

ESTUDIO DE DETALLE - RESUMEN EJECUTIVO

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.

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela y definir las alineaciones y alturas de la edificación.

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 lo 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. Se propone una planta de distribución del garaje no vinculante.
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.

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta consiste en dar continuidad por un lado a los volúmenes edificatorios de las parcelas colindante, 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.

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.

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 3m, escalonamientos o muros que deberán tratarse adecuadamente. En

cualquier caso, no podrá subdividirse se propiedad, debiendo quedar como espacio comunitario de los bloques que conforman las manzanas o subzonas.

Dotación de aparcamientos

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

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.

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 cinco 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,

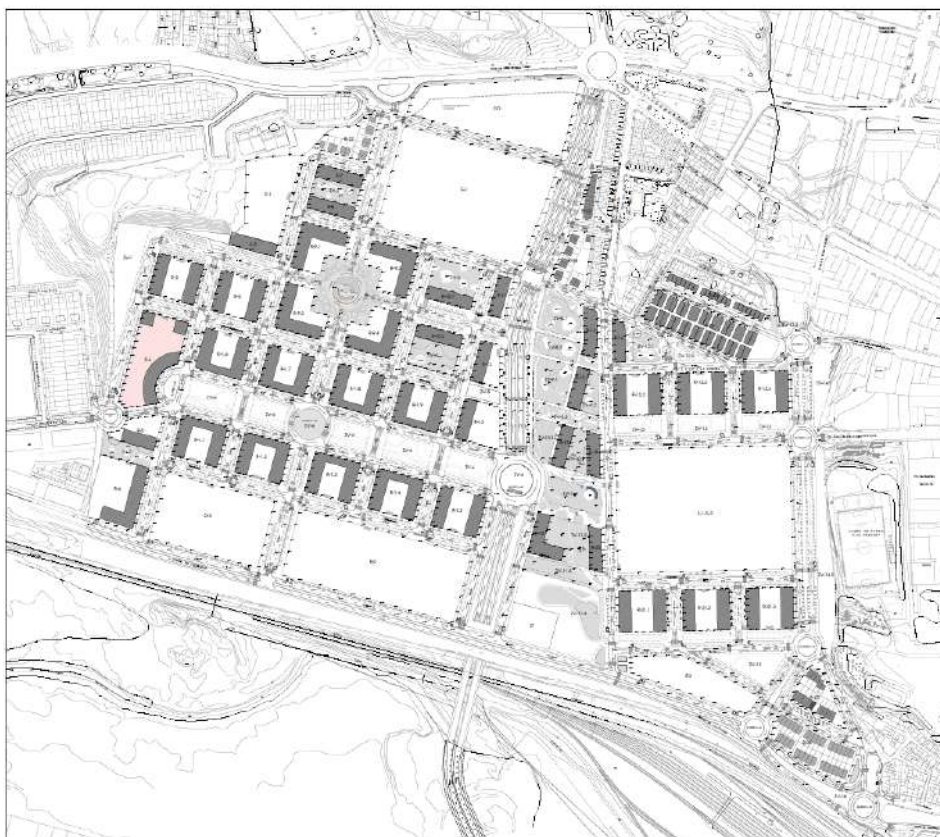
	EDIFICIO 1		EDIFICIO 2		EDIFICIO 3		TOTAL
NIVEL	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	ÁREA DE MOVIMIENTO MÁX.SEGÚN ED	EDIFICABILIDAD PROPUESTA NO VINCULANTE	EDIFICABILIDAD TOTAL PROPUESTA NO VINCULANTE
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

4. PLANOS

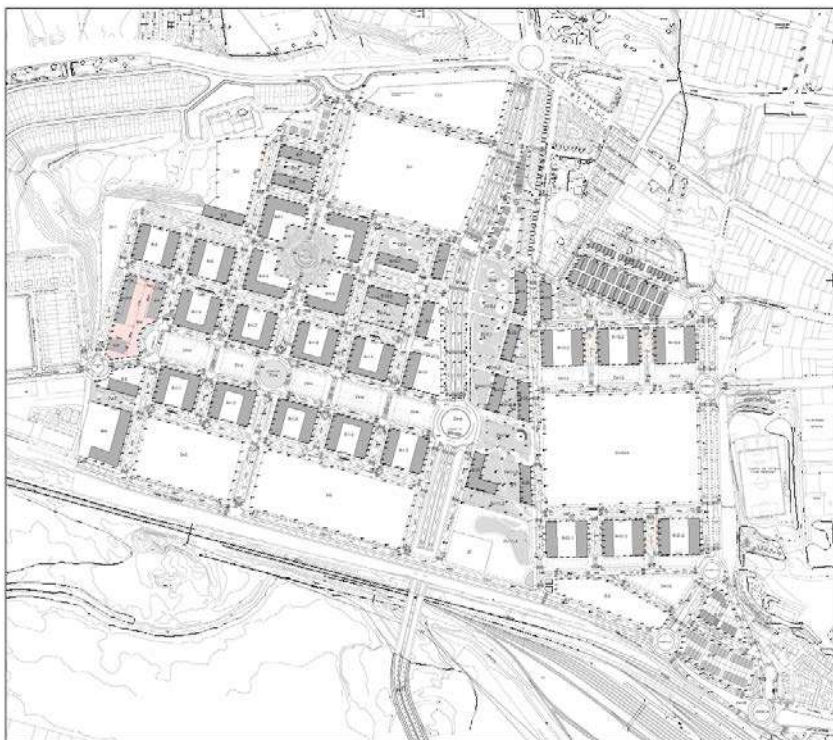
ED.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



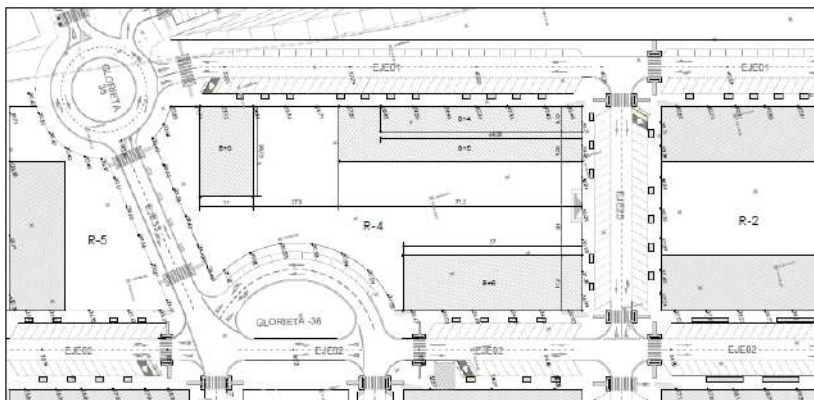
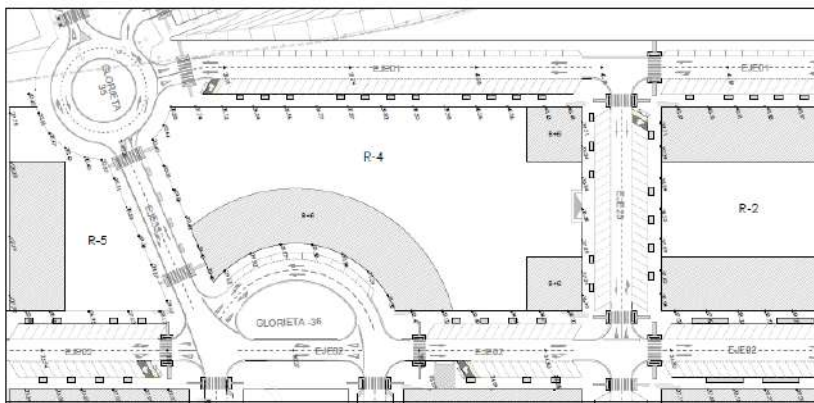
ED.02 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA R-4 SEGÚN PLAN DE SECTORIZACIÓN



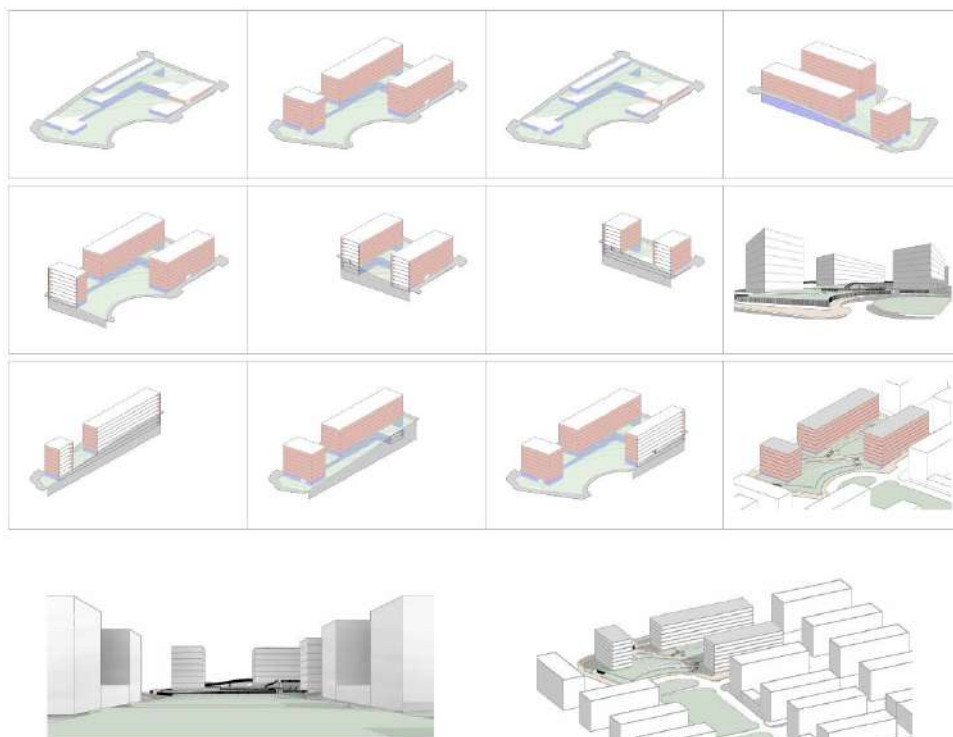
ED.03 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA R-4 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



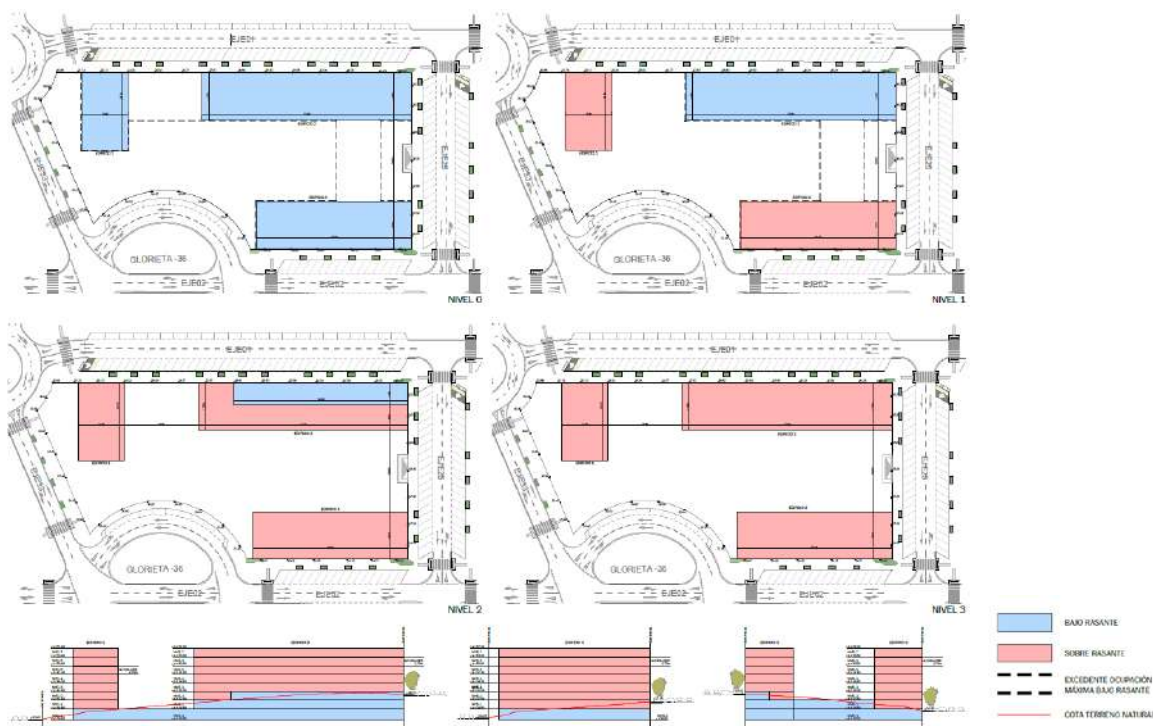
ED.04 COMPARATIVA PROPUESTA PLAN SECTORIAL Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE



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

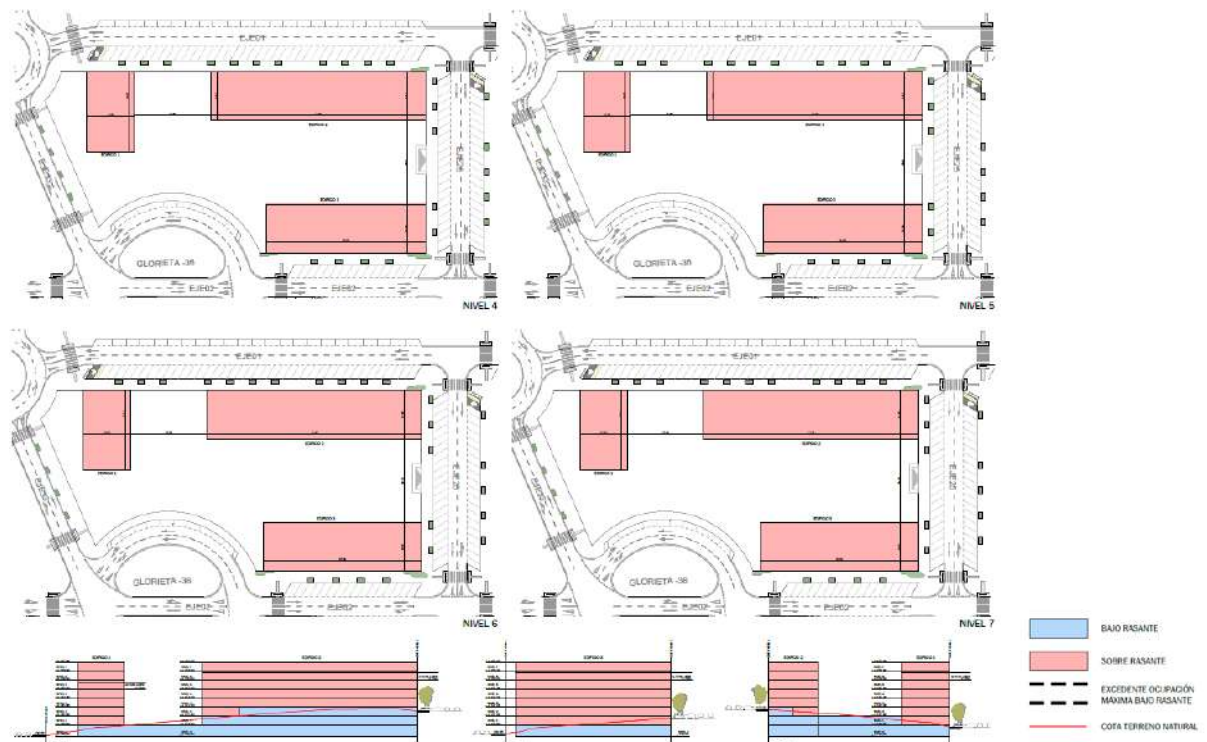


ED.06 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 1

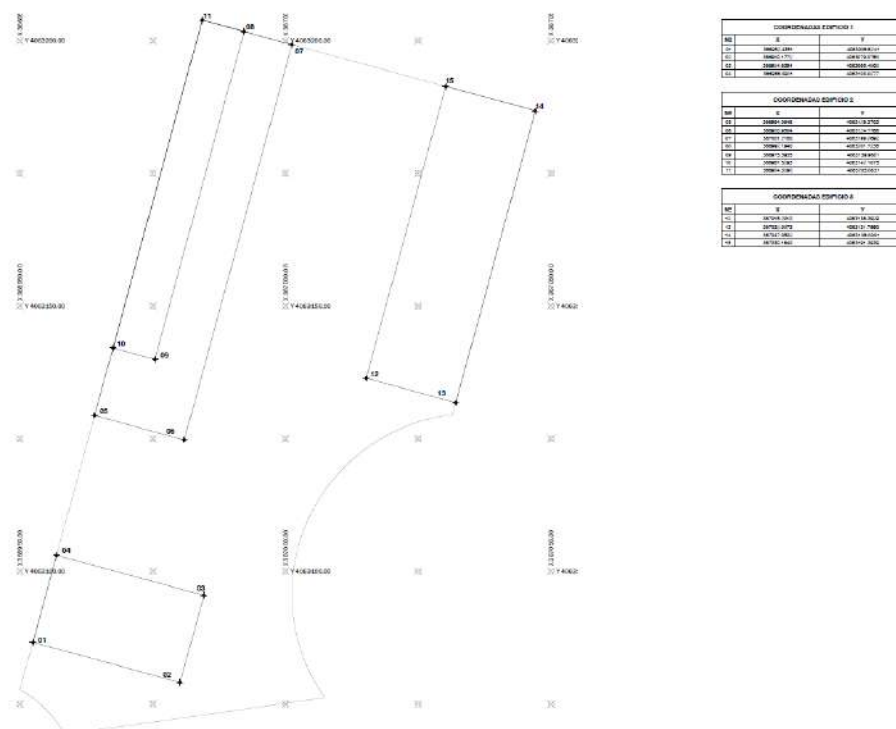


ED.07 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 2

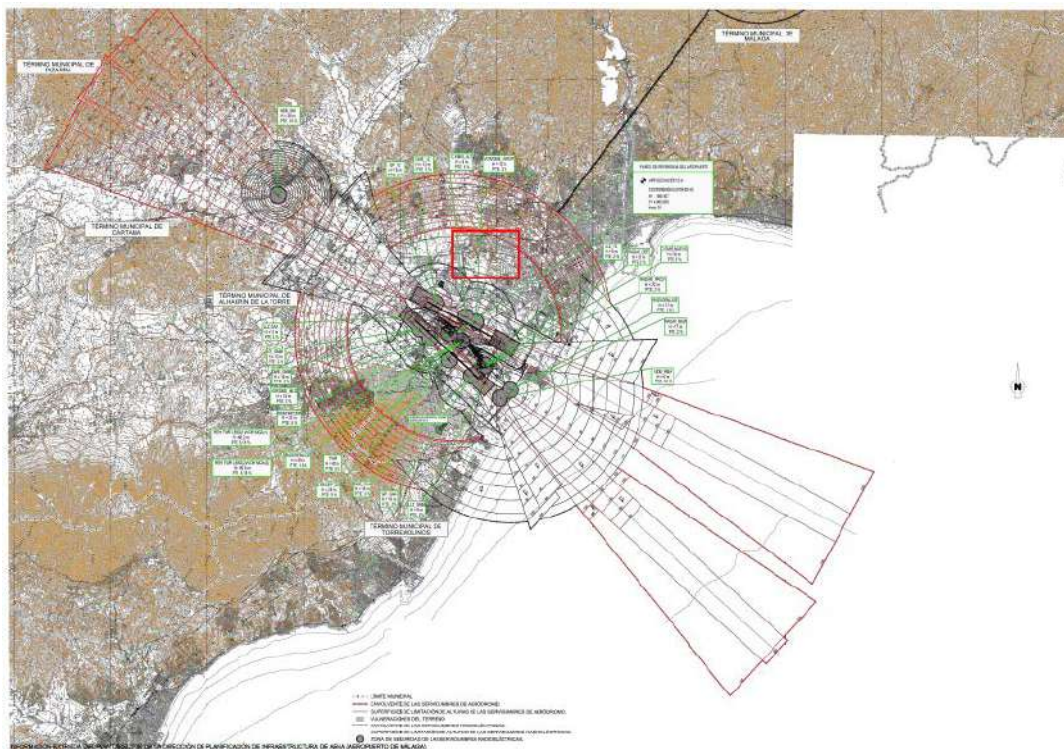
Estudio de Detalle-Resumen Ejecutivo
Parcela R-4 Sector SUNP-G.2 "SÁNCHEZ BLANCA"
Málaga



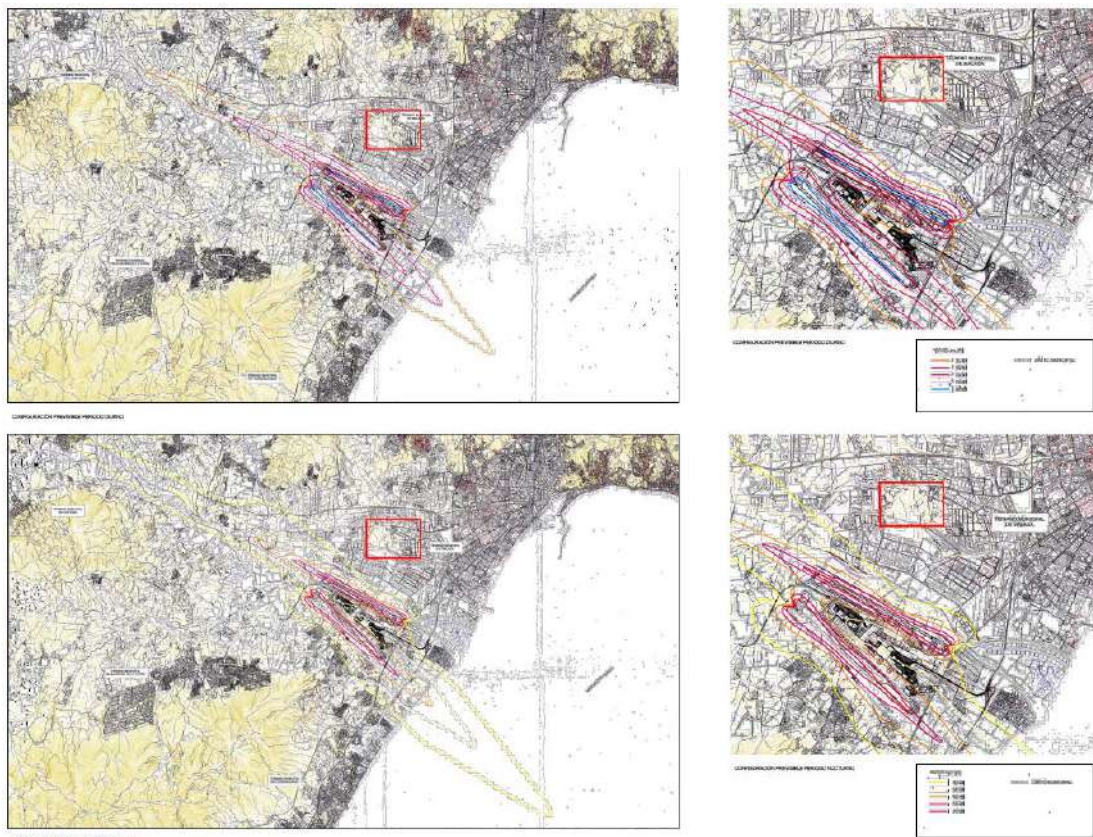
ED.08 GEORREFERENCIACIÓN. COORDENADAS UTM Y ETRS89



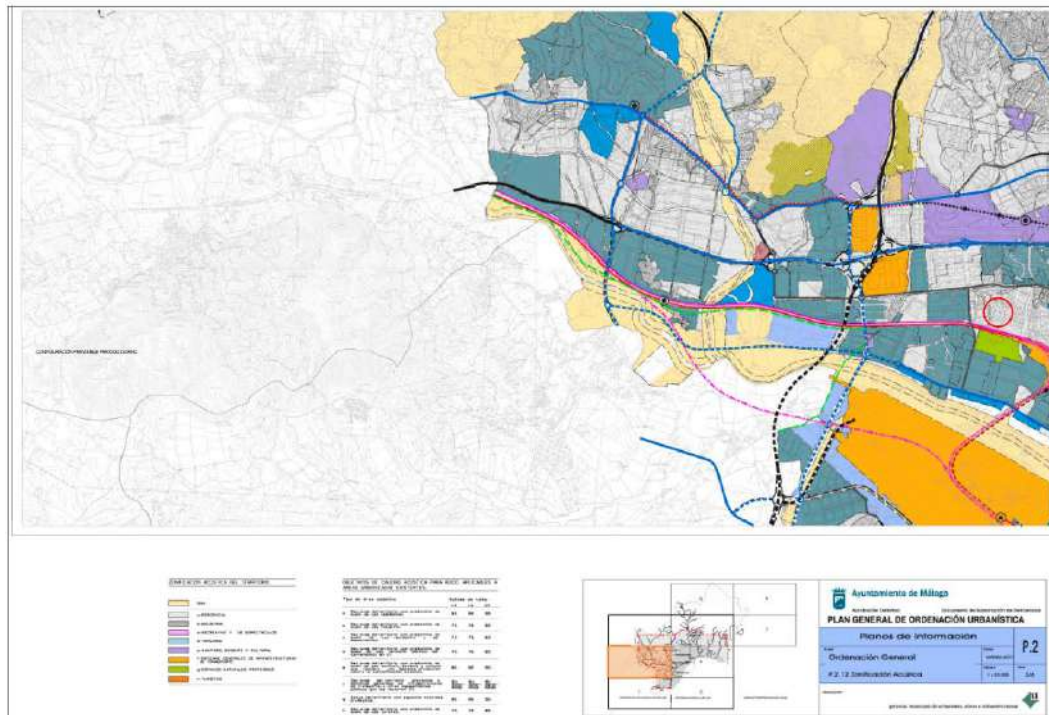
ED.09 SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



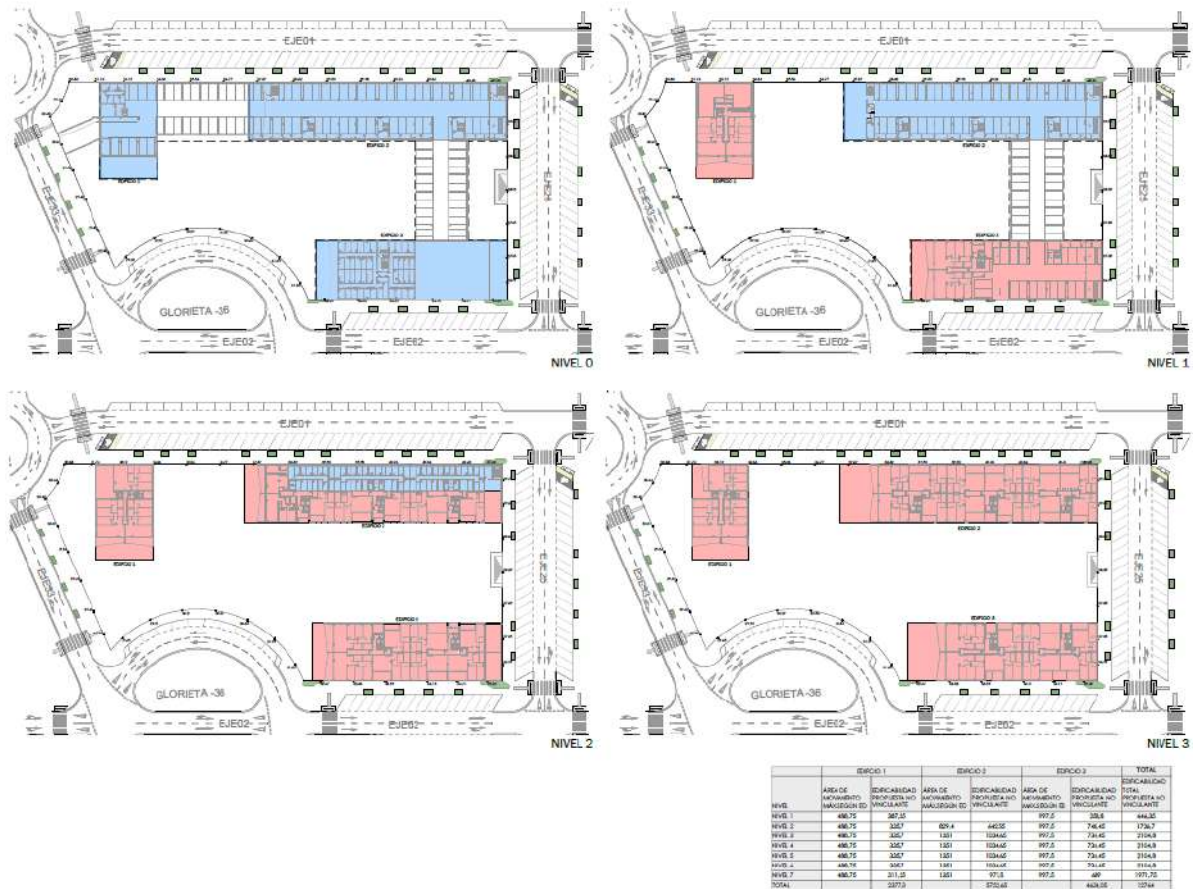
ED.10 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



ED.11 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PGOU 2011



ED.14 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIE EDIFICABLE 1



ED.15 ÁREAS DE MOVIMIENTO Y SUPERFICIE EDIFICABLE 1



En Jerez de la Frontera, septiembre 2025

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

AEDAS HOMES OPCO S.L.U



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