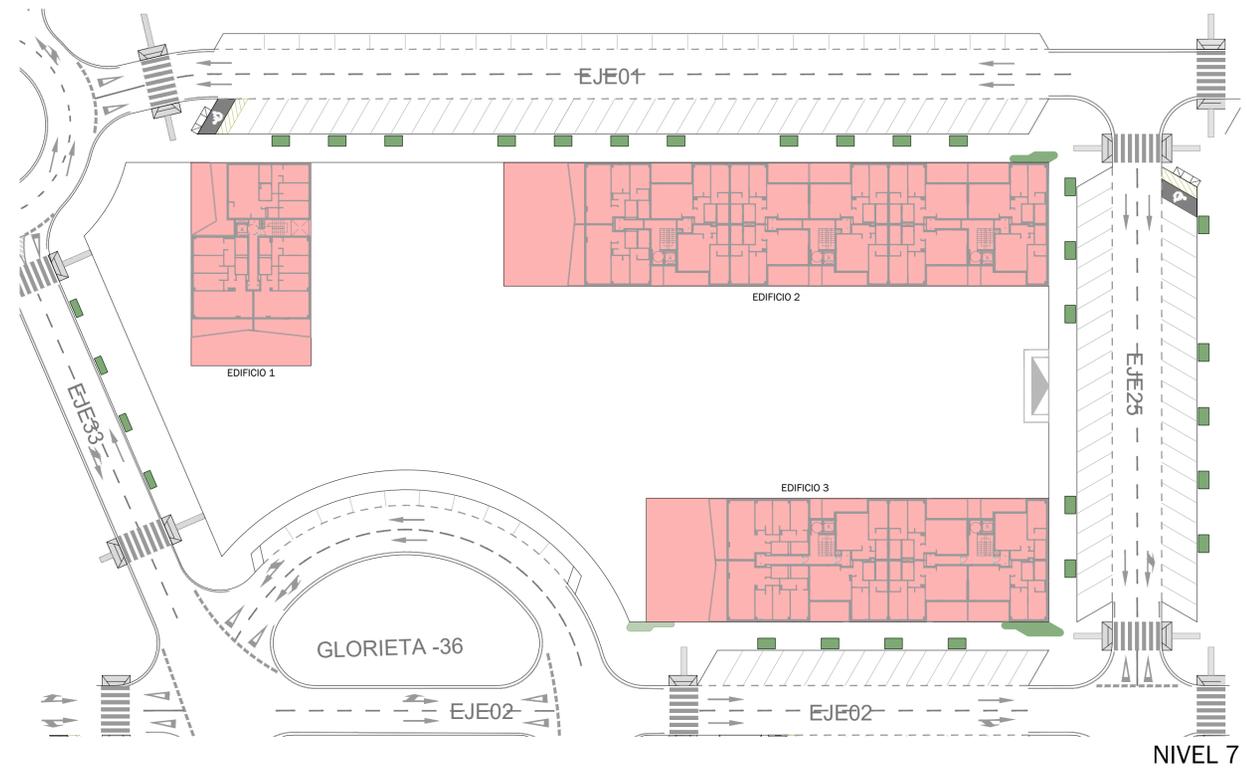
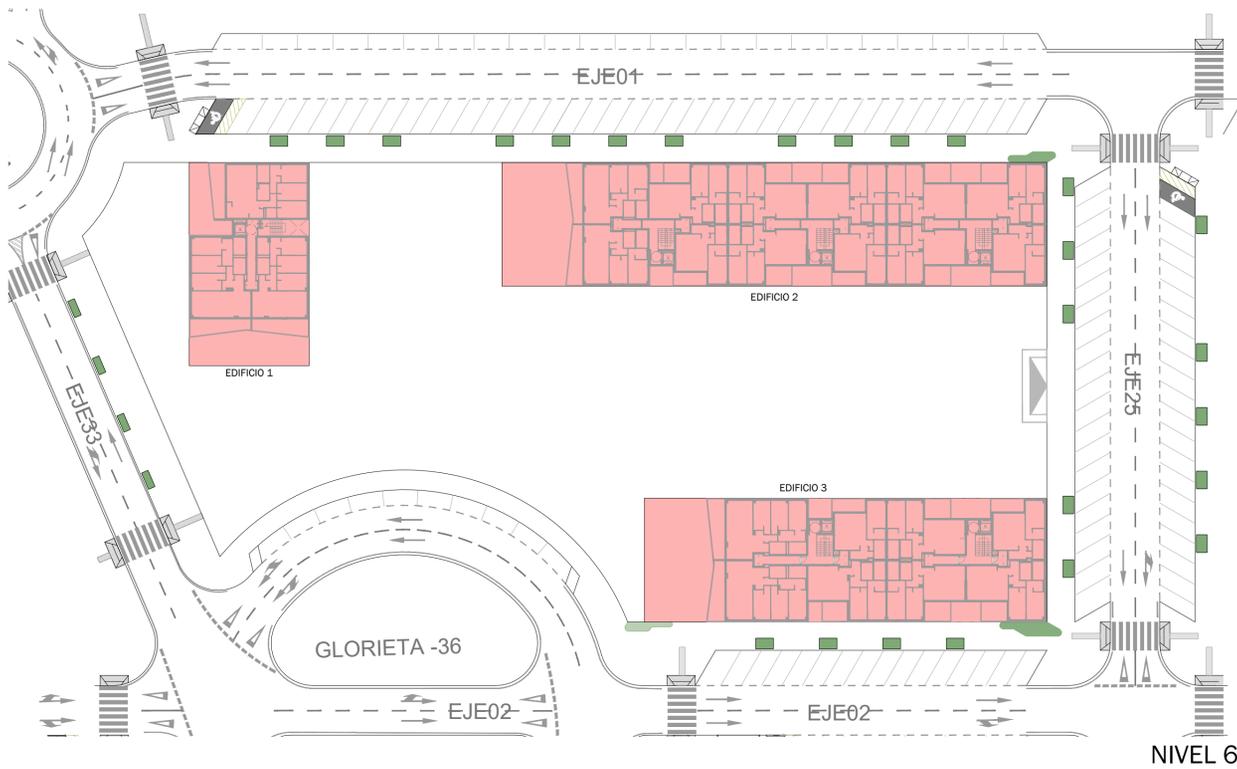
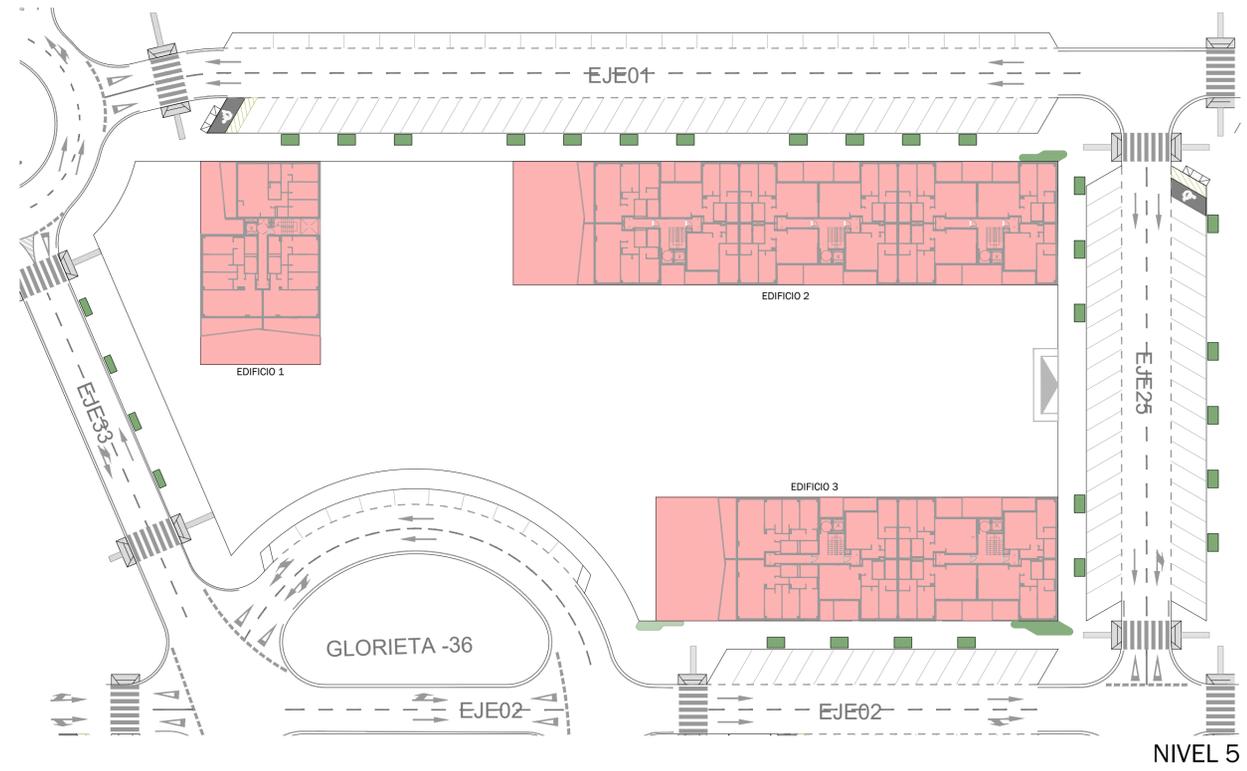
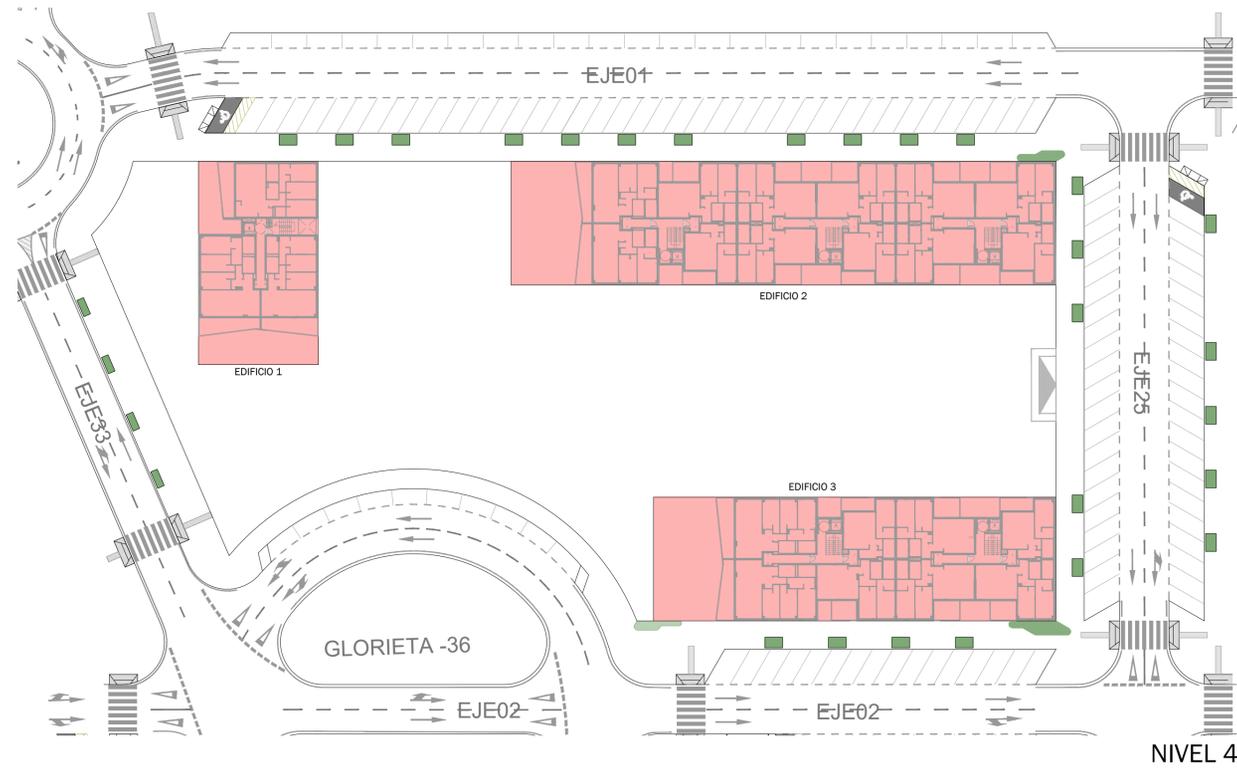
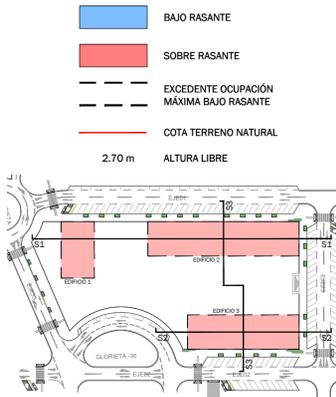
ED.14

ESCALA A1: 500
ESCALA A3: 1000
FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPKO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885



CONTROL DE CAMBIOS

REV.	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

137 VIVIENDAS Y GARAJES
PARCELA R-4, SECTOR SUNP-G.2
"SANCHEZ BLANCA",
MÁLAGA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

LAHUERTA VAZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Nº colegiado 055 del C.O.A. Cádiz



ARQUITECTOS

JUAN M. LAHUERTA CASANOVA 334 del C.O.A. Cádiz

DEFINICIÓN PLANO



COLECCIÓN: ARQUITECTURA
CLASIFICACIÓN: ÁREAS DE MOVIMIENTO
Y SUPERFICIES
EDIFICABLE 2



NIVEL	EDIFICIO 1		EDIFICIO 2		EDIFICIO 3		TOTAL
	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	
NIVEL 1	488,75	387,55			997,5	258,8	646,35
NIVEL 2	488,75	335,7	829,4	642,55	997,5	748,45	1726,7
NIVEL 3	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 4	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 5	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 6	488,75	335,7	1351	1034,65	997,5	734,45	2104,8
NIVEL 7	488,75	311,25	1351	971,5	997,5	689	1971,75
TOTAL		2377,3		5752,65		4634,05	12764

Nº PLANO

ED.15

ESCALA A1: 500
ESCALA A3: 1000
FECHA: 09/25

PROPIEDAD

PROMOTOR

AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.
Paseo de la Castellana 42,
28046 Madrid
CIF: B-67588885