

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

Parcela R-17 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"

Málaga

H-3123-22 | Septiembre 2025 | Rev. A

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

INDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.0.	ANTECEDENTES.....	3
1.0.1.	CONTESTACIÓN AL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA (EXPEDIENTE PL 33/2023) CON FECHA DE REGISTRO 3/11/2023.....	3
1.1.	AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.2.	MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	5
1.3.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	7
1.4.	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.....	9
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	10
1.5.1.	JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE LAS ALTURAS MÁXIMAS DE LA PARCELA PARA AGOTAR LA EDIFICABILIDAD DETERMINADA EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	13
1.5.2.	OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LA ZONA VERDE ZV-10.1	22
1.6.	ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN	25
1.7.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	34
1.8.	INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	36
1.9.	CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	37
1.10.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	37
1.11.	RELACIÓN DE PLANOS.....	38
2.	ANEXO 1. CERTIFICADO CATASTRAL	39

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.0. ANTECEDENTES

1.0.1. CONTESTACIÓN AL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA (EXPEDIENTE PL 33/2023) CON FECHA DE REGISTRO 3/11/2023.

A continuación, se describen las modificaciones realizadas en el proyecto para contestar y subsanar las incidencias detectadas en el informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística (Expediente PL 33/2023):

1º:

_ Deberá presentarse por tanto una vista axonométrica de la parcela y sus parcelas colindantes teniendo en consideración las cotas y rasantes definidas tanto en el Plano Topográfico Modificado del Proyecto de Urbanización como en el Plano Topográfico de Proyecto de Zonas Verdes mencionado anteriormente, pudiéndose complementar con secciones transversales y/o longitudinales.

Se añade al documento de Estudio de Detalle los planos ED-10 "Análisis de Alturas del entorno. Axonométrica General", donde se representa en axonométrica la volumetría de la parcela objeto del estudio y su relación con las edificaciones del entorno.

Se incluye también los planos ED-11 "Análisis de Alturas del entorno. Secciones", describiendo las alturas de las parcelas próximas y la relación directa con los viales.

En ambos planos puede observarse que por la topografía que presenta esa zona del sector, la amplia sección de los viales colindantes y las alturas de las edificaciones próximas, la volumetría propuesta queda integrada con el entorno.

_ Deberá formar parte del documento el plano topográfico que se haya tomado como referencia para la realización de la axonométrica y la ordenación de volúmenes propuesta.

Se adjunta en el documento el plano ED-04 "Plano Topográfico. Proyecto de Zonas Verdes", siendo la referencia topográfica para desarrollar la ordenación de volúmenes y las vistas axonométricas incluidas del Estudio de Detalle.

2º:

_ Se deberá analizar y justificar en su caso la posibilidad de ampliar en la fachada sur el número de plantas de sótano (aunque sea una media planta) si ello permite reducir la superficie de afección a la zona verde pública.

La huella edificable definida en el Estudio de Detalle bajo la zona verde pública se entiende como máxima, pudiendo en el proyecto de edificación optar por reducir esta ocupación haciendo más sótanos bajo las alineaciones definidas en el Plan de Sectorización.

_ La ocupación del subsuelo de la ZV 10.1 supone la desafección de un suelo público y se permite en atención al artículo 6.8.3 del PGOU, implicando la construcción de un Complejo Inmobiliario. Será una obligación el garantizar la posibilidad del ajardinamiento sobre el aparcamiento, es decir de alcanzar un espacio verde con elementos naturales, a ser posible con arbolado de porte que sea el que conforme la necesaria sombra y que contenga el terreno en una topografía tan acusada.

Esta condición deberá incorporarse a la normativa del ED en concreto al apartado 4. Alineación Bajo rasante del punto 1.6 Ordenanzas Particulares de Aplicación.

En el apartado 4. *Alineación Bajo rasante* del punto 1.6 *Ordenanzas Particulares de Aplicación*, se incluye la obligación de garantizar la posibilidad de ajardinamiento sobre el aparcamiento.

3º:

_ Con respecto a los vuelos la propuesta se entiende innecesaria por considerarse incluida ya en la normativa del PS pues en su apartado 3 de la normativa específica de OA relativa a las alineaciones ya se recoge que "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".

Al respecto, se aclara que las alineaciones pueden materializarse mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos abiertos, proponiendo distintas alternativas de ordenación no vinculantes en el documento.

4º:

_ En relación con la dualidad entre topográficos, consultada verbalmente la Sección de Licencias de Urbanización del Departamento de Arquitectura e Infraestructura se confirma que se puede considerar como válido tomar como referencia las rasantes de los viarios establecidos en el Plano Topográfico Modificado y el Plano Topográfico de Proyecto de Zonas Verdes que se está redactando y que se incluye como ED-04 del Estudio de Detalle.

Se adjunta en el documento el plano ED-04 "Plano Topográfico. Proyecto de Zonas Verdes", siendo la referencia topográfica para desarrollar la ordenación de volúmenes y las vistas axonométricas incluidas del Estudio de Detalle.

_ Con respecto a la documentación aportada será necesario añadir al punto 1.5 de Justificación de la Propuesta en el cual se incluye el objeto del ED, como cuarto objetivo de éste la definición de los vuelos así como añadir al punto primero: "1. Rectificar la imposibilidad de materializar la edificabilidad con las condiciones de ordenación del Plan de Sectorización, mediante el aumento del número de plantas máximo permitido para la parcela R-17."

Se añaden los comentarios indicados al documento.

_ En los planos de Áreas de Movimiento tanto del ED como de su Resumen Ejecutivo se ha incluido en planta que las alturas son de PB+4 lo que se entiende como una errata pues la sección muestra claramente las alturas de PB+6/7 que propone el documento y que sí recogen los esquemas de la Memoria tal y como se comprueba en la imagen colindante. Se deberán subsanar convenientemente.

Se han corregido los textos de alturas en los planos de Área de Movimiento tanto del ED como del Resumen Ejecutivo.

_ Indicar también que en el plano ED-03 aparecen los cuadros de determinaciones urbanísticas pixelados.

Se ha corregido para que se visualice correctamente

_ Desde el punto de vista administrativo se deberá aportar Certificación Catastral de la parcela previo a la aprobación del Estudio de Detalle, en caso de que se informe favorablemente tras el análisis de la documentación solicitada.

Se aporta el Certificado Catastral de la parcela.

1.1. AGENTES PROMOTORES Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de URBANIA LAMATRA II S.L., con CIF: B-88167853 y con domicilio social en Madrid, en Calle Serrano, 41 (28001) y cuyo representante es D. Tomás Gasset Piñon, con DNI 46.137.765-H.

Proyectistas:

HCPARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P., con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, 11, 29016, Málaga, representada por los arquitectos:

D. Mario Romero González,	col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla	con DNI 44211103C
D. Francisco Javier Higuera Mata,	col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid	con DNI 44598665D
D. Jose Luis Moreno Carrión,	col. 1448 del CO de Arquitectos de Málaga	con DNI 44587883Z
D. Jacobo Higuera Mata	col. 2083 del CO de Arquitectos de Málaga	con DNI 44598663F

1.2. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La **parcela R-17** objeto del presente Estudio de Detalle, pertenece al Plan de Sectorización del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 2 de abril de 2008.

El Sector cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28 de septiembre de 2020 (encontrándose las obras de urbanización comenzadas), y con el instrumento de gestión finalizado, aprobándose el Proyecto de Reparcelación con fecha 31 de Mayo de 2021, ya inscrito.

El Plan de Sectorización establece en su normativa particular las condiciones de ordenación de la edificación para la totalidad de las parcelas de ámbito. En concreto, las ordenanzas aplicables a la parcela R-17 se corresponden con las establecidas por el PGOU de 1997 para la Ordenación Abierta, subzona OA-2, con las matizaciones descritas en las ordenanzas particulares, apartado 4.1 de la Memoria del Plan de Sectorización.

En el desarrollo del presente documento se incluyen fragmentos de la normativa del Plan General de ordenación Urbana de Málaga identificados con la letra en color azul.

En el artículo "*Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de las subzonas OA-2*", apartado 7 cita textualmente:

"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."

Es en el marco de este articulado del Plan de Sectorización en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, cuya justificación y determinaciones serán analizadas pormenorizadamente en los siguientes apartados del presente documento.

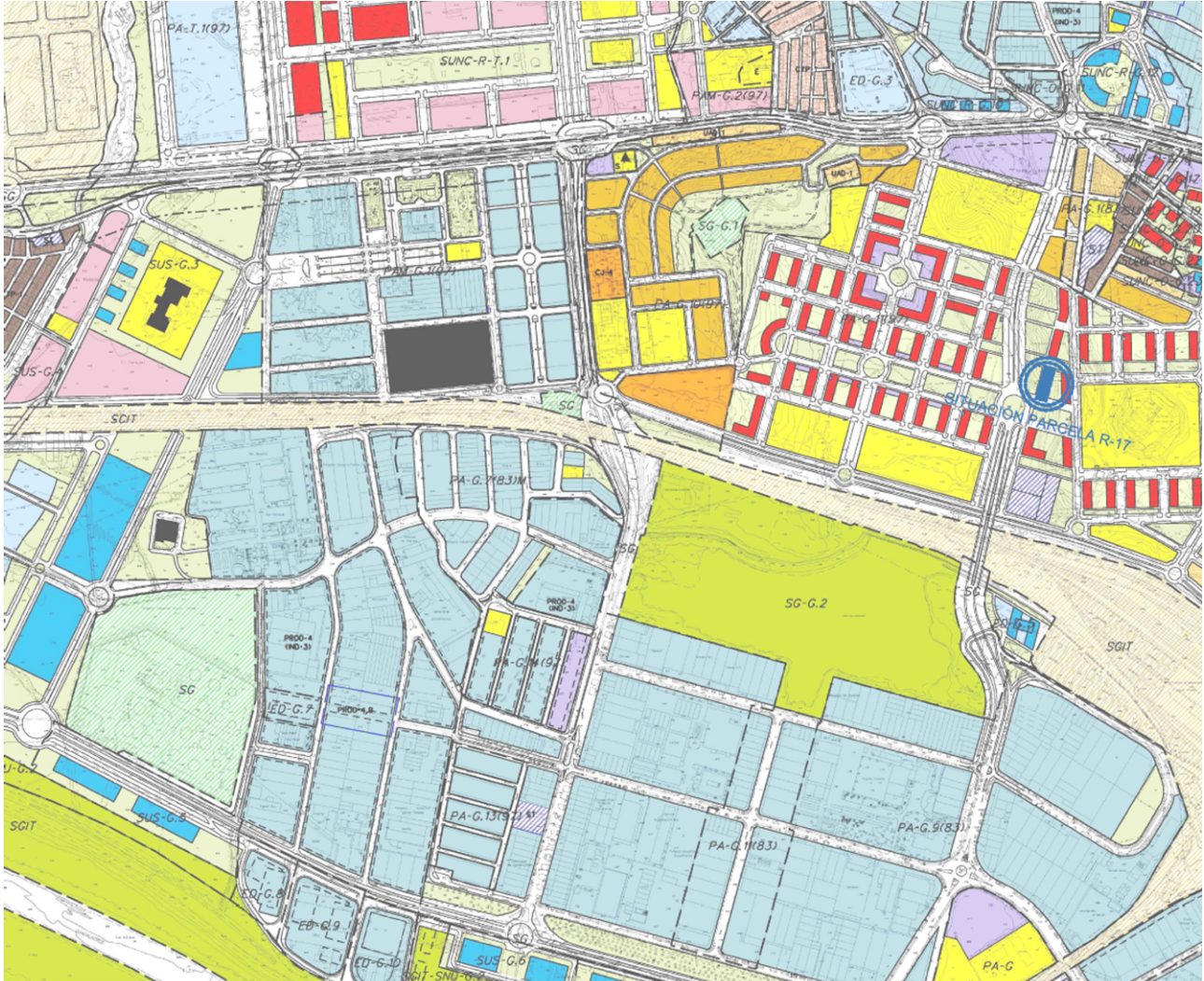
La redacción del presente Estudio de detalle se formula en base al *artículo 71 de la SECCIÓN 4.ª Los instrumentos complementarios* de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, que se transcribe a continuación:

- 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.*

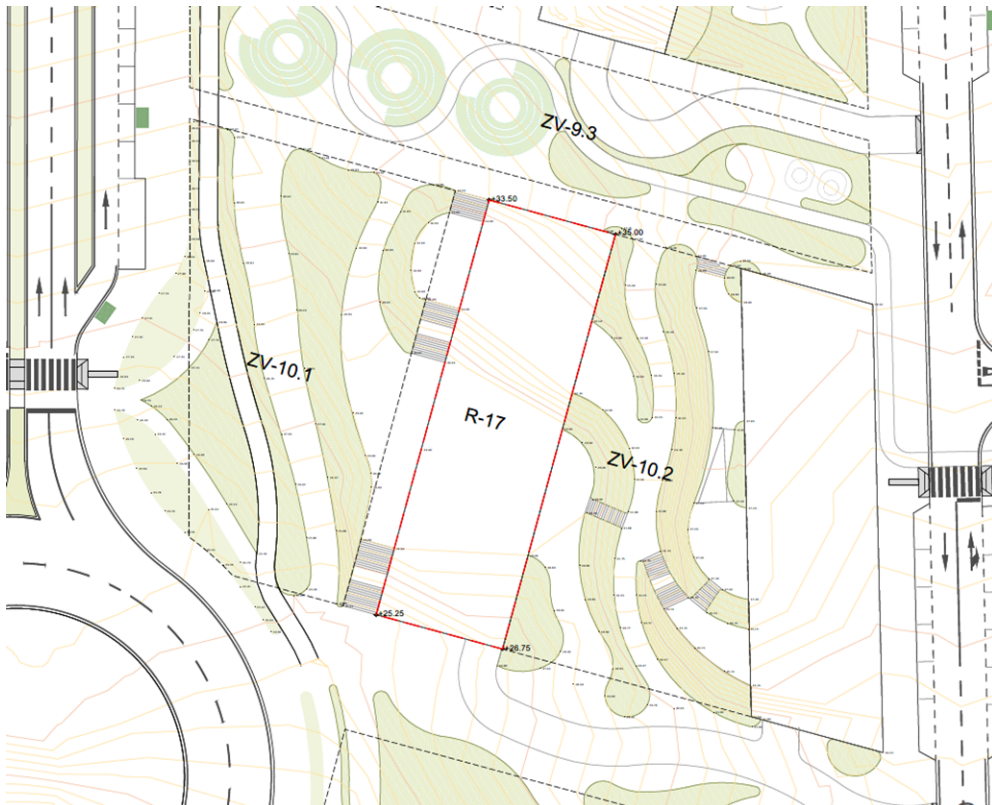
1.3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

La parcela R-17 se encuentra dentro del plan de sectorización SUNP-G.2, en una posición volcada al este en la urbanización y rodeada en los límites norte, sur y oeste por viales públicos peatonales y en el este por zonas verdes. Según Plan de Sectorización, la parcela tiene una superficie de 1005.70 m² y una edificabilidad máxima 6641.17 m² de los cuales 804.56 m² son para uso comercial y 5836.61 m² para uso residencial. Así mismo, se fija un número máximo de viviendas de 63 unidades.



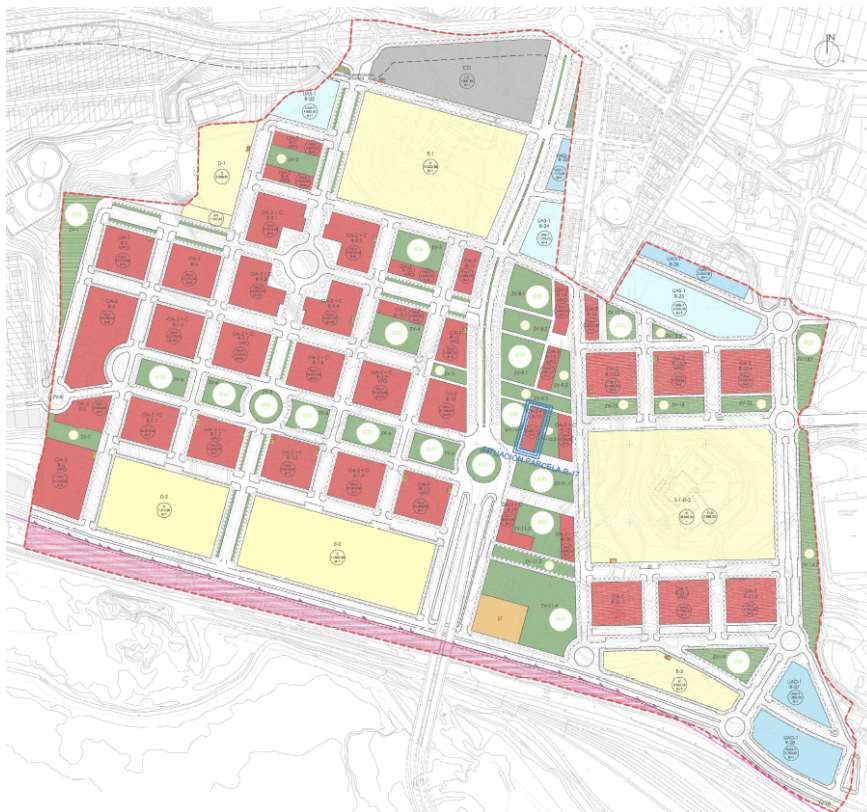
Situación según Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

El perímetro de la parcela presenta una forma rectangular, y queda delimitada al norte por viales públicos peatonales al norte, sur y oeste y por la zona verde ZV-10.2 al este. Sus dimensiones son 57,47 metros (norte-sur) y 17,50 m (este-oeste). Cabe destacar que la diferencia de cota entre los límites norte y sur de la parcela es de 8,25 metros dirección norte y entre los límites este y oeste es de 2 metros dirección este aproximadamente.



Topográfico proyecto de zonas verdes en tramitación

En la actualidad, las obras de urbanización están en fase de ejecución, no existiendo edificaciones, arbolado u otras cuestiones a tener en cuenta en la redacción del presente documento.



Situación según Plan de Sectorización SUNP-G.2

1.4. REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.

La parcela tiene una superficie según catastro de 1.006 m² y se corresponde con la referencia catastral: **7530701UF6673S0001PW**.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7530701UF6673S0001PW

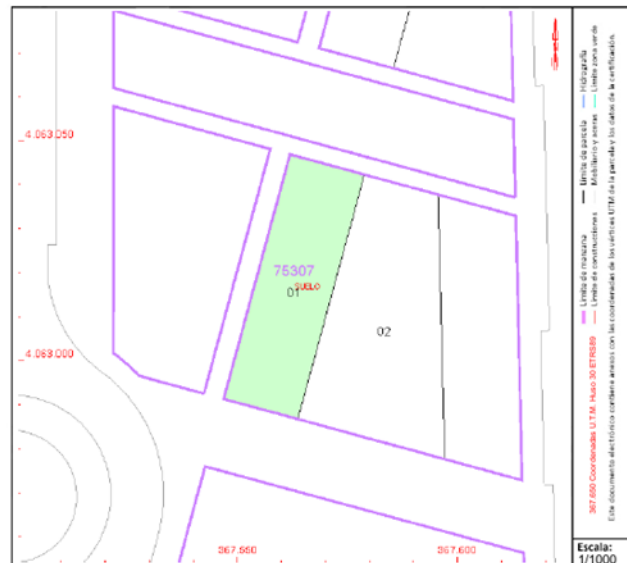
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PG SANCHEZ BLANCA Suelo
MALAGA (MÁLAGA)

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

PARCELA

Superficie gráfica: 1.006 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"

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En la parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene como objetivo:

1. Rectificar la **imposibilidad de materializar la edificabilidad con las condiciones de ordenación del Plan de Sectorización**, mediante el aumento de número de plantas máximo permitido para la parcela R-17.
2. **Concretar la rasante de la edificación al existir discrepancias en el Proyecto de Urbanización** entre la rasante del viario y el plano topográfico que sirven de base para el establecimiento de las cotas de referencia a los efectos de Licencia de Obras. Estos extremos se desarrollan en los siguientes apartados.
3. Ordenar la ocupación bajo rasante de la parcela ZV-10.1, utilizando el subsuelo para el desarrollo de plazas de aparcamiento.
4. Para dar cobertura a la obligación establecida por la ordenanza del Plan de Sectorización de mantener la alineación en un 50% de la definida por ordenanzas, se aclara que puede materializarla mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos abiertos, proponiendo distintas alternativas de ordenación no vinculantes.

Las ordenanzas de aplicación de la parcela se corresponden con la Ordenación Abierta, subzona OA-2 del Plan General del Málaga de 1996, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas particulares del Plan de Sectorización, que son las siguientes:

Parcelación

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones con superficie mínima la de las subzonas delimitadas, que no podrán subdividirse sino por Estudio de Detalle que garantice el carácter comunitario del espacio entre bloques y de los aparcamientos subterráneos, así como el tratamiento común de rasantes y alturas.

El presente Estudio de Detalle no altera las condiciones particulares de parcelación del Plan de Sectorización, ya que se desarrolla para la totalidad de esta, no pretendiendo en ningún caso la división en parcelas menores, por lo que se deberá presentar proyecto completo de la edificación en la parcela R-17

Edificabilidad neta

La edificabilidad neta será la del cuadro de características.

Tampoco el Estudio de Detalle altera las condiciones de edificabilidad de la parcela, que recordemos establece un techo máximo edificable de 6641.17 m² de los cuales 804.56 m² son para uso comercial y 5836.61 m² para uso residencial.

Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

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. La ocupación máxima será:

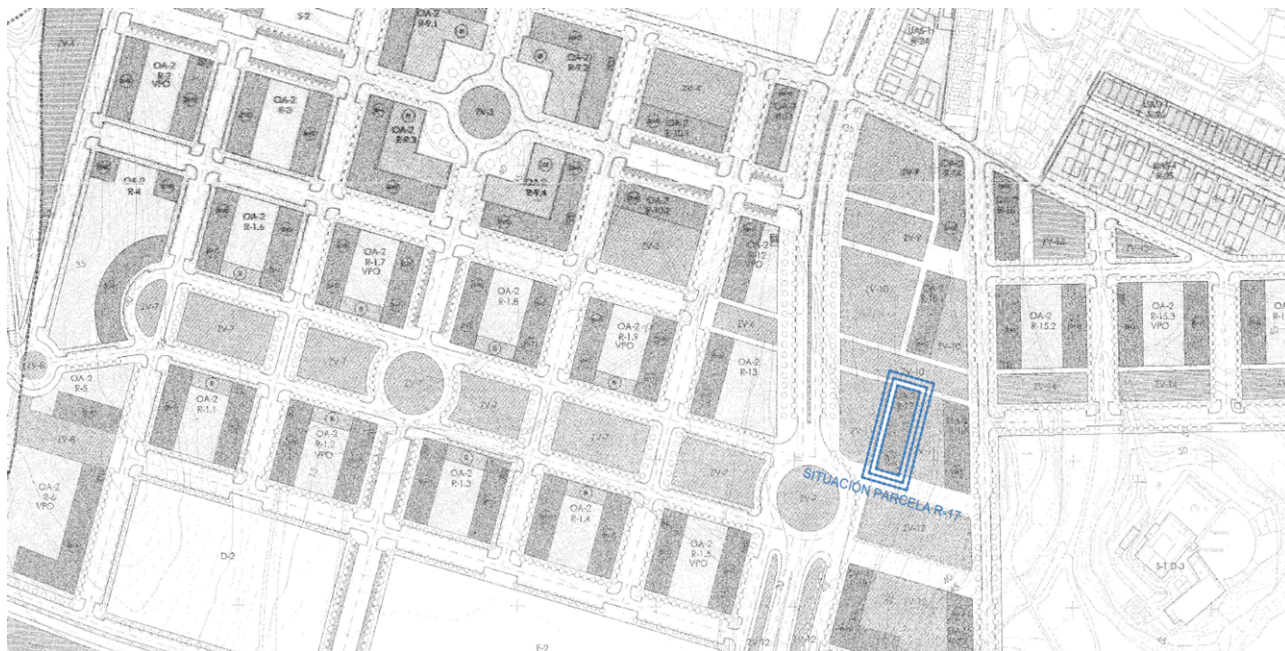
- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 90%

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.

De existir patios cumplirán las condiciones mínimas de la normativa correspondiente.

Este artículo hace referencia a las alineaciones reflejadas en los planos. En concreto, al plano 2.4 "ORDENACION, CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN". En el mismo, se definen las alineaciones de la edificación sobre rasante,

compuesta por una pastilla longitudinal de dirección norte/sur, de 57,47 metros de longitud y 17,50 metros de fondo con una altura de PB+4.



La altura fijada de PB+4 imposibilita agotar la edificabilidad máxima de la parcela, ya que si, ajustándonos a los parámetros de ocupación establecidos en el Plan de Sectorización, en planta baja podríamos agotar el 100% de la superficie de la parcela y en las cuatro plantas superiores el 90 % de la superficie de la parcela, siendo el sumatorio inferior a la edificabilidad máxima permitida.

La altura establecida (PB+4), las condiciones de ocupación de la edificación en plantas altas (90 % de la huella), la imposibilidad de vuelos y las restricciones establecidas por las alineaciones que han de respetarse en un 50% del perímetro ordenado, provocan varias cuestiones que el presente Estudio de Detalle pretende ajustar:

- La imposibilidad de agotar la edificabilidad máxima con la altura máxima fijada (PB+4).
- Se establece la posibilidad de retranqueos en las alineaciones, pero dada la imposibilidad de materializar el techo edificable, es imposible su aplicación.
- La obligación de mantener la alineación en al menos el 50% de la longitud del perímetro no queda claro cómo se consigue (fachada, cuerpos cerrados, terrazas u otros elementos) y además no garantiza que se respeten las alineaciones a vía pública, pudiéndose producir una alineación estricta al interior de la parcela y retranqueos a calle que parecen desvirtuarían la intención de la ordenación del Plan de Sectorización.

Por otro lado, no se establecen en el Plan de Sectorización ocupaciones bajo rasante; lo que si se define es el número mínimo de plazas de aparcamiento en cada parcela, en concreto 78 para la parcela R-17. Puesto que la edificación tiene una altura de PB+4 y, como hemos dicho antes, la edificabilidad no se puede agotar en estas alturas ocupando la huella marcada por las alineaciones en todos los niveles sobre rasante.

Para conseguir el número mínimo de plazas de aparcamiento (78) en la huella definida por el Plan de sectorización y teniendo en cuenta que existe una diferencia de altura de 8,25 m entre las rasantes de los viales norte y sur (hecho que dificulta el desarrollo eficiente de plazas de aparcamiento), serían necesarios varios niveles de sótano para alcanzarlo. En concreto en la parte más baja de la parcela (fachada sur) 4 niveles y en la parte más alta (fachada norte) 5 niveles como mínimo. Esta circunstancia hace inviable el desarrollo de la parcela.

Altura edificable

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 13.6.3. del PGOU.

Los criterios para el establecimiento de las cotas de referencia para la medición de altura serán los establecidos en el Artº 13.2.20 para edificios con alineación obligatoria a vial. A tales efectos se considerarán como viales de alineación, tanto los viales públicos como los espacios interiores comunitarios, con las rasantes definitivas previstas en el proyecto de urbanización para las calles y los espacios interiores. Cuando en un edificio se prevean dos alturas, la divisoria entra 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.

Como hemos mencionado anteriormente, con la altura fijada en la parcela PB+4, la edificabilidad no se puede agotar. Por este motivo se propone en el estudio de detalle fijar para esta parcela las alturas PB+6/7 que permita agotar la edificabilidad de la parcela. Esta variación de alturas se justifica en la acusada pendiente del viario que circunda la parcela en el sentido longitudinal de la misma (diferencia de cota de unos 8,25 metros), ya que el escalonamiento de la planta baja provoca esta variación del número de plantas, pretendiendo en la ordenación que los niveles de las plantas superiores sean continuos en la medida de lo posible.

En cualquier caso, la altura propuesta se ajusta a la existente en la edificación colindante, sin exceder de la altura máxima prevista en el Plan de Sectorización.

Vuelos

No se permiten vuelos sobre ninguna de las alineaciones previstas.

En este sentido, no se alteran las alineaciones máximas perimetralmente, concretando que se podrá materializar la alineación en al menos el 50% de la longitud mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos abiertos hacia el interior de la alineación, permitiendo de ese modo mayor libertad compositiva, respetando el espíritu del Plan de Sectorización y respetando la ordenación de la edificación en el entorno cercano.

Discrepancias entre topográficos en el Proyecto de Urbanización.

El proyecto de Urbanización dispone de dos planos topográficos contradictorios. Por un lado, *Plano Topográfico Modificado*, donde se refleja la topografía modificada de los viales (manteniendo la rasante interior de las parcelas sin alterar respecto a la cota original de las mismas), y *Plano Topográfico Predictivo*, cuya finalidad es establecer las rasantes del terreno a los efectos de establecimiento de la cota de referencia de Planta Baja para los futuros proyecto de edificación.

El problema surge cuando ambos planos son contradictorios, ya que las rasantes de calle no son coincidentes, existiendo importantes diferencias en cuanto a las cotas del viario. La realidad es que las obras de urbanización se están realizando en consonancia con el *Plano Topográfico Modificado* y no con el plano predictivo, por lo que el primero debe entenderse como válido; pero lo cierto es que el *Plano Topográfico Predictivo* propone una pendiente continua en el interior de la parcela y las zonas verdes colindantes, anunciando como van a desarrollarse las mismas en fase de obra.

Además, existe en tramitación un proyecto de zonas verdes que finalmente será el que defina las cotas de los espacios colindantes a la parcela R-17 y por tanto servirá de referencia para establecer las cotas de Planta baja para la futura edificación. Se incluye en el presente documento el plano topográfico del proyecto de zonas verdes mencionado (plano ED-04).

En consecuencia, en el presente Estudio de Detalle se toma como referencia la rasante de los viarios establecidas en el *Plano Topográfico Modificado* y el *Plano Topográfico de proyecto de zonas verdes*.

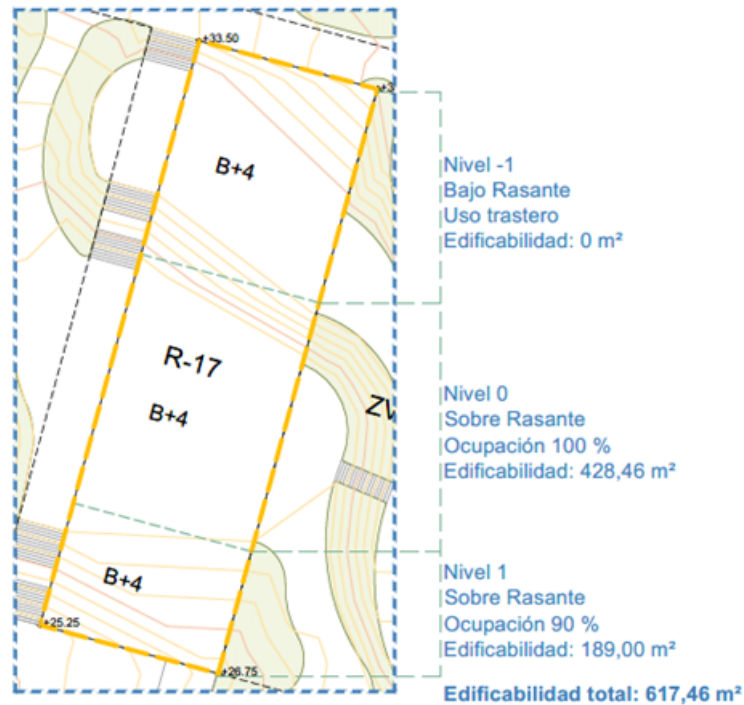
1.5.1. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE LAS ALTURAS MÁXIMAS DE LA PARCELA PARA AGOTAR LA EDIFICABILIDAD DETERMINADA EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente la altura fijada de PB+4 imposibilita agotar la edificabilidad máxima de la parcela ya que si, ajustándonos a los parámetros de ocupación establecidos en el Plan de Sectorización, en planta baja podríamos ocupar el 100% de la superficie de la parcela y en las cuatro plantas superiores el 90 % de la superficie de la parcela, siendo el sumatorio inferior a la edificabilidad máxima permitida.

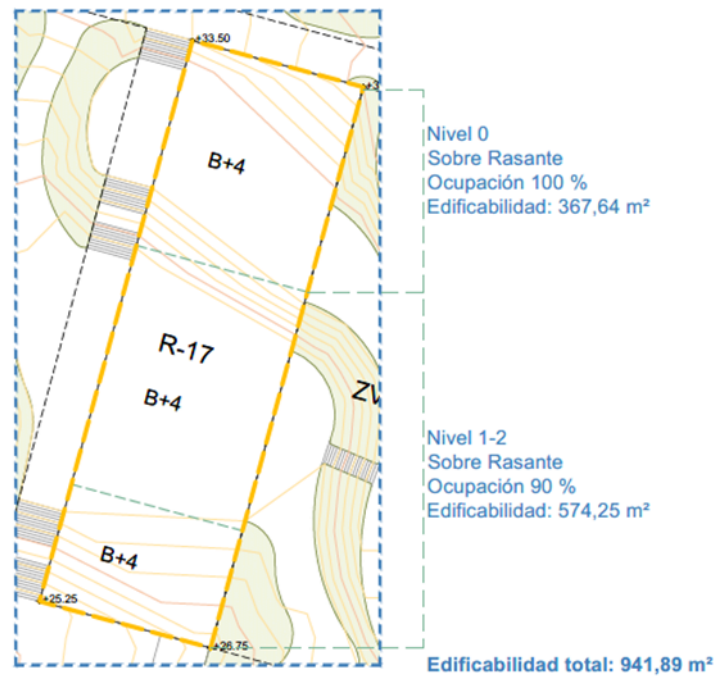
A continuación, se explica gráficamente la problemática expuesta:

- Esquemas de edificabilidad según plan de sectorización:

- COTA +29 m

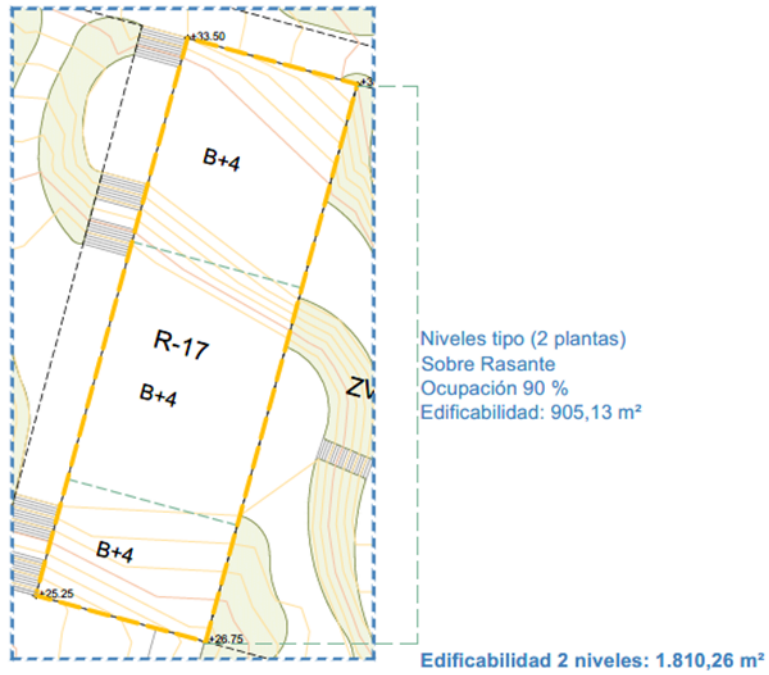


- COTA +33,50 m



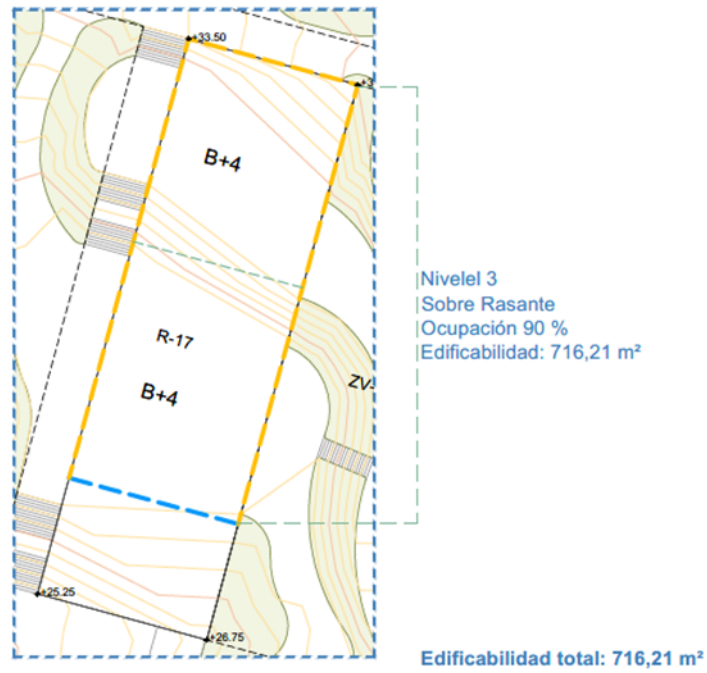
NIVEL 4		+ 46.06			+ 46.06
NIVEL 3		+ 42.92	NIVEL 4		+ 42.92
NIVEL 2		+ 39.78	NIVEL 3		+ 39.78
			NIVEL 4		+ 39.78
NIVEL 1		+ 36.64	NIVEL 2		+ 36.64
			NIVEL 3		+ 36.64
NIVEL 0		+ 32.14	NIVEL 1		+ 33.50
			NIVEL 2		+ 33.50
NIVEL -1		+ 29.00	NIVEL 0		+ 29.00
			NIVEL 1		+ 29.00
NIVEL -2		+ 25.80	NIVEL -1		+ 25.80
			NIVEL 0		+ 25.80
NIVEL -3		+ 22.60	NIVEL -2		+ 22.60
			NIVEL -1		+ 22.60

- COTAS +36,64/+39,78 m



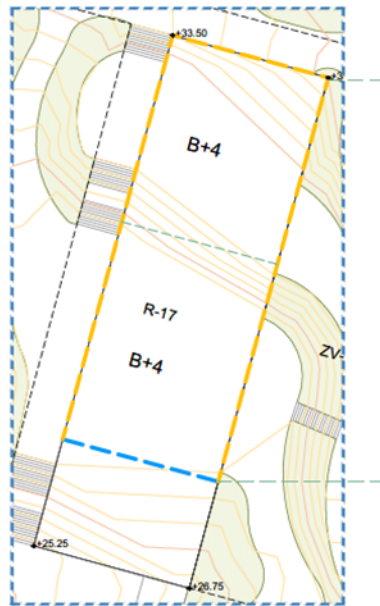
NIVEL 4		+ 46.06		+ 46.06							
NIVEL 3		+ 42.92		NIVEL 4		+ 42.92					
NIVEL 2		+ 39.78		NIVEL 3		+ 39.78		NIVEL 4		+ 39.78	
NIVEL 1		+ 36.64		NIVEL 2		+ 36.64		NIVEL 3		+ 36.64	
NIVEL 0		+ 32.14		NIVEL 1		+ 33.50		NIVEL 2		+ 33.50	
NIVEL -1		+ 29.00		NIVEL 0		+ 29.00		NIVEL 1		+ 29.00	
NIVEL -2		+ 25.80		NIVEL -1		+ 25.80		NIVEL 0		+ 25.80	
NIVEL -3		+ 22.60		NIVEL -2		+ 22.60		NIVEL -1		+ 22.60	

- COTA +42,92 m



NIVEL 4	+ 46.06			+ 46.06	
NIVEL 3	+ 42.92	NIVEL 4	+ 42.92		
NIVEL 2	+ 39.78	NIVEL 3	+ 39.78	NIVEL 4	+ 39.78
NIVEL 1	+ 36.64	NIVEL 2	+ 36.64	NIVEL 3	+ 36.64
NIVEL 0	+ 32.14	NIVEL 1	+ 33.50	NIVEL 2	+ 33.50
NIVEL -1	+ 29.00	NIVEL 0	+ 29.00	NIVEL 1	+ 29.00
NIVEL -2	+ 25.80	NIVEL -1	+ 25.80	NIVEL 0	+ 25.80
NIVEL -3	+ 22.60	NIVEL -2	+ 22.60	NIVEL -1	+ 22.60

- COTA +46,06 m



Nivel 4
Sobre Rasante
Ocupación 90 %
Edificabilidad: 330,75 m²

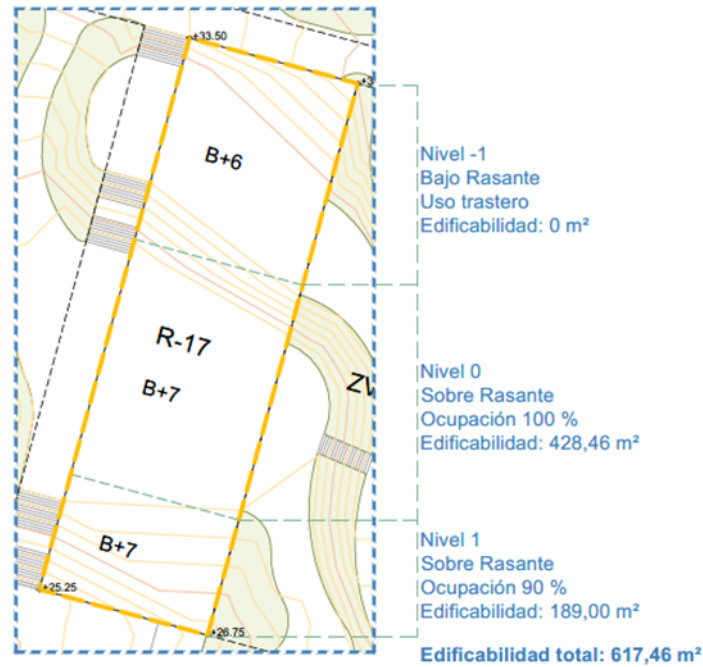
Edificabilidad total: 330,75 m²
Edificabilidad total del volumen: 4.416,57m²
(Edificabilidad máxima de la parcela: 6.641,17 m²)
Edificabilidad sin consumir: 6.641,17- 4.416,57 = 2.224,60 m²

NIVEL 4		+ 46.06		+ 46.06	
NIVEL 3		+ 42.92		NIVEL 4	
NIVEL 2		+ 39.78		NIVEL 3	
NIVEL 1		+ 36.64		NIVEL 2	
NIVEL 0		+ 32.14		NIVEL 1	
NIVEL -1		+ 29.00		NIVEL 0	
NIVEL -2		+ 25.80		NIVEL -1	
NIVEL -3		+ 22.60		NIVEL -2	

Con el fin de justificar la necesidad de aumentar la altura máxima de la edificación, a continuación se desarrolla un cómputo de superficie edificable por niveles (no vinculante) para llegar a agotar la edificabilidad de la parcela que determina el Plan de Sectorización (6.641,17 m²):

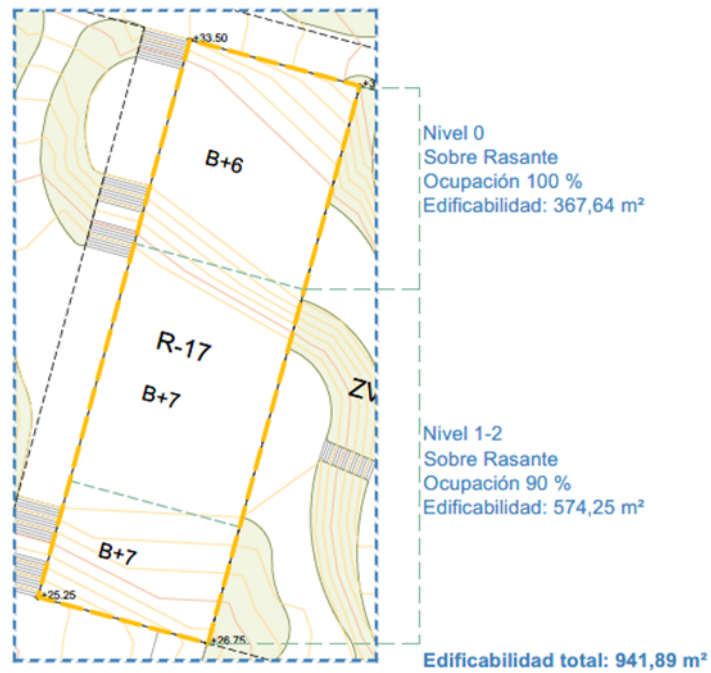
- Esquemas de edificabilidad según Estudio de Detalle:

- COTA +29,00 m



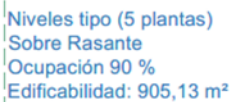
+ 55.48		+ 55.48			
NIVEL 6	+ 52.34	NIVEL 7	+ 52.34	+ 52.34	
NIVEL 5	+ 49.20	NIVEL 6	+ 49.20	NIVEL 7	+ 49.20
NIVEL 4	+ 46.06	NIVEL 5	+ 46.06	NIVEL 6	+ 46.06
NIVEL 3	+ 42.92	NIVEL 4	+ 42.92	NIVEL 5	+ 42.92
NIVEL 2	+ 39.78	NIVEL 3	+ 39.78	NIVEL 4	+ 39.78
NIVEL 1	+ 36.64	NIVEL 2	+ 36.64	NIVEL 3	+ 36.64
NIVEL 0	+ 32.14	NIVEL 1	+ 33.50	NIVEL 2	+ 33.50
NIVEL -1	+ 29.00	NIVEL 0	+ 29.00	NIVEL 1	+ 29.00
NIVEL -2	+ 25.80	NIVEL -1	+ 25.80	NIVEL 0	+ 25.80
NIVEL -3	+ 22.60	NIVEL -2	+ 22.60	NIVEL -1	+ 22.60

- COTA +33,50 m



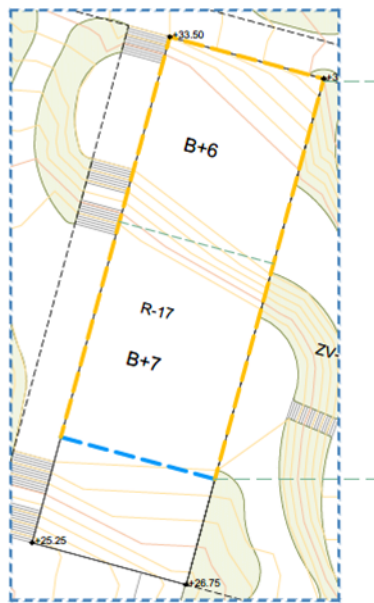
+ 55.48		+ 55.48			
NIVEL 6	+ 52.34	NIVEL 7	+ 52.34	+ 52.34	
NIVEL 5	+ 49.20	NIVEL 6	+ 49.20	NIVEL 7	+ 49.20
NIVEL 4	+ 46.06	NIVEL 5	+ 46.06	NIVEL 6	+ 46.06
NIVEL 3	+ 42.92	NIVEL 4	+ 42.92	NIVEL 5	+ 42.92
NIVEL 2	+ 39.78	NIVEL 3	+ 39.78	NIVEL 4	+ 39.78
NIVEL 1	+ 36.64	NIVEL 2	+ 36.64	NIVEL 3	+ 36.64
NIVEL 0	+ 32.14	NIVEL 1	+ 33.50	NIVEL 2	+ 33.50
NIVEL -1	+ 29.00	NIVEL 0	+ 29.00	NIVEL 1	+ 29.00
NIVEL -2	+ 25.80	NIVEL -1	+ 25.80	NIVEL 0	+ 25.80
NIVEL -3	+ 22.60	NIVEL -2	+ 22.60	NIVEL -1	+ 22.60

- COTA +36,64/+39,78/+42,92/+46,06/+49,20 m



Edificabilidad 5 niveles: 4.525,65 m²

- COTA +52,34 m



Nivel 7
Sobre Rasante
Ocupación 90 %
Edificabilidad: 716,21 m²

Edificabilidad total: 716,21 m²
Edificabilidad total del volumen: 6.801,21 m³
(Edificabilidad máxima de la parcela: 6.641,17 m³)

		+ 55.48		+ 55.48	
NIVEL 6	+ 52.34	NIVEL 7	+ 52.34	+ 52.34	
NIVEL 5	+ 49.20	NIVEL 6	+ 49.20	NIVEL 7	+ 49.20
NIVEL 4	+ 46.06	NIVEL 5	+ 46.06	NIVEL 6	+ 46.06
NIVEL 3	+ 42.92	NIVEL 4	+ 42.92	NIVEL 5	+ 42.92
NIVEL 2	+ 39.78	NIVEL 3	+ 39.78	NIVEL 4	+ 39.78
NIVEL 1	+ 36.64	NIVEL 2	+ 36.64	NIVEL 3	+ 36.64
NIVEL 0	+ 32.14	NIVEL 1	+ 33.50	NIVEL 2	+ 33.50
NIVEL -1	+ 29.00	NIVEL 0	+ 29.00	NIVEL 1	+ 29.00
NIVEL -2	+ 25.80	NIVEL -1	+ 25.80	NIVEL 0	+ 25.80
NIVEL -3	+ 22.60	NIVEL -2	+ 22.60	NIVEL -1	+ 22.60

En conclusión, es necesario aumentar la altura máxima de la parcela a PB+6/7. Al tener un desnivel de 8,25 entre las rasantes de los viales norte y sur a la hora de desarrollar el futuro proyecto de edificación existirán partes del volumen que tendrán consideración de PB+6 y otras de PB+7

1.5.2. OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LA ZONA VERDE ZV-10.1

Mediante el presente Estudio de Detalle y al amparo de lo establecido en el artículo 6.8.3 "Usos compatibles de interés público y social" de Las Normas Urbanísticas del Plan General de Málaga vigente donde dice lo siguiente:

- **Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.**

6. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.

El ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota +0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

Al mismo tiempo, el *apartado 6 del artículo 61. "Criterios para la ordenación urbanística" de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* explica lo siguiente:

Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

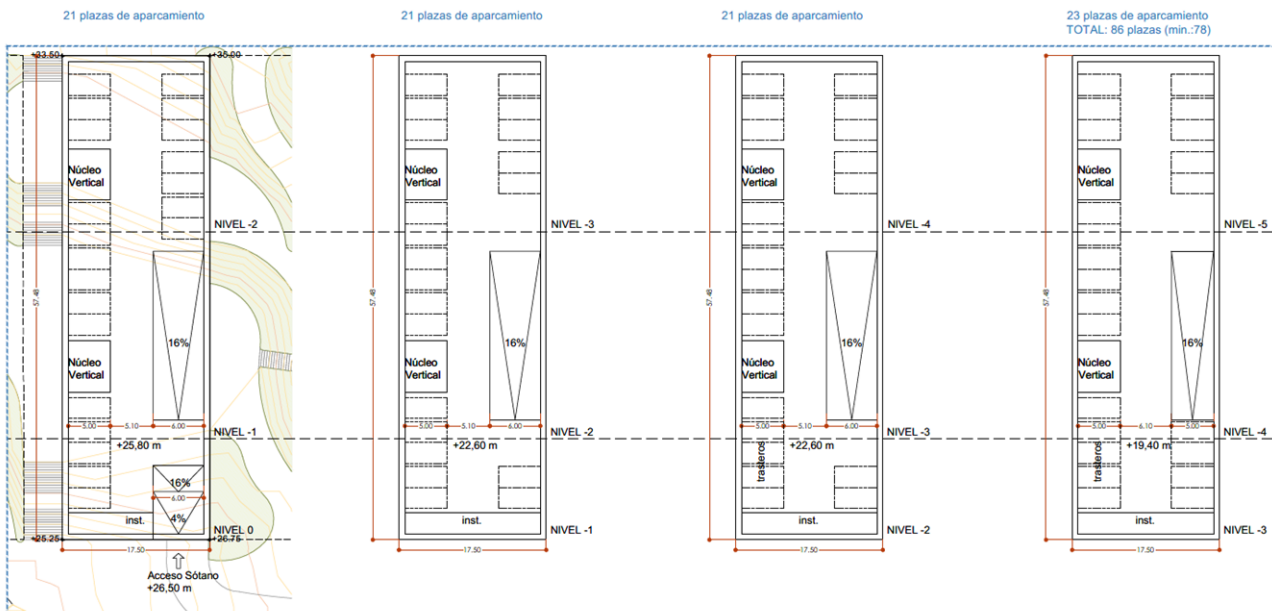
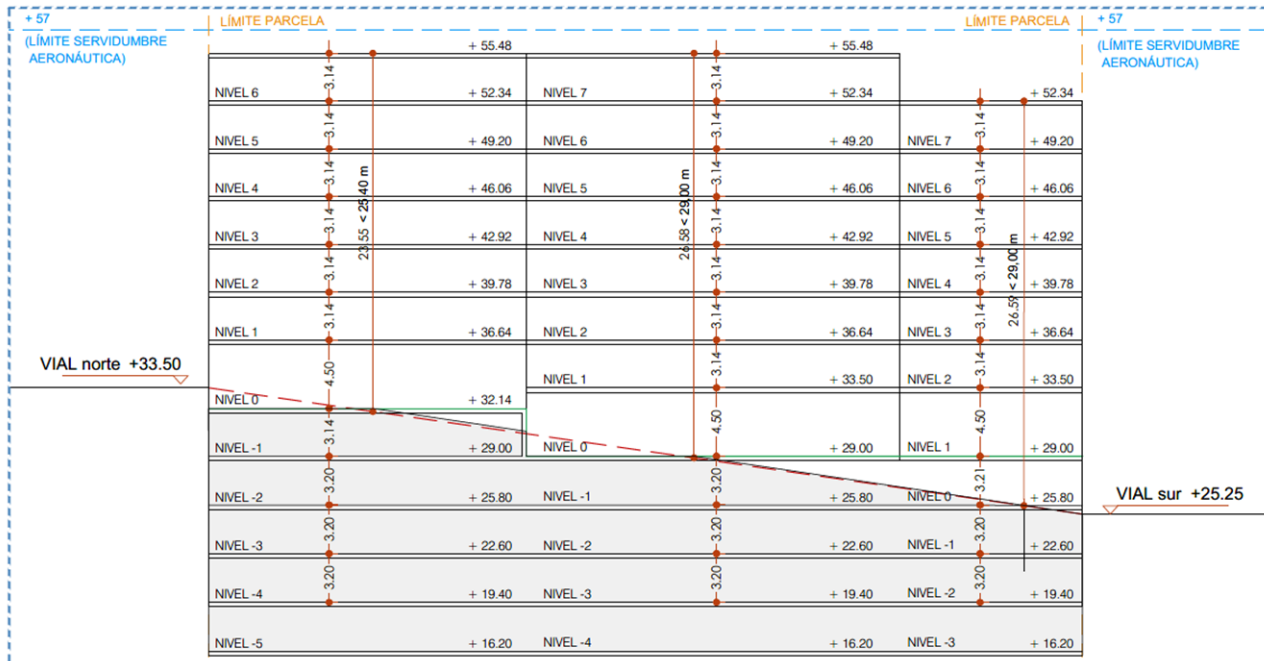
Por lo tanto, dentro del marco de la normativa anteriormente descrita, el presente Estudio de detalle propone ocupar bajos rasante parte del vial de la zona verde ZV-10.1 para destinarlo a uso de aparcamiento privado.

Esta circunstancia nunca modificará la naturaleza de la superficie que se pretende desarrollar sobre rasante.

- **Justificación de la ocupación del bajo rasante de la zona verde ZV-10.1**

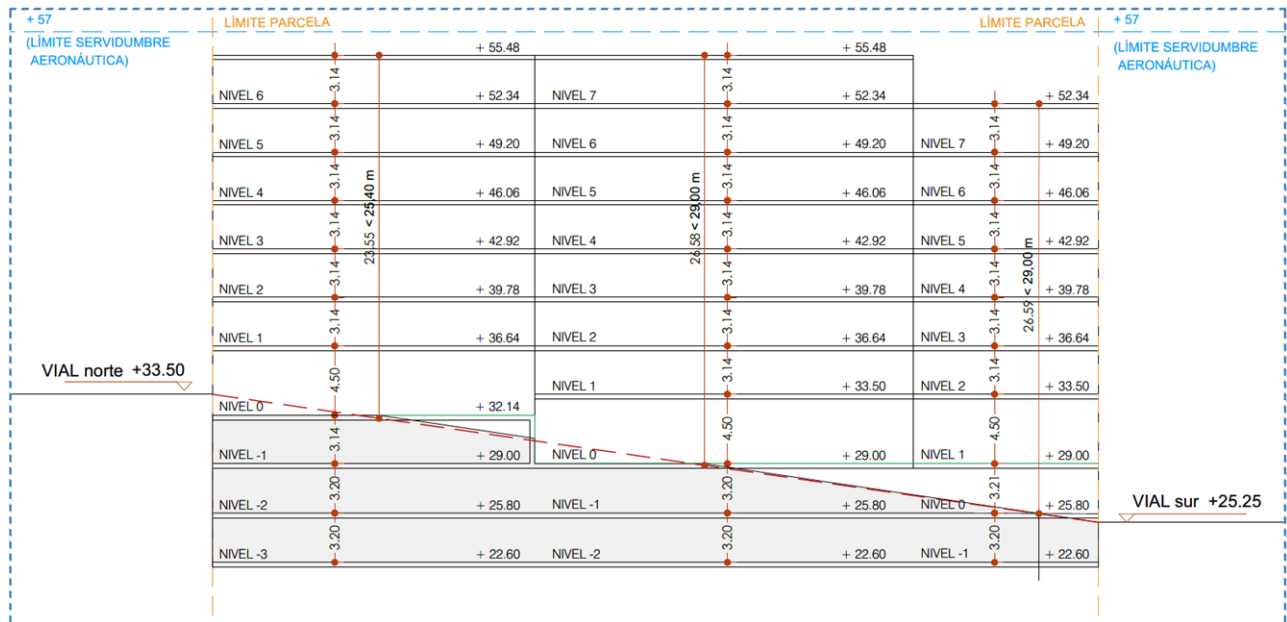
Según establece el Plan de Sectorización SUNP-G2, la dotación mínima de la parcela es de 78 plazas de aparcamiento de

Como hemos comentado anteriormente la parcela tiene un desnivel de las rasantes de los viales que la delimitan de 8,25 m aproximadamente entre el lado sur (+25,25 m) y el lado norte (+33,25 m). Esta circunstancia provoca que para poder resolver el número mínimo de plazas de aparcamiento (78 plazas) bajo la huella de la parcela es necesario desarrollar 3 niveles de sótanos en el lado más favorable (sur de la parcela) y en la situación más desfavorable 5 niveles de sótano (norte de la parcela).



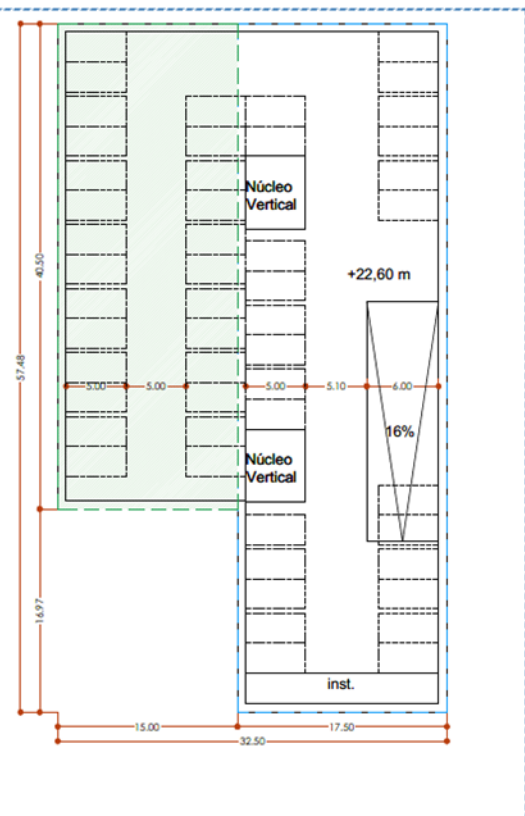
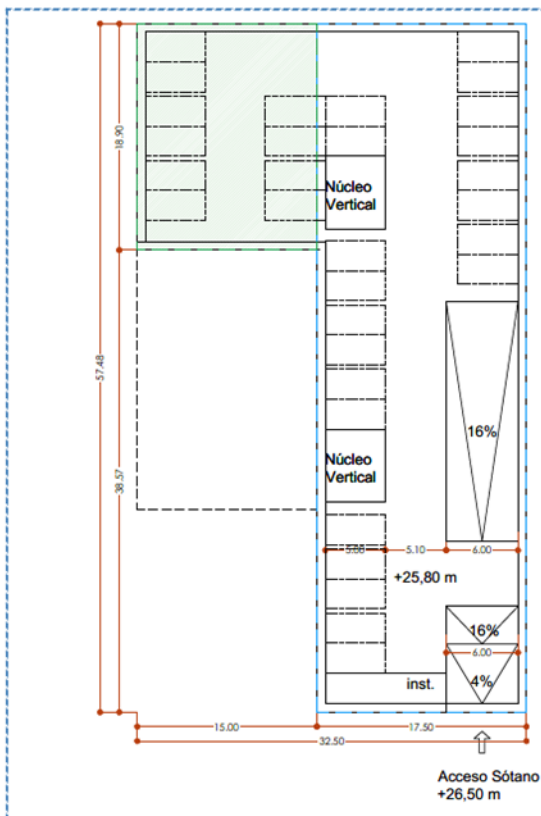
La construcción de cinco niveles de sótano implica realizar excavaciones muy profundas para ubicar la cimentación de las edificaciones con las importantes dificultades constructivas que conlleva y su elevado coste, poniendo en riesgo la viabilidad del futuro proyecto de edificación.

Por estos motivos se propone que bajo rasante (cota -1,5 m descendente) y en parte de la proyección de la zona verde ZV-10.1 destinar dicha área para dotar de una mayor superficie de uso de aparcamiento (en total en dos plantas 945 m² de superficie bajo rasante que se destinara a aparcamientos, trasteros, almacenes, instalaciones). De esta forma se resuelve el número de plazas de aparcamiento requeridos en un máximos de 3 niveles de sótano en el lado más desfavorable y 1 nivel de sótano en el más favorable, con superficie construida total inferior a 3.000 m



31 plazas de aparcamiento

51 plazas de aparcamiento
TOTAL: 82 plazas



1.6. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

La parcela está calificada por el PGOU como Ordenación Abierta (OA-2), por lo que, en aquellos aspectos no definidos en las ordenanzas particulares, le serán de aplicación las determinaciones del Plan General.

1. Parcela mínima.

No se permite la división de la parcela determinada por el Plan de Sectorización en parcelas de menor tamaño, teniendo una superficie de 1005.70 m².

2. Edificabilidad y densidad.

Se fija una edificabilidad máxima de 6641.17 m² de los cuales 804.56 m² son para uso comercial y 5836.61 m² para uso residencial. Así mismo, se fija un número máximo de viviendas de 63 unidades. Todo ello conforme a las determinaciones del Plan de Sectorización.

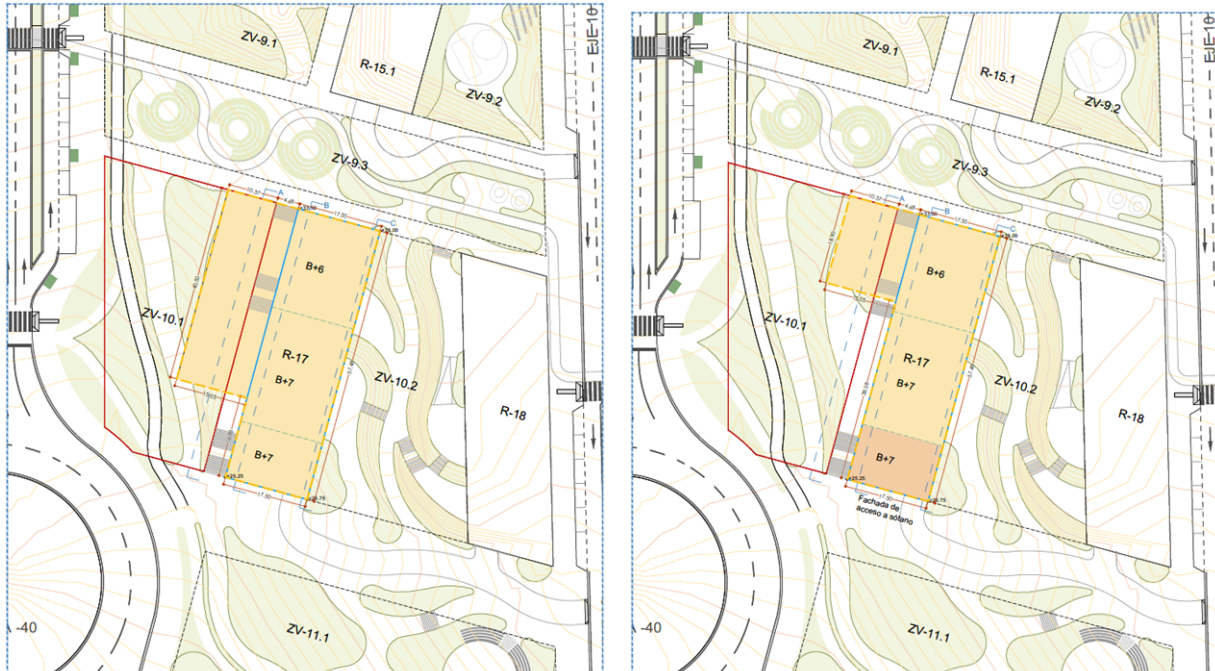
3. Altura máxima.

Se establece una altura máxima en plantas de PB+6/7 que permita agotar la edificabilidad en la parcela, con una altura máxima según planos de secciones del presente Estudio de Detalle, siempre y cuando las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Parcela R-17 del sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca", incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, que en la Parcela R-17 se encuentran a 57 metros.

4. Alineación bajo rasante.

Se fijan los límites de alineación obligatoria, ocupando bajo rasante parte de la parcela ZV10.1 donde se situarán, aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros, no computando a efectos de edificabilidad.

- COTA +22,60/+25,80 m



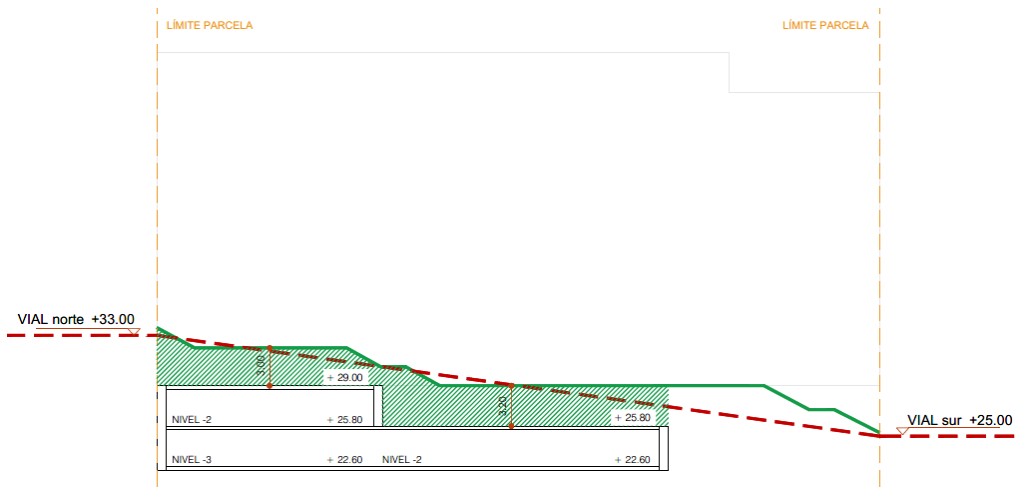
Legenda

	ÁREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE
	ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
	SEPARACIÓN DE CAMBIOS DE ALTURA: Líneas susceptibles de ser adaptadas en el proyecto de edificación.
	LÍMITE DE LA PARCELA R-17
	LÍMITE DE LA PARCELA ZV-10.1

Se debe garantizar la posibilidad del ajardinamiento sobre el aparcamiento con arbolado de porte que sea el que conforme la necesaria sombra y que contenga el terreno en una topografía tan acusada.

En la siguiente sección esquemática (no vinculante) se establece un espacio suficiente entre la cubierta del sótano y las rasantes de las Zonas Verdes para posibilitar el ajardinamiento con elementos naturales.

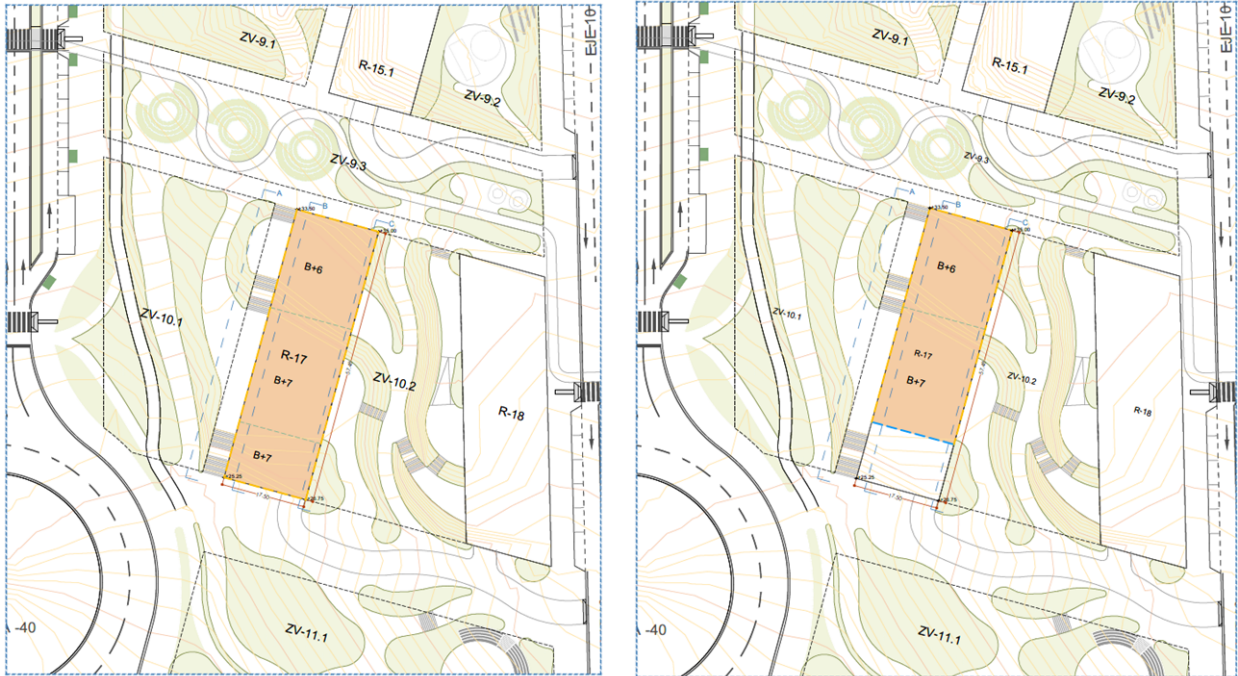
- SECCIÓN LONGITUDAL ZV10.1



5. Alineación sobre rasante niveles 0-7.

Se fijan los límites de la parcela como alineación máxima, con la obligación de mantener la alineación en al menos el 50% de la longitud, permitiéndose materializarla mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos.

- COTA +33,50/+36,64/+39,78/+42,92/+46,06/+49,20/+52,34 m



Leyenda

	ÁREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
	SEPARACIÓN DE CAMBIOS DE ALTURA: Líneas susceptibles de ser adaptadas en el proyecto de edificación.
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA RETRANQUEADA: Líneas susceptibles de ser adaptadas en el proyecto de edificación.

* Nota: alineación obligatoria en al menos el 50% , permitiéndose materializarla mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos

6. Ocupación.

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. La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 90%

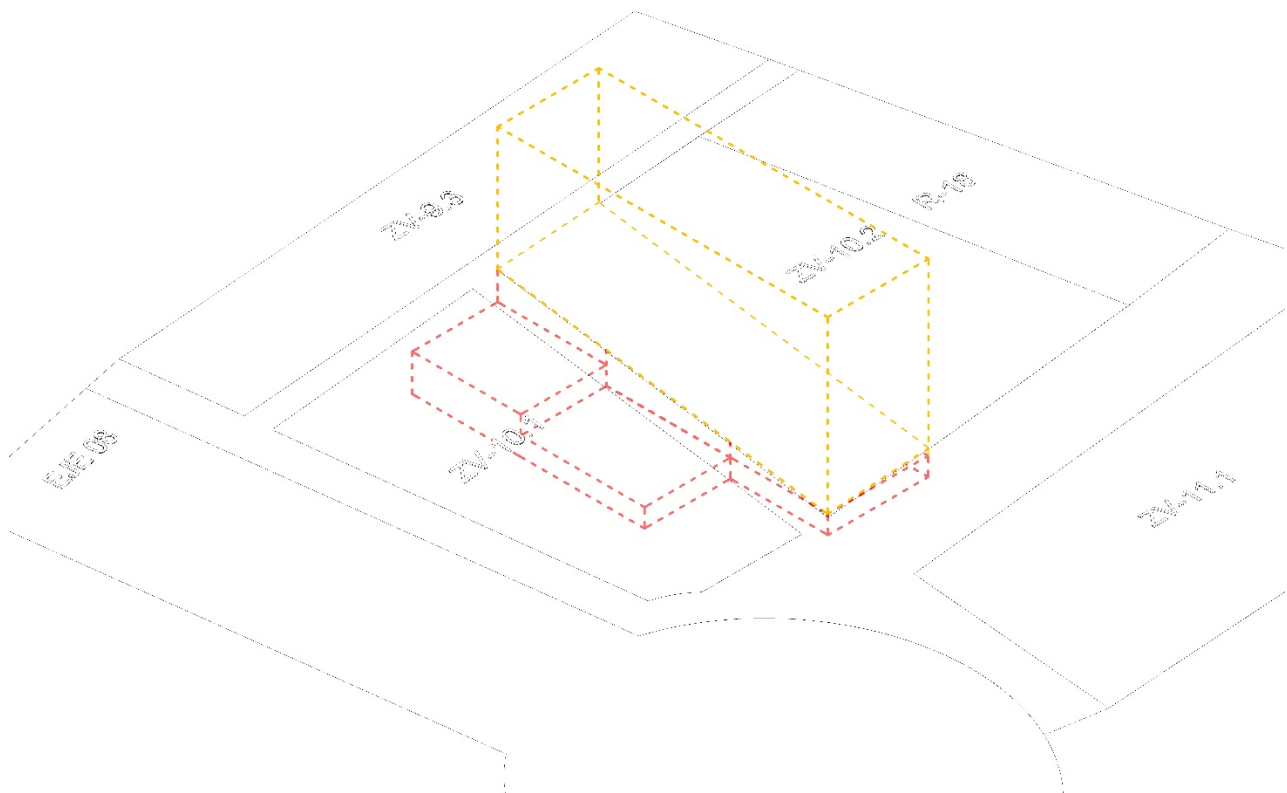
PARCELA R-17	PLAN SECTORIZACIÓN SUNP-G.2 "Sánchez Blanca"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	1.005,70 m2s	1.005,70 m2s
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	Uso comercial: 804,56 m2 techo	
	Uso residencial: 5.836,61 m2 techo	
	Total: 6.641,17 m² techo	
ALTURA MÁXIMA	18,20 metros (PB+4)	Según secciones del ED (PB+6/7)
ALINEACIONES.	Según plano alineaciones del Plan de sectorización SUNP-G.2	Bajo rasante según plano área de movimiento del ED
		Sobre rasante según Plan de Sectorización.
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 %	90 %
USOS	Uso pormenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

Antes de desarrollar gráficamente diferentes alternativas de ordenación de volúmenes (no vinculantes) que se adaptan a las ordenanzas particulares anteriormente descritas debemos tener en cuenta la siguiente circunstancia:

Entre la rasante del vial sur y el vial norte existe una diferencia de cota de 8,25 m. Este hecho provoca que no haya una continuidad a lo largo de las fachadas principales, produciéndose escalonamientos en el volumen.

Se fijan los límites de la parcela como alineación máxima, con la obligación de mantener la alineación en al menos el 50% de la longitud, permitiéndose materializarla mediante fachada, cuerpos cerrados o vuelos abiertos:

ESQUEMA 1

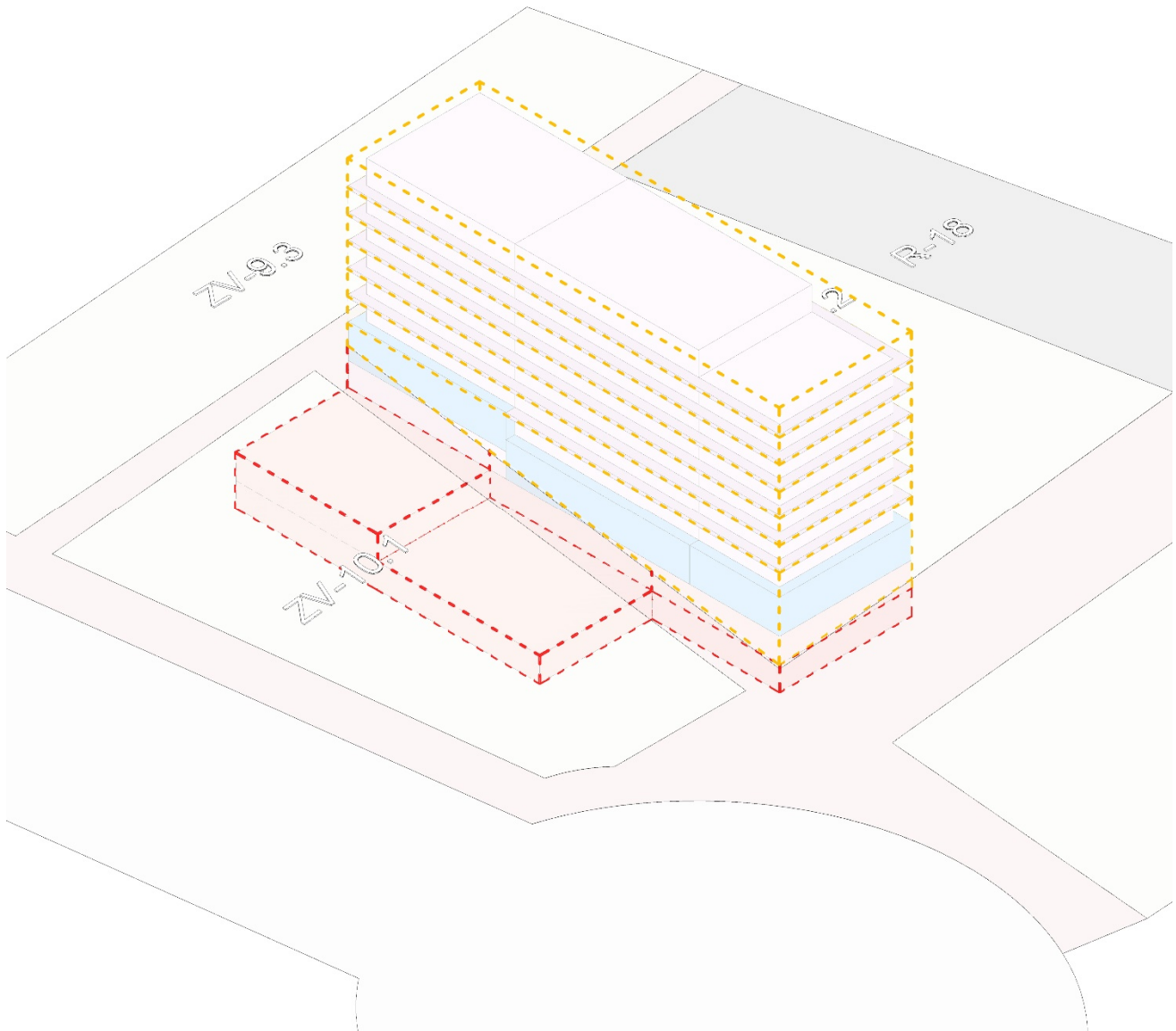


Leyenda

	ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOBRE RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA BAJO RASANTE

* Nota: esquema volumétrico no vinculante.

ESQUEMA 2

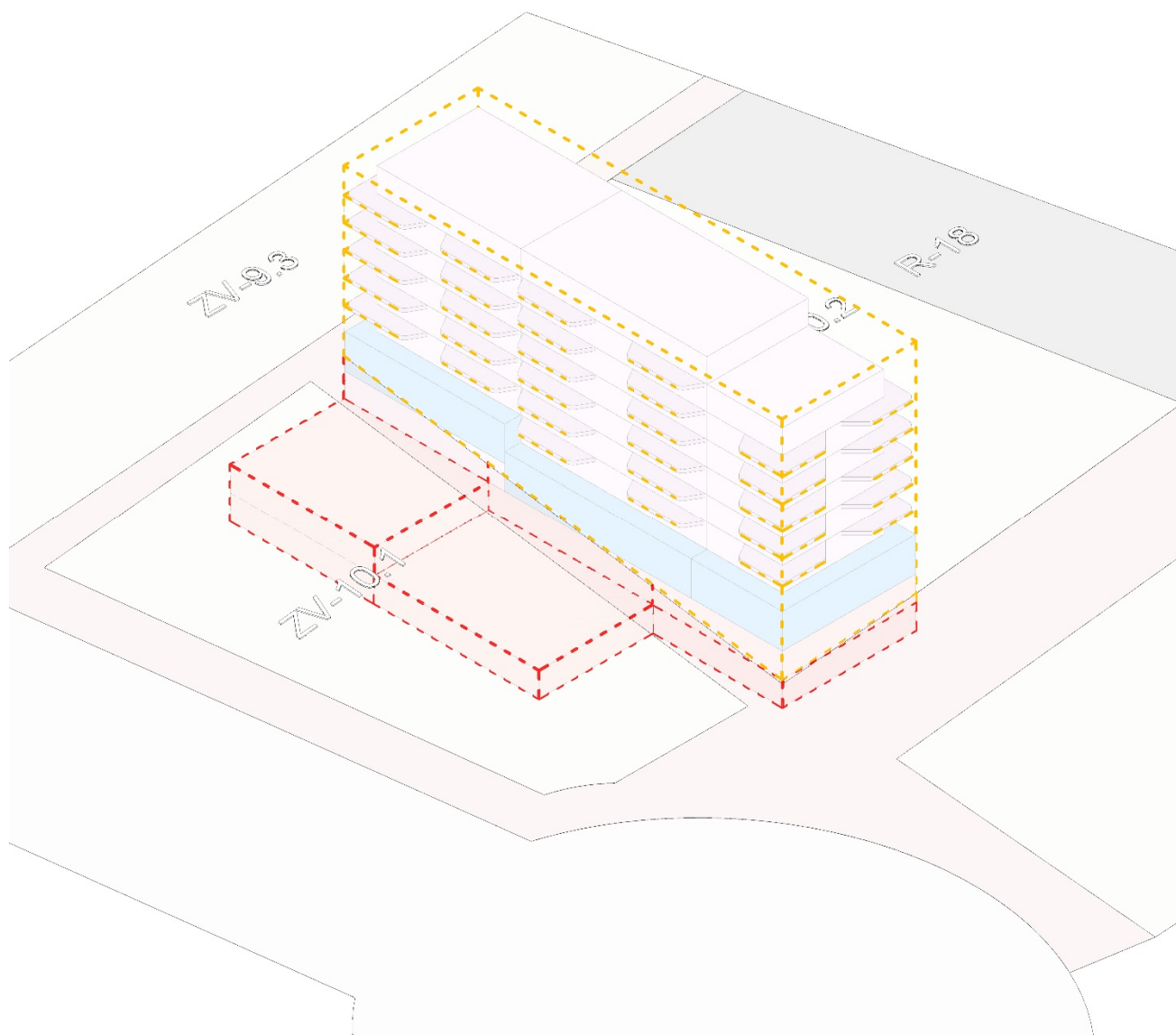


Leyenda

	ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOBRE RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA BAJO RASANTE

* Nota: esquema volumétrico no vinculante.

ESQUEMA 3

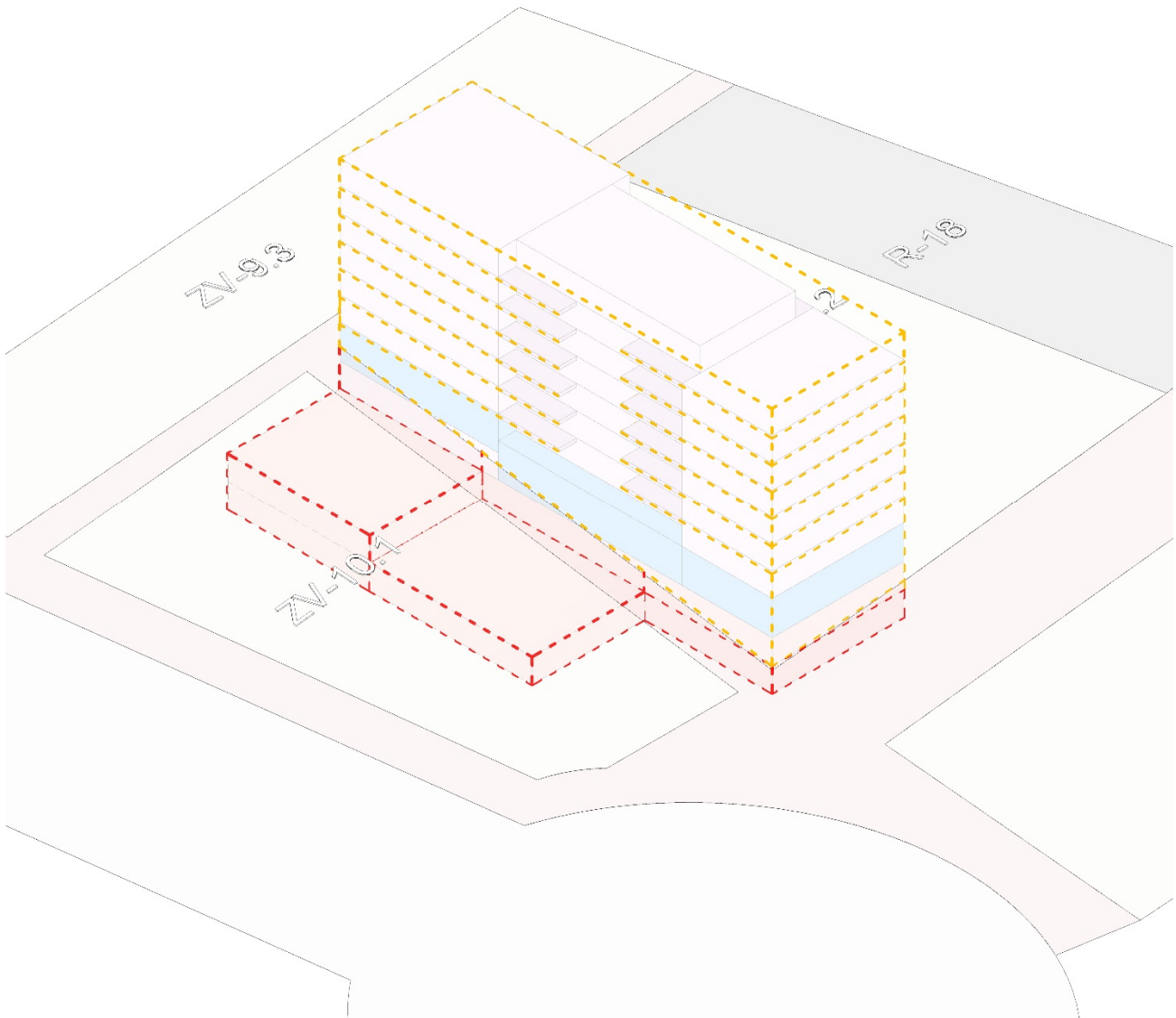


Leyenda

---	ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOBRE RASANTE
---	ALINEACIÓN OBLIGATORIA BAJO RASANTE

* Nota: esquema volumétrico no vinculante.

ESQUEMA 4



Leyenda

	ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOBRE RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA BAJO RASANTE

* Nota: esquema volumétrico no vinculante.

1.7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 62 de la Ley 7/2021, de 11 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA, BOJA de 3 de diciembre de 2021, establece el **contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística**, y concretamente en su apartado 4º establece:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Es objeto del presente Estudio de Detalle, la ordenación de volúmenes, sobre y bajo rasante, establecimiento de las alineaciones y rasantes y determinación de la envolvente máxima de la edificación a materializar en la parcela R-17 del Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" del PGOU de Málaga, con la finalidad de poder materializar los derechos edificatorios que le confiere el documento del Proyecto de Reparcelación Aprobado definitivamente.

El Sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, cuenta con Plan de Sectorización aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 2 de abril de 2008.

Además, cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 28 de septiembre de 2020 (encontrándose las obras de urbanización comenzadas), y con el instrumento de gestión finalizado, aprobándose el Proyecto de Reparcelación con fecha 31 de mayo de 2021.

El proyecto de Reparcelación contiene la cuenta de liquidación provisional expresa el balance, resumen o resultado del proceso compensatorio, con carácter provisional y a buena cuenta del cumplimiento de todas las obligaciones y deberes urbanísticos en la ejecución de las obras de urbanización, cuyos conceptos se desglosan a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE
1.- GASTOS PLAN DE SECTORIZACIÓN	
1.1.- HONORARIOS TRAMITACION	120.000,00 €
TOTAL	120.000,00 €
2.- ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA	
2.1.- TRAMITACION BASES Y ESTATUTOS	20.000,00 €
2.2.- TASAS	10.000,00 €
2.4.- NOTARIA	1.000,00 €
2.5.- HONORARIOS	5.655,00 €
2.5.- REGISTRO	600,00 €
TOTAL	37.255,00 €
3.- PROYECTO DE REPARCELACION	
3.1.- HONORARIOS TECNICOS	35.000,00 €
3.2.- HONORARIOS ABOGADO	30.000,00 €
3.3.- EDICTOS Y PUBLICACIONES	600,00 €
3.4.- TASAS	12.000,00 €
3.5.- REGISTRO (Estimación)	9.000,00 €
TOTAL	86.600,00 €
4.- PROYECTO DE URBANIZACION	
4.1.- PUBLICACIONES	1.500,00 €
4.2.- HONORARIOS TECNICOS	212.500,00 €
4.3.- DIRECCION OBRA	214.152,25 €
4.4.- HONORARIOS PROYECTO CARGA EXTERNA ADIF	15.000,00 €
TOTAL	443.152,25 €
5.- OBRAS DE URBANIZACION	
5.1.- OBRAS INTERNAS DE URBANIZACIÓN	40.709.717,07 €
5.2.- CARGAS EXTERNAS:	11.532.649,94 €
TOTAL	52.242.367,01 €
6.- INDEMNIZACIONES	
6.1.- CORTUO SAN RAFAEL	122.854,92 €
6.2.1.- HACIENDA LOS DOLORES	158.621,88 €
6.2.2 DEPOSITO INUR	69.596,82 €
6.3.- SERVIDUMBRES	0,00 €
6.4.- REPOSICIÓN CON. DE LOS PRADOS	85.631,55 €
TOTAL	436.705,17 €
7.- VARIOS	
7.1.- ADMINISTRACION Y TESORERIA	30.600,00 €
7.2.- ASESORIA JURIDICA	18.849,99 €
7.3.- VARIOS	18.000,00 €
TOTAL	67.449,99 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	53.433.529,42 €

Considerando que la edificabilidad total a materializar en el ámbito del sector de Sánchez Blanca es de 344.338,80 m²t, la repercusión de los costes de urbanización sobre el techo máximo edificables asciende a la cantidad de:

$$53.433.529,42 \text{ €} / 344.338,80 \text{ m}^2\text{t} = 155,17 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Mediante el método residual estático, determinamos el valor en venta del metro cuadrado construido y terminado en la zona, obteniendo por este cálculo un valor unitario de 2.750 €/m²t

Viabilidad Económica:

Análisis de la repercusión de cargas, de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación del Sector Sánchez Blanca, sobre el m²t urbanizado.

Al tratarse de un Estudio de Detalle que analiza la ordenación volumétrica de la envolvente a materializar en la parcela al objeto de poder agotar la edificabilidad, se ha considerado más acertado trabajar con el parámetro de la edificabilidad.

Tal y como se comentado anteriormente, el valor en venta del m²t calculado por el método residual estático, asciende al valor unitario de 2.750 €/m²t.

Considerando que, según la cuenta de liquidación provisional, los gastos totales ascienden al valor unitario de 155,17€/m²t, este supone un 5,64% sobre el valor en venta del m²t.

Por tanto, entendemos que este coste es perfectamente asumible y en consecuencia el desarrollo es viable económicamente.

1.8. INFORME O MEMORIA 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.

Dado que **el Estudio de Detalle** se trata de una figura de desarrollo de un planeamiento ya aprobado (Plan de Sectorización) y que en este caso **se limita a una parcela del ámbito (Parcela R-17) y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes y sus rasantes para dar cumplimiento a la ordenanza**, esta intervención **NO TIENE AFECCIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**, ya que **se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor**.

Además, no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

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.

1.9. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle de la parcela R-17 ubicada en el sector SUNP-G.2 "Sánchez Blanca" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta "ED-10" , se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados

La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

1.10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Se incluye en el documento el plano "ED-11" de zonificación acústica donde se clasifica la parcela como residencial.

1.11. RELACIÓN DE PLANOS.

ED-01- SITUACIÓN EN EL PGOU.

ED-02- SITUACIÓN. ZONIFICACIÓN PLAN DE SECTORIZACIÓN.

ED-03- SITUACIÓN. ORDENACIÓN PLAN DE SECTORIZACIÓN.

ED-04- PLANO TOPOGRÁFICO. PROYECTO DE ZONAS VERDES.

ED-05- ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA+22,60 m.

ED-06- ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA+25,80 m

ED-07- ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA+29,00/+32,14 m

ED-08- ÁREA DE MOVIMIENTO. +33,50/+36,64/+39,78/+42,92/+46,06/+49,20 m

ED-09- ÁREA DE MOVIMIENTO. COTA+52,34 m

ED-10- ANÁLISIS DE ALTURAS DEL ENTORNO. AXONOMÉTRICA GENERAL

ED-11- ANÁLISIS DE ALTURAS DEL ENTORNO. SECCIONES

ED-12- SITUACIÓN SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

ED-13- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

En Málaga, septiembre de 2025
Por HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P.

Fdo.: Javier Higuera Mata.

Mario Romero González.

José Luis Moreno Carrión

Jacobo Higuera Mata

2. ANEXO 1. CERTIFICADO CATASTRAL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PG SANCHEZ BLANCA Suelo MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]:332.861,25 €

Valor catastral suelo:332.861,25 €

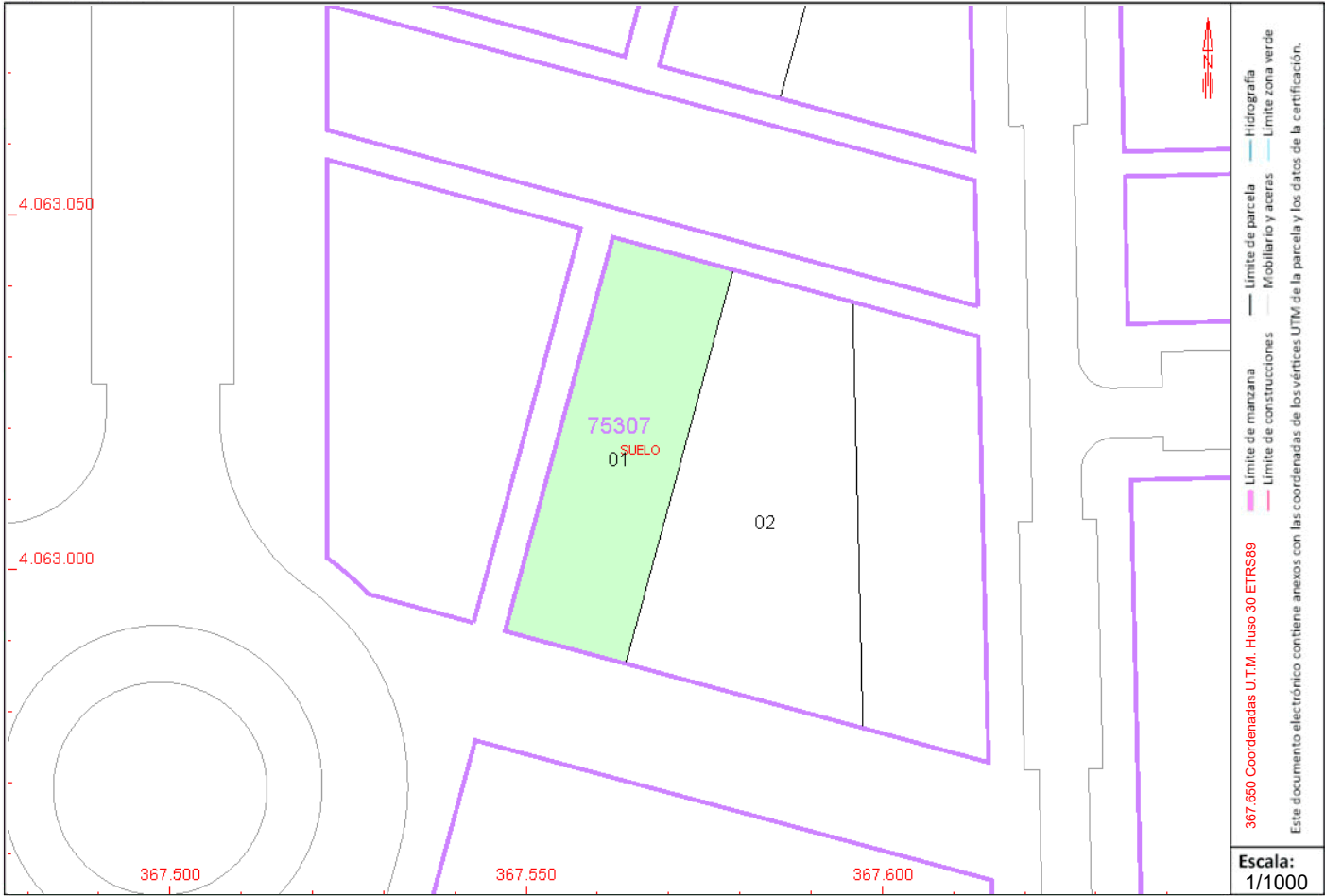
Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
URBANIA LAMATRA II SLU	B88167853	100,00% de propiedad	CL SERRANO 41 Pl:04 28045 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.006 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B88167853 URBANIA LAMATRA II SL

Finalidad: ver inmuebles

Fecha de emisión: 11/12/2023





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7530701UF6673S0001PW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7530702UF6673S0001LW

Localización: PG SANCHEZ BLANCA
MALAGA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	P2906700F	AV CERVANTES 4 29016 MALAGA [MÁLAGA]

