

S a n t i a g o L l o r e d a M á r q u e z

Arquitecto Colegiado N° 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloredamarquez@gmail.com

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)

Situación:

**EN LA PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2.
SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)**

Promotor:

PRIMA LAND BY URBANIA, S.A.

NOV. 2025

875/25



A r q u i t e c t o

Santiago Lloreda Márquez

INDICE

MEMORIA

- 1. PROMOTOR**
- 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE**
- 4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES**
- 6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.**
- 7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

PLANOS

- 1. PLANO GENERAL NORMATIVO**
- 2. PLANO GENERAL ORIENTATIVO (NOVINCULANTE)**

MEMORIA

1. PROMOTOR

Por encargo de la mercantil PRIMA LAND BY URBANIA, S.A. con CIF: A 65020067 y domicilio en C/ Velázquez, nº10, 2ª planta (Madrid) C.P: 28001, cuyo representante legal es Tomás Gasset Piñón DNI: 46137765 H, se redacta el presente Estudio de Detalle en la PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es doble: la división de la parcela comercial existente definida como CO en 2 parcelas que se definen como CO-A y CO-B; la ordenación del volumen, la fijación de alineaciones y rasantes de las edificaciones, definición de espacios ajardinados y de aparcamientos en superficie con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de 2 supermercados de alimentación, uno en cada una de las parcelas resultantes.

Concretamente se definen las condiciones de Ordenación y edificación atendiendo al Art. 13.12.2. *“...en caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle..”*

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

- P.G.O.U. DE MÁLAGA.
- PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)
- LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA

4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de la presente Estudio de Detalle es la PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito del presente Estudio de Detalle es de URBANIA LAMATRA II SOCIEDAD LIMITADA, NIF B88167853.

Registralmente la Parcela es la nº 25988, IDUFIR 29056001108622.

Se incluye nota simple en el anexo 1 de este documento.

Catastralmente la parcela queda definida como la 7434501UF6673S0001UW.

Se incluye hoja descriptiva y gráfica en el anexo 2 de este documento.

La parcela CO tiene una superficie según el Plan de Sectorización de 17.029,98 m², sin embargo, la superficie registral es 17.069,99 m² y la superficie Catastral es 17.070 m².

Tras levantamiento topográfico actual una vez realizados los viales, la superficie de la misma es de 16.662 m². El plano topográfico actual georreferenciado figura en la documentación gráfica de este documento.

Se adoptará esta superficie como la superficie de la parcela CO. Esta parcela se divide en 2 parcelas: la CO-A y la CO-B. La superficie total edificable de la parcela CO se distribuye proporcionalmente a las superficies de las Parcelas CO-A y la CO-B.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Los parámetros urbanístico actuales de Parcela CO del Presente Estudio de Detalle se definen en el PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA) y son los que siguen:

Los parámetros urbanísticos actuales de Parcela CO

Superficie: 17.029,98 m²s

Edificabilidad: 7.907,19 m²t

Uso: Comercial

N.º de plantas: B^a+1

Nº mínimo de plazas de aparcamiento:

1 plaza por cada 50 m² de comercial para establecimientos menores de 2500 m²

1 plaza por cada 25 m² de comercial para establecimientos mayores de 2500 m²

6. PARAMETROS URBANISTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.

Los parámetros urbanísticos de la Parcela CO-A

Superficie:	7.592,00 m ² s
Edificabilidad:	3.602,89 m ² t
Uso:	Comercial
Ocupación:	Maxima 35% Definida en el plano de ordenación
N.º de plantas:	1 (Altura máxima 8 m)
Super mínima de zonas ajardinadas y de accesos:	10% m ² de la parcela
Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	1 plaza por cada 50 m ² de comercial si el establecimiento es menor de 2500 m ² 1 plaza por cada 25 m ² de comercial si el establecimiento es mayor de 2500 m ²

Los aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles.

Dichos parasoles al ser abiertos por todas sus caras no computarán a efectos de edificabilidad.

Además, los que se resuelvan con placas fotovoltaicas no computarán a efectos de ocupación atendiendo al Artículo 6.4 de la LISTA.

Los parámetros urbanísticos de la Parcela CO-B

Superficie:	9.070,00 m ² s
Edificabilidad:	4.304,30 m ² t
Uso:	Comercial
Ocupación:	Definida en el plano de ordenación
N.º de plantas:	1 (Altura máxima 8 m)
Super mínima de zonas ajardinadas y de accesos:	10% m ² de la parcela
Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	1 plaza por cada 50 m ² de comercial si el establecimiento es menor de 2500 m ² 1 plaza por cada 25 m ² de comercial si el establecimiento es mayor de 2500 m ²

Los aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles.

Dichos parasoles al ser abiertos por todas sus caras no computarán a efectos de edificabilidad.

Además, los que se resuelvan con placas fotovoltaicas no computarán a efectos de ocupación atendiendo al Artículo 6.4 de la LISTA.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se hace al amparo del Art. 71 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA 7/2021 y del Art. 94 de su Reglamento.

El objeto del presente Estudio de Detalle es doble: la división de la parcela comercial existente definida como CO en 2 parcelas que se definen como CO-A y CO-B; la ordenación del volumen, la fijación de alineaciones y rasantes de las edificaciones, definición de espacios ajardinados y de aparcamientos en superficie con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de 2 supermercados de alimentación, uno en cada una de las parcelas resultantes.

La división de la parcela comercial en 2 parcelas responde a la diversificación; facilita la comercialización del suelo al adaptarse mejor a la demanda actual de 2 grandes superficies que quieren implantarse en las mismas; incrementa la capacidad de atracción comercial del ámbito, generando sinergias entre ambos establecimientos y fortaleciendo el papel del área como polo de actividad.

Respecto a la solución de ordenación de las edificaciones viene condicionada por la diferencia de cota entre los viales de la parcela, que difieren en la parte más alta del vial norte se encuentra a la cota +53,25 y la parte más baja del vial este a la cota +46.50. Se han definido las cotas de implantación de las edificaciones y de los aparcamientos en superficie respondiendo a la cota dominante en el vial sur y vial este, de forma que pueda realizarse los accesos peatonales y de vehículos a las mismas sin desnivel. Las mismas son para la parcela CO-A la cota +50.35 y para la parcela CO-B la cota +49.00.

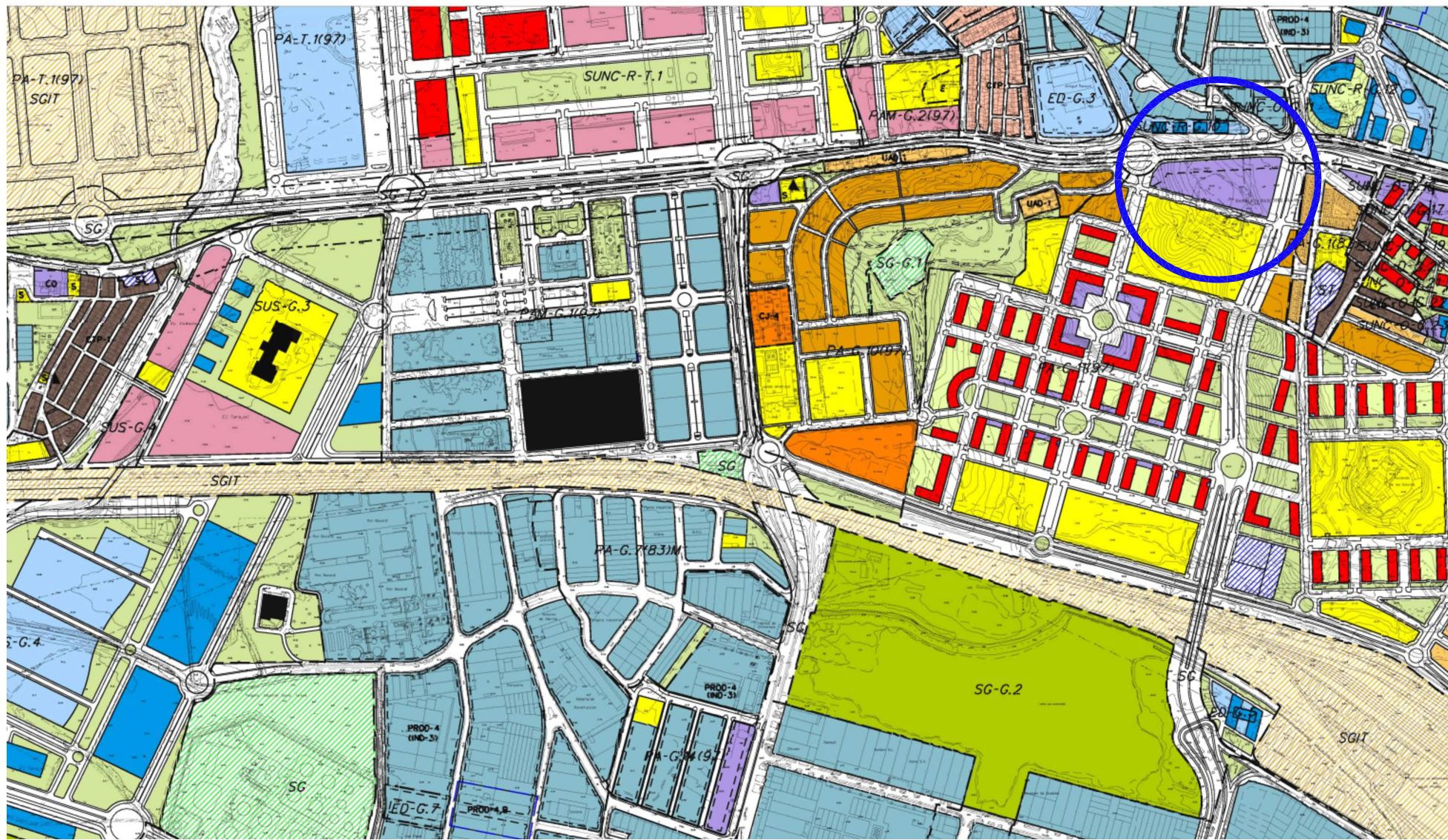
Para solucionar la diferencia de cota entre las plataformas de implantación y el vial norte se ha definido una zona ajardinada que creará una barrera arbórea a lo largo de la misma, donde además en su parte central se accederá desde la cota +51,30 con entradas peatonales a cada una de las parcelas comerciales y que comunicarán con recorridos peatonales por el interior de las parcelas hasta los edificios comerciales.

LLOREDA
MARQUEZ
SANTIAGO -
25714632B

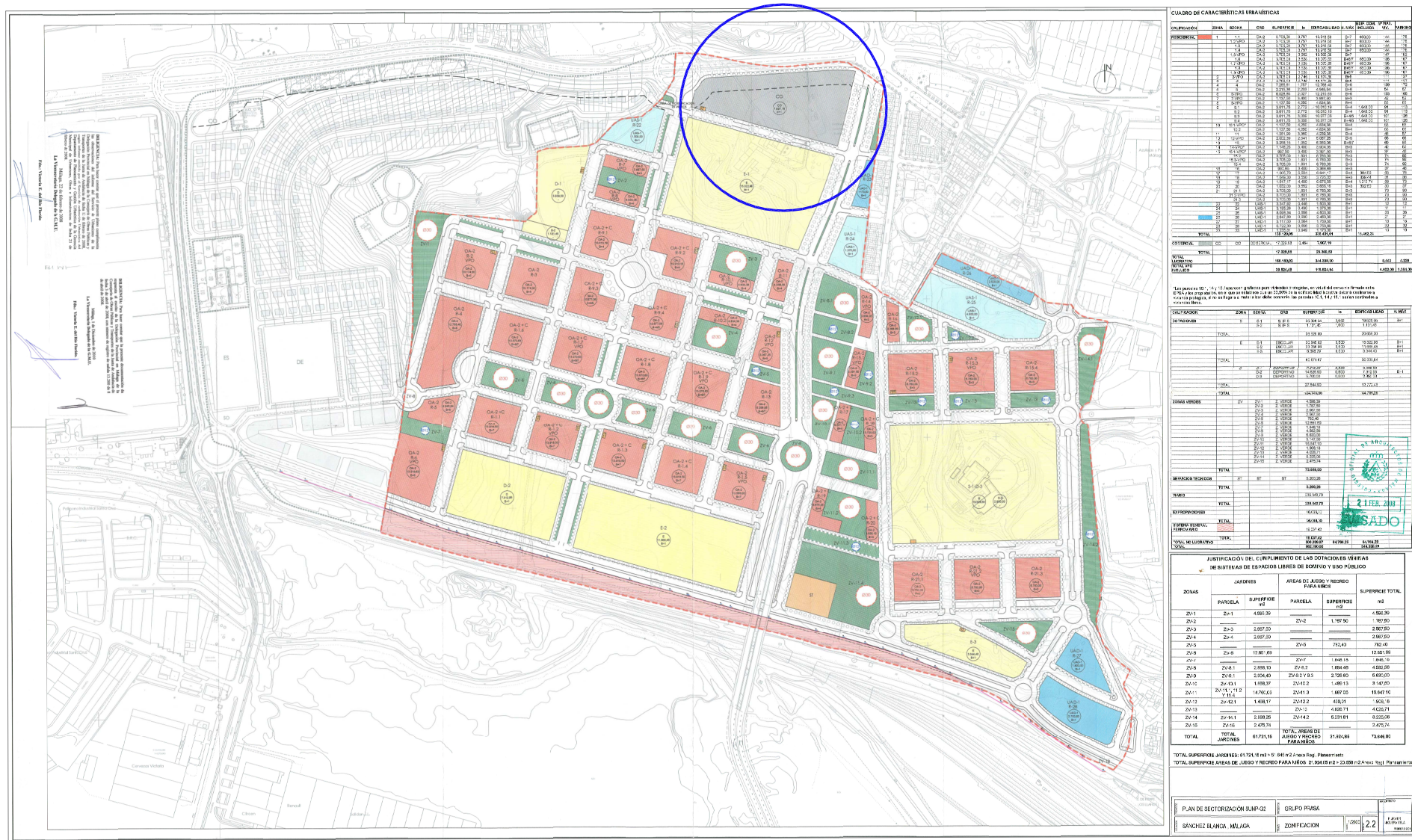
Firmado digitalmente
por LLOREDA
MARQUEZ SANTIAGO
- 25714632B
Fecha: 2025.11.12
12:17:30 +01'00'

Noviembre de 2.025
El Arquitecto:
Santiago Lloreda Márquez

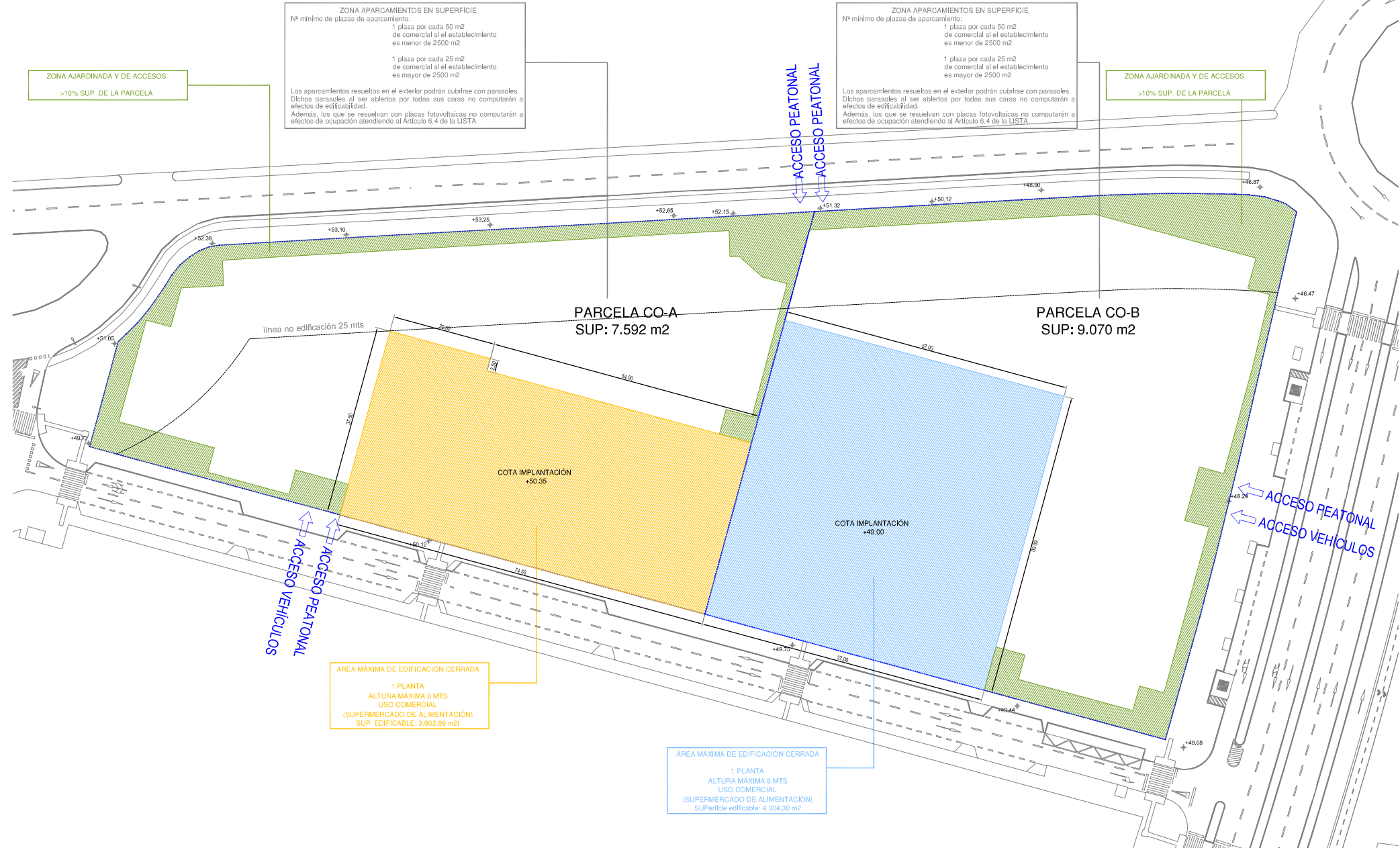
PLANO GENERAL



SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. CALIFICACIÓN USOS Y SISTEMAS

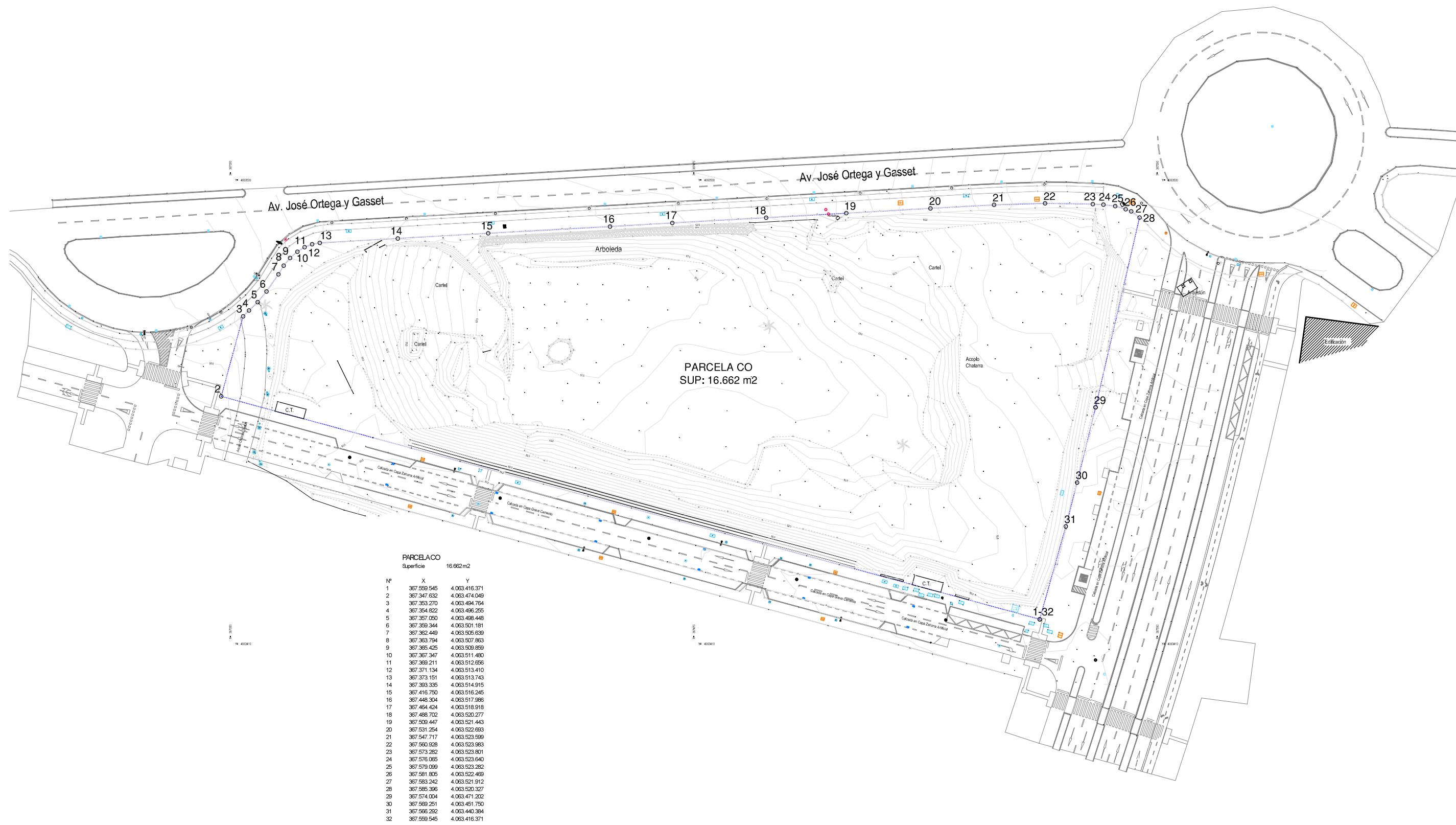


SITUACIÓN EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN S.U.N.P.-G.2. ZONIFICACIÓN

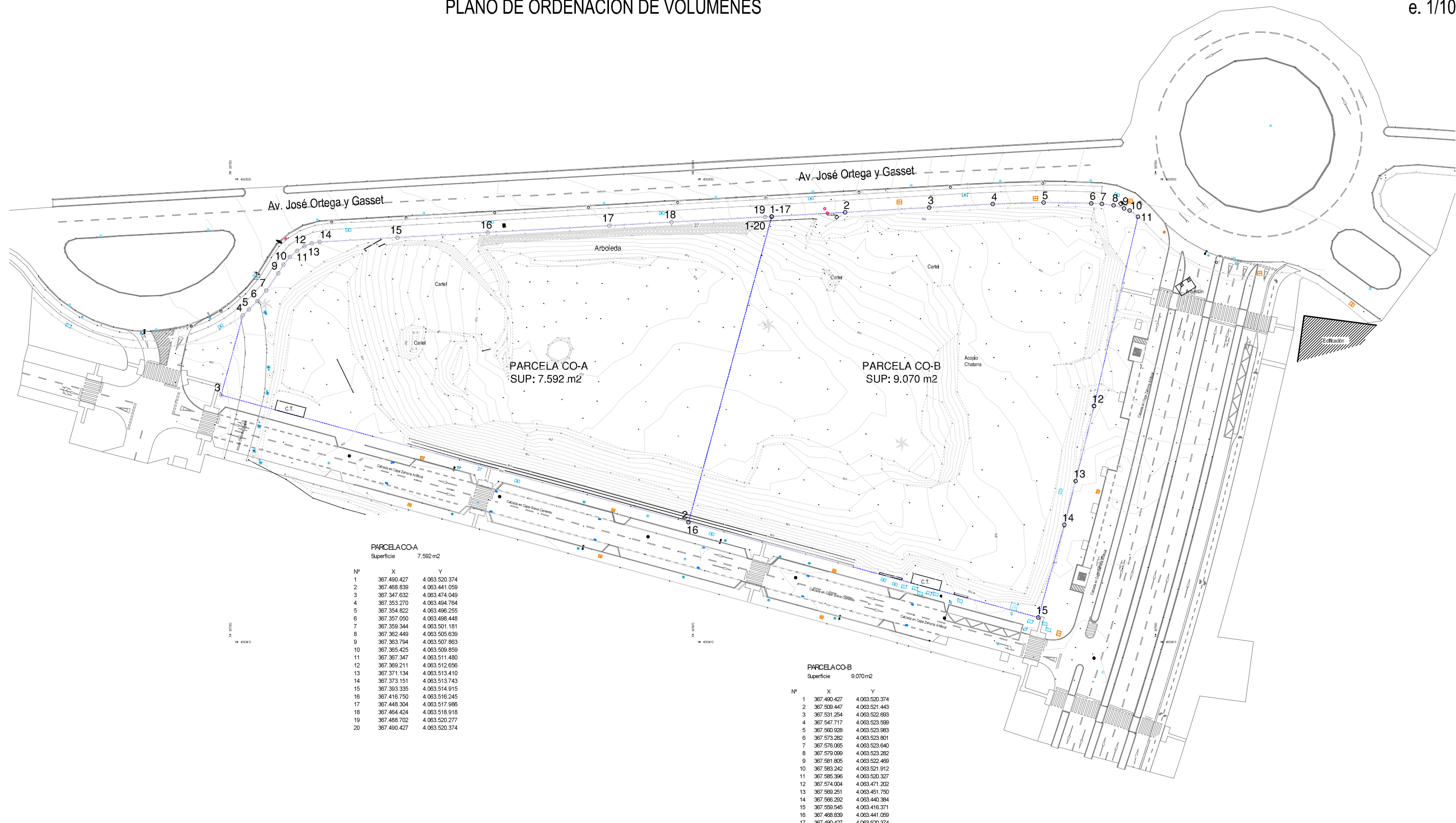


PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

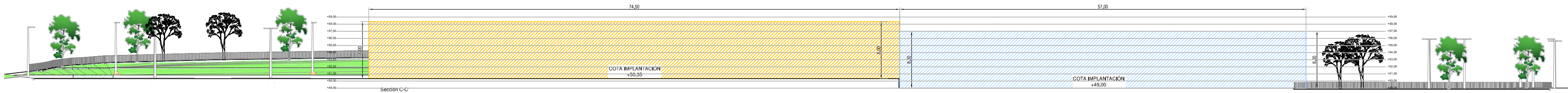
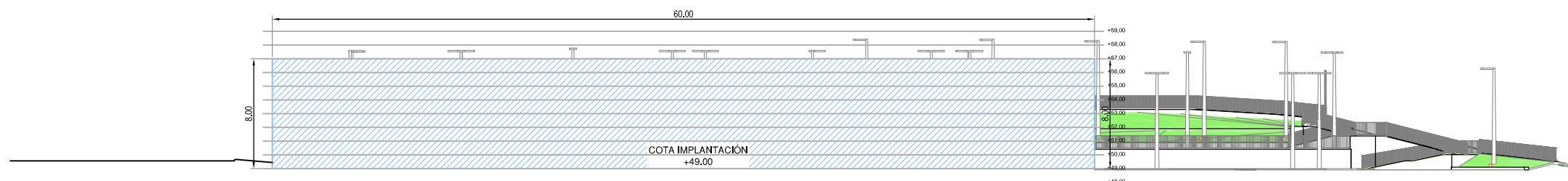
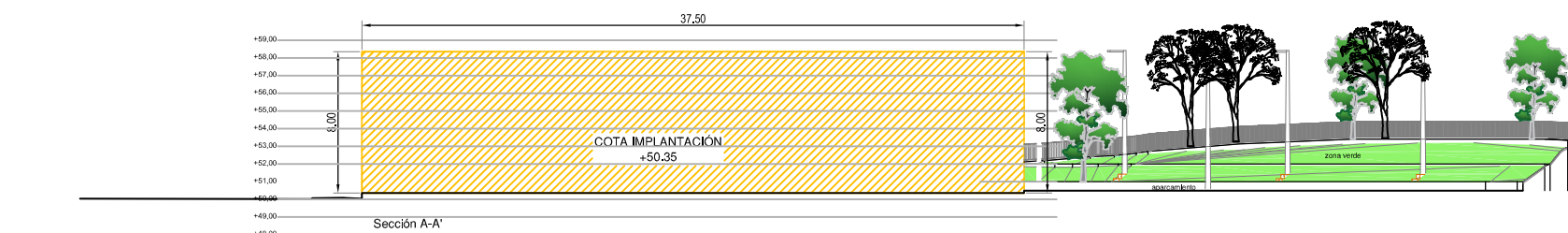
e. 1/1000



PARCELA ACTUAL CO. TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO



PARCELAS RESULTANTES CO-A Y CO-B. TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO



PLANO DE ALZADOS, SECCIONES Y RASANTES

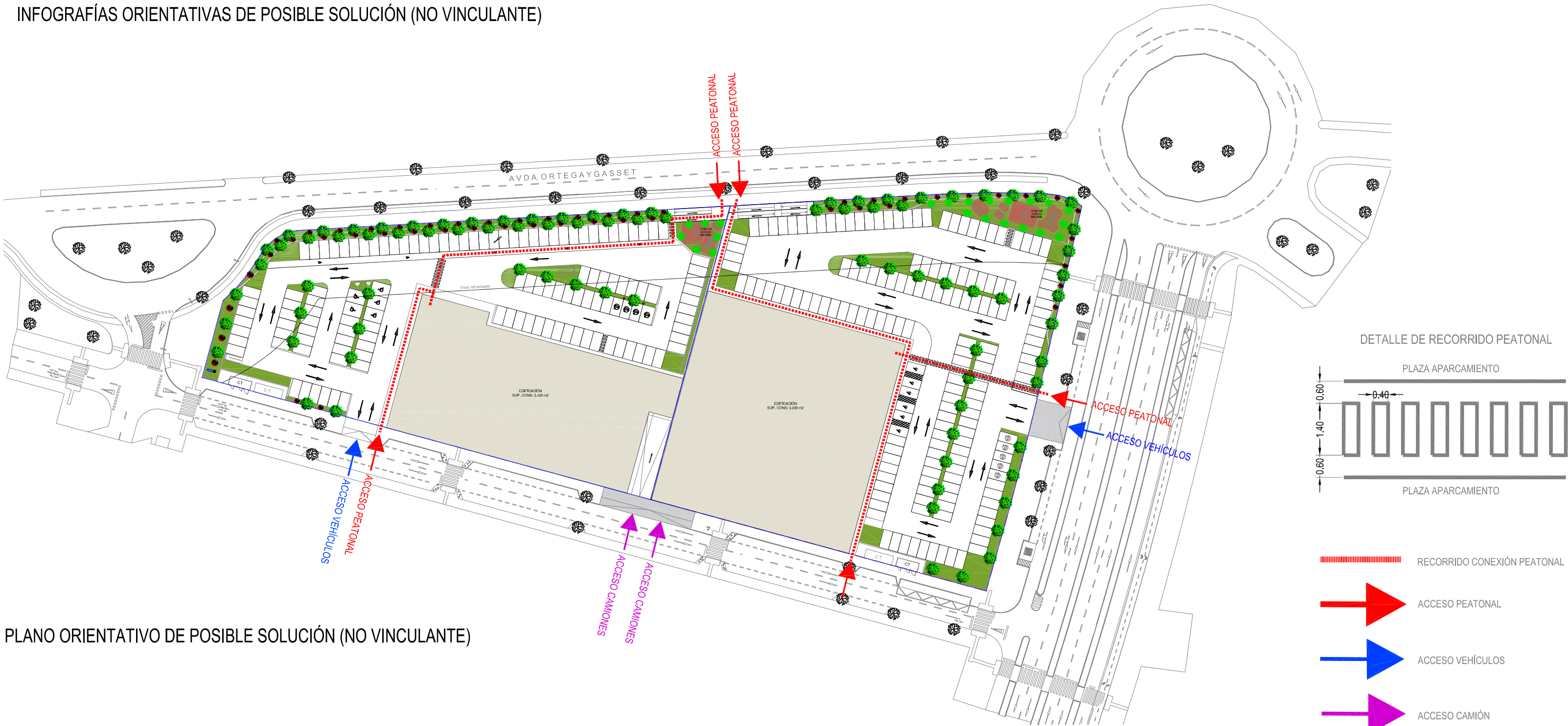
e. 1/400

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE: EN LA PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)

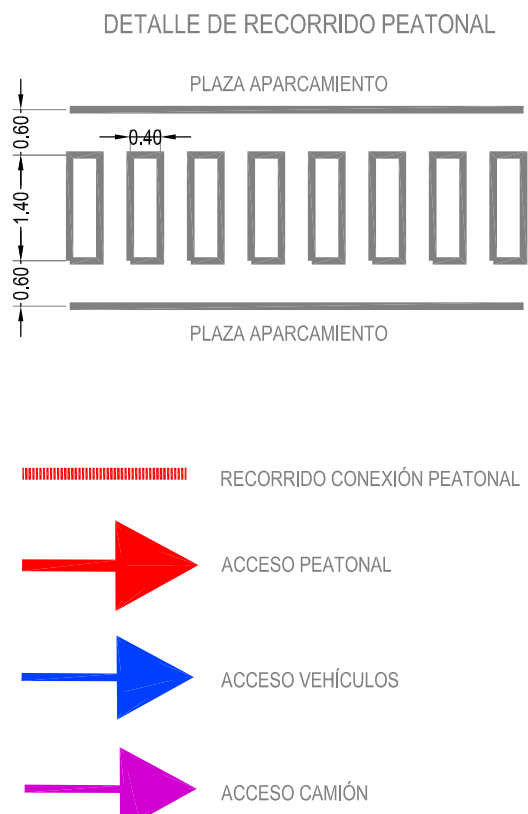
DESIGNACION DEL PLANO: PLANO GENERAL NORMATIVO		SITUACION: PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)	
Modificado:	Sustituye al:	PROPIETARIO:	
Fecha: NOVIEMBRE 2025	Referencia: 875/2025	Escala: Varias	Plano nº 01
PRIMA LAND BY URBANIA S.A.			

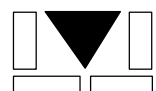


INFOGRAFÍAS ORIENTATIVAS DE POSIBLE SOLUCIÓN (NO VINCULANTE)



PLANO ORIENTATIVO DE POSIBLE SOLUCIÓN (NO VINCULANTE)



RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE: EN LA PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)				
 Arquitecto Santiago Lloreda Márquez Fecha: NOVIEMBRE 2025 Referencia: 875/2025		DESIGNACION DEL PLANO: PLANO GENERAL ORIENTATIVO (NOVINCULANTE)		
		SITUACION: PARCELA CO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNP-G.2. SÁNCHEZ BLANCA (MÁLAGA)		
		Modificado: Varias	Sustituye al: Plano nº 02	PROPIETARIO: PRIMA LAND BY URBANIA S.A.