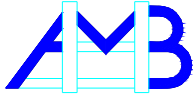


**Estudio de Detalle modificado en
la parcela 9 del sector SP-2
"Santangelo Norte", T.M. de
Benalmádena (Málaga)**

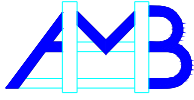


Promotor:
**Construcciones y Promociones Angulo
Sánchez, S.A.
(COPROANSA)**



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1 Autor del encargo.....	4
1.2 Antecedentes	4
1.3 Emplazamiento	4
1.4. Cuadro general de aprovechamientos.....	5
1.5. Marco urbanístico de referencia	5
1.6. Comentario final	5
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
2.1. Objeto del presente Estudio de Detalle.....	7
2.2. Justificación de la procedencia.....	7
2.3. Descripción de la Ordenación.....	7
2.4. Justificación de la solución adoptada	8
2.5. Justificación urbanística	9
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO ...	10
3.1. Justificación de la innecesariedad de la redaccion de memoria de sostenibilidad economica y de estudio economico-financiero objeto del presente Estudio de Detalle	11
3.2. Memoria de viabilidad económica	11
4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.....	25
5. ANEJOS.....	27
5.1. Información catastral	28
5.2. planos.....	29

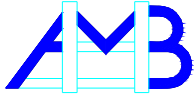


MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA.. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92

arquimoba@coamalaga.es

1. MEMORIA INFORMATIVA



1.1 Autor del encargo

El encargo de esta modificación de Estudio de Detalle ha sido realizado por la sociedad **Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.** (COPROANSA), propietaria de la parcela 9, definida en el Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SP-2 "Santángelo Norte", del vigente PGOU de Benalmádena, domiciliándose la entidad encargante, a efectos de comunicaciones durante la tramitación de este proyecto, en C/ Salitre, Nº 51, planta 2ª, 29002 - Málaga.

1.2 Antecedentes

El documento de referencia de este documento es el Plan Parcial de Ordenación del sector de actuación SP-2 "Santángelo Norte", del vigente PGOU de Benalmádena, que fue aprobado definitivamente con fecha 15 de mayo de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con fecha 26 de julio de 2001, y los documentos complementarios realizados sobre la parcela P-9:

Con fecha 26 de febrero de 2004, el ayuntamiento acuerda la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones de todas las manzanas del sector SP-2 promovido por la entidad Cogilcodos, S.L.

Con fecha 25 de noviembre de 2005 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector SP-2.

Con fecha 23 de febrero de 2006 el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas 2, 3, 4, 9, 11-b, 12 y 13 del sector SP-2 promovido por Aifos Arquitectura y Promociones Inmobiliarias, S.A.

1.3 Emplazamiento

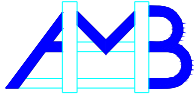
El ámbito de actuación se corresponde con la **parcela P-9** definida en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación del sector SP-2.

La parcela queda delimitada del siguiente modo:

- Al Noroeste: con calle Hibisco
- Al Sureste: con calle Aloe
- Al Noreste: con calle Canela
- Al Oeste: con calle Agave

Dicho ámbito posee una superficie total de 7.819,86 m² según levantamiento topográfico actual, el cual difiere de los 8.061,00 m² asignado por el Plan Parcial.

El acceso a la parcela se realiza actualmente a partir de los viarios de nueva creación que rodean a esta parcela, ejecutados por parte de la Junta de Compensación dentro del conjunto de las obras de urbanización del sector. Se trata de una parcela con pendiente descendente hacia sureste, desde las calles Hibisco y Agave hasta las calles Canela y Aloe, con un desnivel acumulado máximo del orden de veinte metros.



1.4. Cuadro general de aprovechamientos

De acuerdo al Estudio de Detalle aprobado definitivamente, el Aprovechamiento asignado a la parcela P-9, sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle modificado, es de 5.072,27 m²t, con un número de viviendas máximo de 53.

1.5. Marco urbanístico de referencia

La parcela para cuyo desarrollo se tramita el presente Estudio de Detalle, está sujeta a las determinaciones del PGOU de Benalmádena vigente, y se encuentra incluida, como se ha indicado, en el ámbito del Sector de Actuación SP-2 "Santángelo Norte", con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, del que la parcela objeto de este proyecto es parte.

A) Ámbito de Planeamiento General

La figura de Planeamiento General Vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, aprobado definitivamente el 04 de marzo de 2003 y su Expediente de Adaptación Parcial, aprobado el de 23 de febrero de 2012 por la Comisión Provincial de Urbanismo y publicado en el B.O. P. de Málaga de 31 de Mayo de 2012.

En esta Adaptación el Sector queda nombrado como PA-SURO-SP-02. Su clasificación, de acuerdo con el documento, es de Suelo Urbanizable Ordenado, al tener el Plan Parcial aprobado definitivamente.

B) Ámbito de Planeamiento de Desarrollo

La figura de Planeamiento de Desarrollo Vigente es el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.SP-2, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena el 15 de Mayo de 2001.

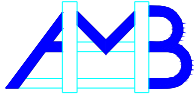
C) Ámbito de Planeamiento complementario

Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones de todas las manzanas del sector SP-2 promovido por la entidad Cogilcodos, S.L. aprobado definitivamente con fecha 26 de febrero de 2004

Estudio de Detalle de las parcelas 2, 3, 4, 9, 11-b, 12 y 13 del sector SP-2 promovido por Aifos Arquitectura y Promociones Inmobiliarias, S.A. aprobado definitivamente con fecha 23 de febrero de 2006

1.6. Comentario final

De acuerdo con lo descrito en los subapartados anteriores de este apartado, puede afirmarse, que la parcela reúne las condiciones técnicas y urbanísticas necesarias para su desarrollo mediante el presente documento de Estudio de Detalle, con lo que, por su carácter de suelo urbano, mediante el cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, se permitirá el adecuado desarrollo de los diferentes conjuntos edificatorios a implantar sobre esta parcela, que complementará el desarrollo de esta zona de la ciudad.



MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA.. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92

arquimoba@coamalaga.es

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto del presente Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela P-9, definidas en el PA-SURO-SP-02 del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena.

El objeto fundamental del presente documento es la modificación de los parámetros arquitectónicos definidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente sobre la parcela indicada, lo que se lleva a cabo a partir de la modificación de las Alineaciones y de las Rasantes de las edificaciones a realizar en esta parcela, así como una Ordenación de los Volúmenes de este conjunto edificatorio a nivel orientativo y la ubicación de los espacios libres de edificación.

Las modificaciones introducidas con respecto al Estudio de Detalle aprobado definitivamente se basan principalmente en la mejora de las condiciones de las viviendas a desarrollar, subiendo las rasantes de referencia para la altura de la edificación, proporcionando así unas mejores condiciones de soleamiento y salubridad a las viviendas ubicadas en los conjuntos 1, 2 y 3 alineados a la calle Hibisco y Agave.

2.2. Justificación de la procedencia

En el Plan Parcial del sector SP-2 se indica la necesidad de realizar Estudio de Detalle por parcela con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, en el cual se incluirán la ordenación de los volúmenes asignados en dicho Plan Parcial. Igualmente las condiciones topográficas de la parcela hacen necesario el establecimiento de unas rasantes que permitan unos mínimos de habitabilidad de las unidades residenciales a desarrollar en la parcela P-9, ya que los viales que la delimitan presentan unas rasantes superiores a las definidas en el Estudio de Detalle aprobado actualmente.

De esta forma y de acuerdo con estas consideraciones, entendemos, que queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento de modificación del Estudio de Detalle de la parcela P-9, pues de esta forma quedarán fijadas las alineaciones y rasantes que garantizan su integración en el entorno.

2.3. Descripción de la Ordenación

La ordenación propuesta en la presente modificación del Estudio de Detalle responde de forma esencial a los criterios establecidos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SP-2 "Santángelo Norte", del PGOU de Benalmádena, definitivamente aprobado. A partir de estos criterios nos hemos propuesto resolver la integración de los volúmenes en la topografía actual, estableciendo unas plataformas de referencia a partir de las cuales medir la altura de las edificaciones a proyectar.

Las plataformas de referencia se desarrollan alineadas a las calles Hibisco, Agave y Aloe, dejando las zonas libres de edificación en el sureste de la parcela. Estas plataformas, se van escalonando sentido noroeste - sureste, situándose la zona más elevada en el cruce de las calle Hibisco y Agave y la más baja en el cruce de las calles Aloe y Canela.

En el presente proyecto se fijan las rasantes de referencia, tanto de las zonas edificadas como orientativamente de los espacios abiertos no ocupados por la edificación, que se generan como consecuencia de la ordenación prevista, todo ello teniendo en cuenta las rasantes de los viales ya ejecutados de la urbanización.

2.4. Justificación de la solución adoptada

El planteamiento propuesto pretende escalonar la edificación residencial mediante volúmenes que se van adaptando a la topografía y rasantes de los viales existentes.

Las alineaciones de este conjunto edificatorio se determinan de la forma siguiente:

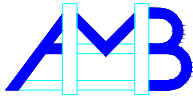
- Las alineaciones exteriores (las relacionadas con los linderos públicos) se separan respecto a los linderos públicos un mínimo de 5 metros, cumpliendo con el mínimo exigido en la normativa del Plan General (3 metros). Se permitirá llegar a una separación de 4 metros en las zonas de comunicación vertical (ascensores y escaleras).
- Las alineaciones interiores de la edificación sobre rasante de los distintos volúmenes se han proyectado asegurando el desarrollo de las viviendas y edificabilidad asignados a la parcela, así como las separaciones mínimas que fijan las ordenanzas.
- Ambas alineaciones planteadas definen un área de movimiento que sirven de base para los volúmenes edificatorios sobre y bajo rasante, los cuales no se realizarán de forma continua en toda su longitud en su tramo sobre rasante, tal y como se indica en el plano de volúmenes orientativo, cumpliendo con la separación mínima entre edificaciones.

Para la definición de las rasantes de cada una de las edificaciones del conjunto, así como de las zonas libres de edificación, se han seguido los siguientes conceptos:

- La morfología de las parcelas resultantes de la zona *Residencial Poblado* de la urbanización plantea casi obligatoriamente la necesidad de **alinear las edificaciones a proyectar con los viales existentes**, lo cual se puede observar con las edificaciones ejecutadas actualmente en todo el sector, cumpliendo con el objetivo del Estudio de Detalle realizado para la determinación de alineaciones de todas las parcelas del sector en el año 2004: *“dotar a la nueva urbanización de una apariencia y estructura similares a las de un pueblo tradicional con edificaciones que se alinean a la calle”*
- Los planos de referencia para la medición de las alturas de las edificaciones se proyectan alineadas con las rasantes de los viales exteriores. A su vez dichos planos se adaptan a la línea de pendiente definida por la topografía original, escalonándose en sentido descendente de noroeste a sureste.

Estas edificaciones alineadas con los viales existentes tendrán de referencia para la medición de las alturas máximas los planos de rasantes definidos en el plano P2, sirviendo de cota de referencia de la planta baja, la cual estará situada como máximo a 1,20 metros por encima de dicha cota de referencia.

Las rasantes de los espacios libres de edificación se han definido teniendo en cuenta las plantas bajas de los volúmenes edificatorios, escalonándose en sentido descendente de noroeste a sureste. El presente documento no realiza un estudio pormenorizado de dichos espacios libres, por lo que las rasantes indicadas en estas zonas podrán variar para adaptarse a las necesidades del futuro proyecto.



Esta solución no afecta negativamente a otros suelos no incluidos en el presente ámbito, según se indica en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, principalmente en lo referente a las vistas, ya que la parcela situada en la parte norte de la calle Hibisco (parcela D) no es residencial ni está edificada, siendo su uso futuro el de equipamiento deportivo. Tampoco afecta a la parcela edificada P-10 cuyas rasantes de viviendas están a unas cotas muy superiores.

2.5. Justificación urbanística

La Normativa de aplicación es la que proviene del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, del Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte y del Proyecto de Compensación del Sector SP-2 "Santangelo Norte"

Dicho Plan Parcial asigna a esta parcela la Zona de Poblado o Adosadas, (Art. 4.2.3), impone la obligatoriedad de redactar Estudio de Detalle previo a la solicitud de Licencia de Obras, y adjudica a esta zona los siguientes parámetros urbanísticos:

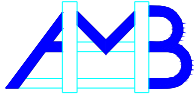
Usos permitidos	V-1, V-2, V-6, V-7
Usos prohibidos	Todos los demás
Parcela mínima	La fijada para cada parcela en el P.P.O.
Nº de viviendas	58
Edificabilidad	5.480,86 m2t
Altura máxima	3 plantas o 10 m.
Ocupación máxima	40%
Separación a linderos privados	h/2, con mínimo 3m.
Separación a linderos públicos	mínimo 3m.
Separación entre edificios	h+h' /4
Estudio arquitectónico	Tradicional mediterráneo
Altura cerramiento ciego de parcela	máximo 1m.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente sobre las parcela 2, 3, 4, 9, 11-b, 12 y 13 modifica la edificabilidad y el número de viviendas para la parcela P-9, siendo las siguientes:

- **Edificabilidad** **5.072,27 m2t**
- **Nº viviendas** **53**

El presente documento de modificación del Estudio de Detalle mantiene estos parámetros, modificando únicamente las alineaciones y rasantes.

El parámetro de la ocupación se justificará en el Proyecto de edificación, ya que las alineaciones propuestas definen un área de movimiento máxima.



3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA,
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA Y ESTUDIO
ECONÓMICO FINANCIERO

3.1. Justificación de la innecesariedad de la redacción de memoria de sostenibilidad económica y de estudio económico-financiero objeto del presente Estudio de Detalle

Establece el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su apartado 4 que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Según establece el art. 60 de la LISTA el Estudio de Detalle es un instrumento complementario, no teniendo la consideración de instrumento de ordenación, sin que su objeto y aplicación constituya una actuación de transformación urbanística.

Así, el artículo 62 1a) 4º de la LISTA al referirse al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, que como decimos no incluye los Estudios de Detalle, establece claramente que éstos deben contener una Memoria Económica con un Estudio Económico Financiero, un Informe de Sostenibilidad Económica y una Memoria de Viabilidad Económica.

En el mismo sentido, el propio artículo 94 del Decreto 550/2022 Reglamento de la LISTA, en relación con el contenido mínimo que debe contener un Estudio de Detalle, indica los siguientes:

- 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*

Como se puede comprobar, entre dicha documentación no se fija la necesidad de la formulación de Memoria Económica con un Estudio Económico Financiero, un Informe de Sostenibilidad Económica y una Memoria de Viabilidad Económica.

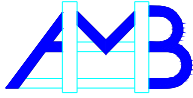
Por último, y en relación con el Estudio Económico Financiero, es el art. 62 1a) 4º de la LISTA al referirse al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, el que establece la redacción del mismo. Como ya se ha mencionado estamos ante un instrumento complementario y en consecuencia, ante este tipo de instrumento, no procede la redacción del referido estudio.

3.2. Memoria de viabilidad económica

3.2.1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR.

Antecedentes

La rentabilidad económica está condicionada por el precio de venta que el mercado es capaz de asimilar, así como por el precio de adquisición del solar y por los costes de construcción y promoción.



Conocer y cuantificar los factores que determinan la rentabilidad no es una labor inmediata, ya que requiere realizar un estudio de mercado de los precios de venta y un análisis pormenorizado de los costes y gastos necesarios para llevar a cabo la promoción.

Objeto del estudio de inversión

El presente estudio de viabilidad tiene por objeto la determinación de la rentabilidad del proyecto, obtenida a partir de la previsión de ventas y de la estimación realista de los costes y gastos necesarios para la consumación y entrega en condiciones del producto inmobiliario.

Programas informáticos utilizados

Para la elaboración del estudio de viabilidad, se ha utilizado el Predimensionador de mediciones y presupuestos para estimar unas mediciones aproximadas de las unidades de obra a realizar, y los precios aportados por el Generador de precios de la construcción, ambos programas desarrollados por CYPE.

3.2.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Conjunto de viviendas y aparcamientos en parcela P9 del Plan Parcial de Ordenación del sector de actuación SP-2 "Santángelo Norte", del vigente PGOU de Benalmádena.

Características tipológicas

En la tabla siguiente se describen las características tipológicas más relevantes del proyecto.

Número de viviendas	53
Número de plantas sobre rasante	4
Número de plantas bajo rasante	1
Número de patios interiores	0
Número de escaleras comunes	3

Emplazamiento	Benalmádena
Accesibilidad	Normal
Topografía	Con desniveles acusados
Mercado	Crecimiento sostenido (normal)

Características constructivas

Se describen, de forma resumida, las características constructivas que influyen en mayor medida en la determinación del presupuesto de ejecución material.

Cimentación	Losas de cimentación
Tipo de terreno	Arena densa
Tipo de estructura	Forjado reticular
Instalaciones	Preinstalación de climatización, captación solar térmica y saneamiento de aguas residuales y pluviales
Fachada a la calle	Fábrica
Revestimiento de fachadas	Sistema bicapa tradicional
Carpintería exterior	Aluminio
Cubierta	Tejado

Revestimientos	Cocina	Baños	Resto de la vivienda	Terrazas	Elementos comunes
Suelos	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Baldosas cerámicas	Terrazo	Baldosas cerámicas
Paredes	Alicatado con baldosas cerámicas	Alicatado con baldosas cerámicas	Guarnecido y enlucido de yeso		

3.2.3. SUPERFICIES CONSIDERADAS

Definición de superficies

Se introduce el concepto de superficie corregida con el fin de unificar criterios de valoración con independencia del uso (vivienda, garaje, local, etc.), de modo que faciliten el análisis de los costes de construcción a través de la utilización de módulos de coste homogéneo.

Dichos módulos son un indicativo de la repercusión del coste de la construcción por unidad de superficie corregida.

Superficie construida: Comprende el área delimitada por las líneas perimetrales de los cerramientos exteriores y, en su caso, por los ejes de las medianeras.

Todos los cuerpos volados, terrazas y balcones cubiertos por techo se computan considerando el 100% de su superficie en planta, siempre y cuando estén cerrados lateralmente por paredes. En caso contrario, se computa únicamente el 50% de dicha superficie.

Superficie de elementos comunes: Es la superficie correspondiente a las zonas destinadas al uso compartido y a la ubicación de elementos de uso común del inmueble, tales como la entrada al edificio, escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones, sala de reuniones de uso común, etc.

Superficie construida con partes comunes o elementos comunes: Es la suma de la superficie construida de cada vivienda o local, más la parte proporcional de la superficie de las partes comunes del edificio, según la cuota de participación que le corresponda.

Superficie corregida: Es la superficie construida multiplicada por un coeficiente corrector de la superficie.

Coficiente corrector de la superficie: Es un parámetro que multiplica el valor de la superficie construida para obtener la superficie corregida. Los valores corresponden al cociente entre el coste unitario de construcción de cada uso (espacio diáfano, local comercial, trasteros, garaje y oficinas) y el coste unitario de la vivienda.

Coficientes correctores de las superficies construidas

Los coeficientes correctores adoptados en el presente estudio de viabilidad son los siguientes:

Usos del proyecto	Coficiente corrector de la superficie
Vivienda (incluye la repercusión de elementos comunes)	1,00
Espacio habitable bajo cubierta	0,65
Trasteros	0,60
Garaje	0,70

Cuadro de superficies

En la tabla adjunta se detalla la superficie construida y la superficie corregida de cada uno de los usos asignados en el proyecto, con su correspondiente coeficiente corrector y el porcentaje de participación sobre el total de la superficie corregida.

Uso	Superficie construida (m ²)	Coefficiente corrector K	Superficie corregida (m ²)	%/Sup. corregida
Vivienda (incluye la repercusión de elementos comunes)	6.072,00	1,00	6.072,00	74,41
Espacio habitable bajo cubierta	1.000,00	0,65	650,00	7,97
Trasteros	530,00	0,60	318,00	3,90
Garaje	1.600,00	0,70	1.120,00	13,73
Total	9.202,00		8.160,00	100,00

3.2.4. FLUJOS DE ENTRADA: PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTAS

Los precios de venta están condicionados por las constantes fluctuaciones del mercado inmobiliario, quedando en manos del promotor un estrecho margen de maniobra para la fijación de dichos precios, que mantienen su validez para un corto periodo de tiempo.

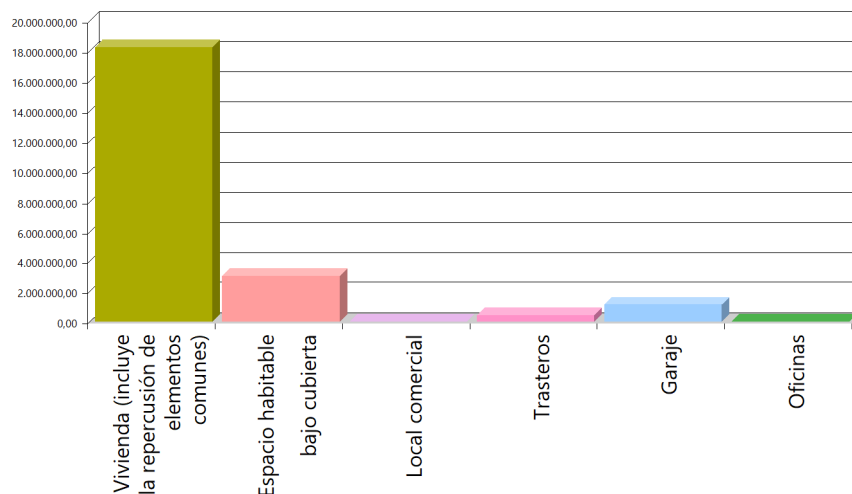
Partiendo del estudio de los precios de mercado de productos inmobiliarios de características similares en el entorno del inmueble, se han previsto los precios de venta que se especifican en la siguiente tabla:

Uso	Superficie construida (m ²)	Precio unitario de venta (€/m ²)	Precio total de venta (€)	%/Ventas
Vivienda (incluye la repercusión de elementos comunes)	6.072,00	3.000,000	18.216.000,00	80,04
Espacio habitable bajo cubierta	1.000,00	3.000,000	3.000.000,00	13,18
Trasteros	530,00	800,000	424.000,00	1,86
Garaje	1.600,00	700,000	1.120.000,00	4,92
Total	9.202,00		22.760.000,00	100,00

Precio medio de venta, por m² (Sup. corregida): 2.789,22 €

Precio medio de venta, por m² (Sup. construida): 2.473,38 €

Para facilitar el estudio comparativo de los precios de venta, éstos se han agrupado por usos, con el detalle de superficies, precios unitarios, importe total, y la participación porcentual respecto a las ventas totales.



3.2.5. FLUJOS DE SALIDA (ESTIMACIÓN DE EGRESOS).

Para el análisis y la cuantificación de los flujos monetarios de salida, o egresos, se han utilizado dos conceptos diferentes, agrupados en capítulos independientes: 'Costes' y 'Gastos'.

Coste: Es un egreso derivado de la elaboración de un producto o de la prestación de un servicio, que contribuye a la generación directa de un ingreso. Se considera una inversión recuperable en el tiempo.

Gasto: Es un egreso no identificable directamente con un ingreso, aunque puede contribuir a la generación del mismo. Se considera una inversión sin expectativa de generación directa de ingresos y no necesariamente recuperable en el tiempo.

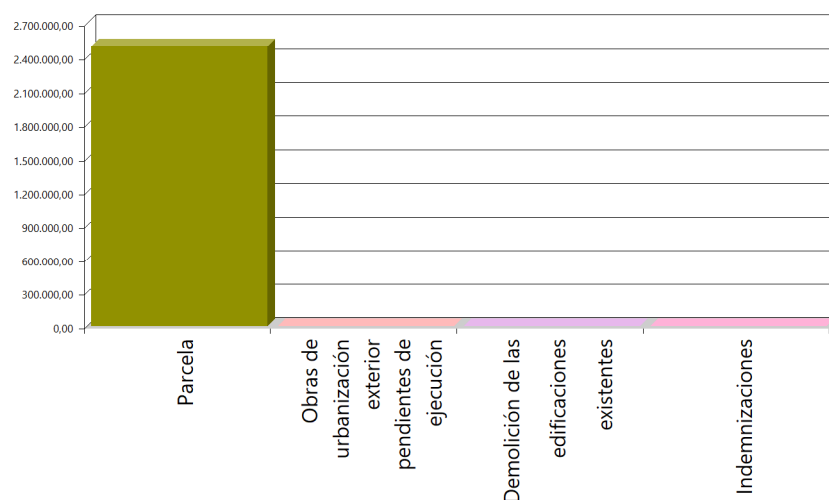
Egreso: Se refiere a los flujos monetarios de salida que se originan en un proceso productivo. Comprende el conjunto de todos los costes y gastos.

Análisis y cuantificación de costes

1. Coste del solar

El coste total del solar sería el correspondiente a sumar al precio de adquisición del terreno todos los gastos asociados a éste generados antes de la construcción del edificio. Se incluyen, por tanto, las comisiones de los agentes intervinientes en la operación de compra del solar, los costes de escritura, registro e impuestos, y, en su caso, el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución, la demolición de las edificaciones existentes y las posibles indemnizaciones a pagar.

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
1	Parcela	2.500.000,00	306,37
2	Obras de urbanización exterior pendientes de ejecución	0,00	0,00
3	Demolición de las edificaciones existentes	0,00	0,00
4	Indemnizaciones	0,00	0,00
		2.500.000,00	306,37



2. Coste de la construcción

En la fase inicial del proyecto, la estimación del coste de la construcción entraña una dificultad añadida, ya que depende de parámetros poco definidos o con escasa especificación en el momento de la elaboración del estudio de viabilidad.

La determinación del presupuesto de ejecución material se ha realizado partiendo de los precios ajustados al mercado aportados por el Generador de precios de la construcción de CYPE.

Dicho ajuste se realiza mediante parámetros y funciones internas que modifican el rendimiento de la mano de obra y los precios de los materiales, en función de las características y peculiaridades del proyecto. Entre los parámetros considerados, cabe destacar la tipología edificatoria, la superficie construida, el número de plantas, la geometría de la planta, la dificultad de acceso, la topografía de la parcela y la accesibilidad a la obra, así como la coyuntura económica. Estos son los principales factores que los contratistas de dilatada experiencia suelen considerar al elaborar sus presupuestos.

Las mediciones de cada una de las partidas integrantes del proyecto se han estimado utilizando el Predimensionador de mediciones y presupuestos de CYPE, lo cual permite evaluar el impacto económico de las distintas soluciones alternativas en la fase de proyecto.

Presupuesto de ejecución de la obra

Con el fin de evitar omisiones importantes en el presupuesto que puedan provocar grandes desviaciones en la estimación del coste de la construcción, se han incorporado tres capítulos que contemplan los costes inherentes a todo proceso constructivo: Gestión de residuos, Control de calidad y Seguridad y salud.

En el capítulo de Gestión de residuos, se incluye el coste del transporte, clasificación, almacenaje, separación y vertido, en su caso, de los embalajes y materiales sobrantes de la construcción.

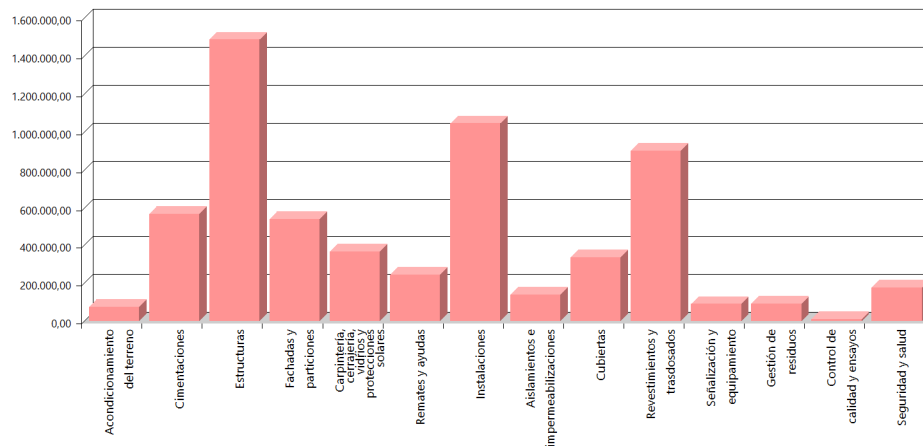
En el correspondiente a Control de calidad, se presupuestan los ensayos de control de calidad y las pruebas de servicio previstas en el proyecto y, en su caso, el coste del estudio e informe geotécnico del terreno.

En el caso de Seguridad y salud, se contempla el coste de las instalaciones provisionales de higiene y bienestar, los sistemas de protección colectiva, los equipos de protección individual y la señalización provisional prevista en el proyecto.

El presupuesto de ejecución de la obra estimado para el proyecto se detalla por capítulos, desglosando su importe, la repercusión sobre la superficie corregida y su participación porcentual sobre el total, tal como se expresa en la siguiente tabla:

PEM	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
A	Acondicionamiento del terreno	76.168,22	9,33
C	Cimentaciones	571.164,59	70,00
E	Estructuras	1.487.283,09	182,27
F	Fachadas y particiones	542.029,02	66,43
L	Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	366.454,20	44,91
H	Remates y ayudas	244.288,40	29,94
I	Instalaciones	1.046.585,11	128,26
N	Aislamientos e impermeabilizaciones	139.034,29	17,04
Q	Cubiertas	335.215,03	41,08
R	Revestimientos y trasdosados	902.486,80	110,60
S	Señalización y equipamiento	90.435,88	11,08
G	Gestión de residuos	92.620,39	11,35

PEM	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m²)
X	Control de calidad y ensayos	10.486,85	1,29
Y	Seguridad y salud	176.652,11	21,65
	Total	6.080.903,98	745,23



Presupuesto de contrata

El coste total de la construcción queda definido por el presupuesto de contrata, que es el resultado de aplicar al presupuesto de ejecución de la obra, los porcentajes de beneficio industrial y de gastos generales que los contratistas aplican para corregir los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción en función de la modalidad de contratación.

Conviene tener en cuenta que los precios ofrecidos por el Generador de precios de la construcción ya incluyen unos porcentajes mínimos de beneficio industrial y gastos generales.

Debe incluir únicamente la diferencia respecto a los porcentajes mínimos, correspondientes a una promoción de iniciativa privada ejecutada por contratistas locales en el marco de una relación continuada entre las diferentes empresas implicadas

13,00 % Gastos generales de contrata	790.517,52 €
6,00 % Beneficio industrial de contrata	364.854,24 €

Presupuesto de contrata: 7.236.275,74 €

Repercusión sobre superficie corregida, por m²: 886,80 €

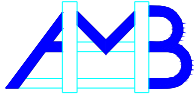
3. Costes asociados a la promoción

Los costes de promoción dependen de la infraestructura logística utilizada, de la optimización de los recursos disponibles y de la eficiencia en la gestión, que son factores claves para la estimación de dichos costes.

Notaría y registro

Comprende los costes necesarios para escriturar y registrar el inmueble, así como el coste de las gestiones, aranceles e impuestos asociados.

Notaría y registro 184.525,03 €



Honorarios técnicos

Dentro de los costes denominados honorarios técnicos, se incluyen todos los derivados del asesoramiento y asistencia técnica.

Entre éstos, podemos reseñar los relativos a:

- El project management.
- El proyecto y dirección de obras de derribo, en su caso.
- El proyecto de edificación.
- La dirección de la ejecución y control de obra.
- El estudio y coordinación de la seguridad y salud.
- Los proyectos parciales de instalaciones de electricidad, climatización, gas, energía solar térmica, infraestructura de telecomunicaciones, etc.
- La certificación y los ensayos de las instalaciones.
- Los proyectos necesarios para la realización de la actividad, en su caso.

Honorarios técnicos 340.104,96 €

Licencias y derechos

Comprende el coste de las licencias de obra, derechos de enganche de suministros, tasas, cédulas y certificados.

Licencias y derechos 235.178,96 €

Seguros y organismos de control externo

Incluye el coste de los seguros del promotor destinados a cubrir los daños materiales o de caución y, en su caso, los gastos de los organismos de control externo.

Seguros y organismos de control externo 65.850,11 €

Gestión administrativa

Engloba la repercusión de los costes de promoción relativos a la oficina administrativa, gestión externa de expedientes, asesoría fiscal y contable, incluyendo los consumibles, el mantenimiento y los imprevistos de carácter administrativo.

Gestión administrativa 47.078,74 €

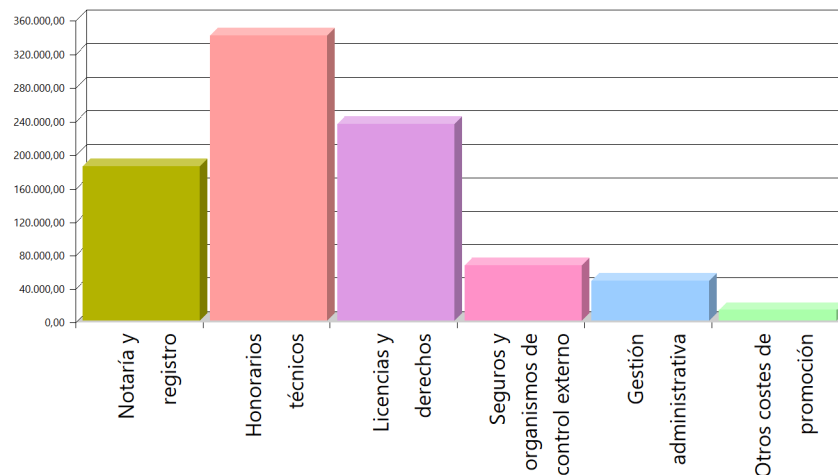
Otros costes de promoción

En este apartado se incluyen aquellos costes difícilmente previsibles, que puedan originarse durante el transcurso de la promoción.

Otros costes de promoción 12.494,60 €

Los costes de promoción estimados se detallan por grupos, especificando su importe, la repercusión por m² sobre la superficie corregida y la participación porcentual sobre el total, según la siguiente tabla:

	Concepto	Importe (€)	Repercusión (€/m ²)
1	Notaría y registro	184.525,03	22,61
2	Honorarios técnicos	340.104,96	41,68
3	Licencias y derechos	235.178,96	28,82
4	Seguros y organismos de control externo	65.850,11	8,07
5	Gestión administrativa	47.078,74	5,77
6	Otros costes de promoción	12.494,60	1,53
	Total	885.232,40	108,48



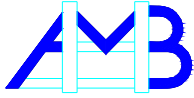
Análisis y cuantificación de gastos

Los gastos de comercialización y financiación están intrínsecamente ligados a la organización y planificación de la promoción, siendo el plazo de ejecución un factor determinante que repercute directamente en el montante de gastos de financiación por el pago de intereses e indirectamente debido a los gastos derivados de la utilización de la infraestructura logística del promotor.

Para la cuantificación de los gastos de comercialización y financiación se ha considerado un plazo total de promoción de 18 meses, entendido como el período comprendido entre el inicio de las primeras gestiones (constitución de la sociedad, en su caso) y la entrega en condiciones del producto inmobiliario.

1. Gastos de comercialización

En este apartado se incluyen los gastos de representación y las comisiones de venta a agentes inmobiliarios externos, así como los relacionados con publicidad en cualquier medio de comunicación, y, en su caso, el alquiler de la caseta de ventas y atención al público.



En el siguiente cuadro se detalla el montante estimado de gastos de comercialización, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante de ventas totales previstas:

Concepto	Importe (€)	Importe/Sup. corregida
Gastos de comercialización	180.796,87	22,16

2. Gastos de financiación

En este apartado se incluyen los gastos derivados de la financiación de la obra, entre los que cabe resaltar:

- Tasaciones.
- Comisiones de estudio y formalización de hipoteca.
- Seguros exigidos por el prestamista hipotecario.
- Intereses de la financiación hipotecaria.
- Aranceles de notaría y registro para constitución y cancelación de la hipoteca.
- Impuestos asociados a la constitución de la hipoteca.
- Avales de garantía por cantidades recibidas a cuenta.
- Financiación extraordinaria.
- Fianzas provisionales y avales de garantía por la ejecución de obra.

Para la determinación de los gastos de financiación se ha considerado un tipo medio de interés financiero del 4.5.

En el siguiente cuadro se detalla el montante estimado de gastos de financiación, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante de ventas totales previstas:

Concepto	Importe (€)	Importe/Sup. corregida
Gastos de financiación	373.873,75	45,82

3.2.6. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS. INDICADORES DE RENTABILIDAD.

El cálculo de la rentabilidad estática aporta tres ratios de gran utilidad para el estudio de la viabilidad de la promoción:

- La rentabilidad económica de la inversión sin considerar la financiación.
- La rentabilidad financiera, adecuada en el caso de financiación con recursos propios.
- El margen de venta o beneficio relativo, entendido como la relación entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y la previsión de ventas de la promoción.

La finalidad de la cuenta de resultados, es obtener el beneficio neto de la promoción y la información necesaria para el cálculo de las rentabilidades estáticas.

Resultado bruto de explotación: EBITDA.

El resultado bruto de la explotación se corresponde con el indicador financiero EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and Amortizations), determinado como la diferencia entre la previsión de ingresos por ventas y los costes de explotación, que incluyen el coste del solar, el coste de la construcción y los costes asociados a la promoción.

El margen bruto de explotación queda definido por el cociente entre el resultado bruto de explotación y las ventas totales previstas. Se expresa en tanto por ciento.

En la tabla siguiente se detallan los conceptos que definen el resultado bruto de explotación, especificando el montante estimado de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto al montante previsto de ventas totales.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	22.760.000,00	2.789,22	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	2.500.000,00	306,37	10,98
	Costes de la construcción	7.236.275,74	886,80	31,79
	Costes asociados a la promoción	885.232,40	108,48	3,89
	Coste total de explotación	10.621.508,14	1.301,65	46,67
EBITDA	Resultado bruto de explotación	12.138.491,86	1.487,56	53,33

Beneficio antes de intereses e impuestos: EBIT.

El EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) es el beneficio antes de intereses e impuestos o beneficio operativo. Se obtiene como diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y las amortizaciones y depreciaciones contabilizadas, sin tener en cuenta los gastos de financiación.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBITDA	Resultado bruto de explotación	12.138.491,86	1.487,56	53,33
	Gastos de comercialización	180.796,87	22,16	0,79
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	11.957.694,99	1.465,40	52,54

Beneficio antes de impuestos: EBT.

El beneficio antes de impuestos o EBT (Earnings Before Taxes), se obtiene mediante la diferencia entre el resultado bruto de explotación (EBITDA) y todos los gastos contabilizados relativos a la amortización y depreciación de los activos, así como los derivados de la financiación, o lo que es lo mismo, al beneficio antes de intereses e impuestos (EBIT) le restamos los gastos derivados de la financiación.

Es un indicativo de la rentabilidad de la promoción sin considerar los impuestos, ya que éstos dependen en gran medida de la estructura jurídica y fiscal de la sociedad o grupo empresarial que desarrolla la promoción.

Es un ratio útil para la tasación del inmueble en fase de proyecto, a los efectos de solicitud de recursos financieros.

Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	11.957.694,99	1.465,40	52,54
	Gastos de financiación	373.873,75	45,82	1,64
EBT	Beneficio antes de impuestos	11.583.821,24	1.419,59	50,90

Beneficio neto después de impuestos.

Es la diferencia entre el beneficio antes de impuestos (EBT) y el montante total de impuestos. Es un ratio que define el beneficio real de la promoción.

Para la estimación del montante de impuestos, se ha considerado una cuota tributaria correspondiente a un tipo impositivo del 35.00, tomando como base imponible los beneficios estimados antes de impuestos (EBT).

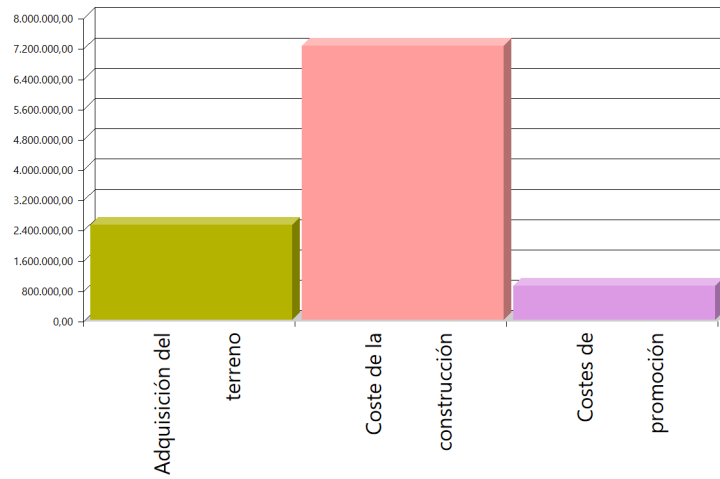
Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
EBT	Beneficio antes de impuestos	11.583.821,24	1.419,59	50,90
35.00	Impuestos estimados	4.054.337,44	496,86	17,81
	Beneficio neto después de impuestos.	7.529.483,80	922,73	33,08

3.2.7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA CUENTA DE RESULTADOS.

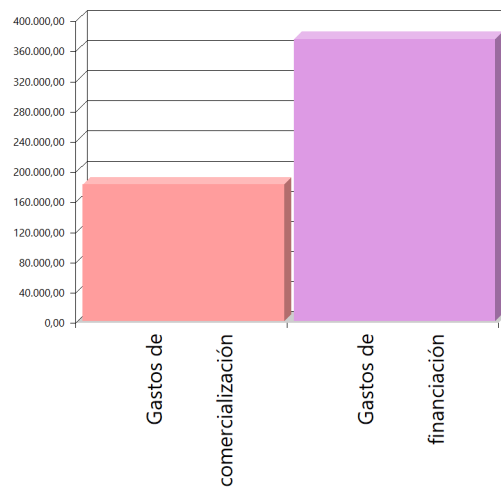
En la tabla siguiente se detallan los conceptos correspondientes a la cuenta de resultados, especificando el montante de cada uno, su repercusión sobre la superficie total corregida y la relación porcentual respecto a la previsión total de ventas.

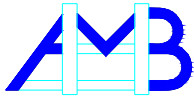
Cuenta de resultados				
Concepto		Importe	Importe/Sup. corregida	% margen/Ventas
	Previsión de ingresos por ventas	22.760.000,00	2.789,22	100,00
Estimación de costes	Costes del solar	2.500.000,00	306,37	10,98
	Costes de la construcción	7.236.275,74	886,80	31,79
	Costes asociados a la promoción	885.232,40	108,48	3,89
	Coste total de explotación	10.621.508,14	1.301,65	46,67
EBITDA	Resultado bruto de explotación	12.138.491,86	1.487,56	53,33
Estimación de gastos	Gastos de comercialización	180.796,87	22,16	0,79
	Gastos de financiación	373.873,75	45,82	1,64
	Total gastos de promoción	554.670,62	67,98	3,68
EBT	Beneficio antes de impuestos	11.583.821,24	1.419,59	50,90
35.00	Impuestos estimados	4.054.337,44	496,86	17,81
	Beneficio neto después de impuestos.	7.529.483,80	922,73	33,08

Costes de explotación

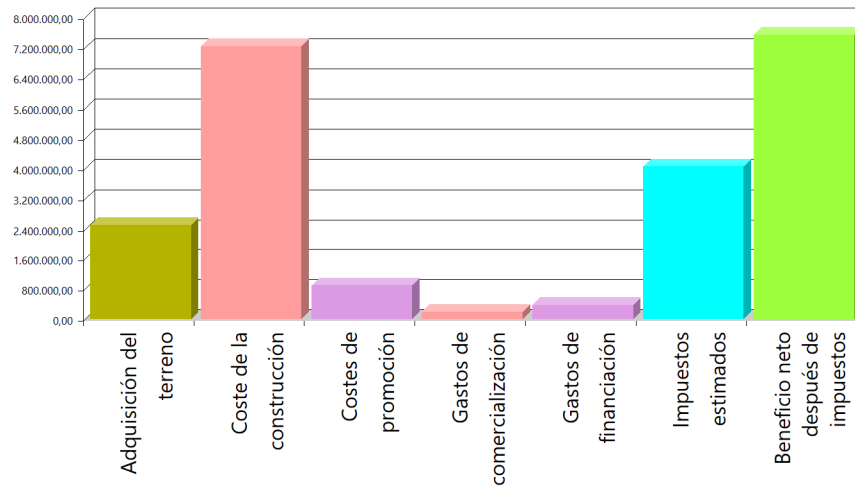


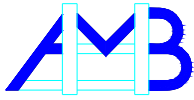
Gastos de promoción (comercialización y financiación).





Cuenta de resultados



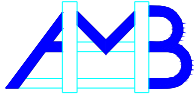


MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA.. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92

arquimoba@coamalaga.es

4. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

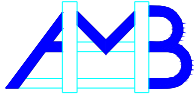


MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA.. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92

arquimoba@coamalaga.es

Las Ordenanzas generales y particulares del presente documento son las indicadas en el Plan General de Benalmádena, Plan Parcial del sector SP-2 y en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente sobre la parcela P-9, excepto sus alineaciones y rasantes

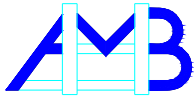


MANUEL MORALES GARCIA
RAFAEL BARRANQUERO DIAZ
ARQUITECTOS

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 MALAGA.. TEL. 952.31.26.86 / FAX 952.31.06.92

arquimoba@coamalaga.es

5. ANEJOS



5.1. Información catastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1932701UF6513S0001WL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
TN SP-2 SANTANGELO NORTE 9[P] BI.0 Suelo
29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

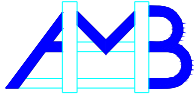
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.804 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Miércoles , 25 de Octubre de 2023



5.2. planos

- Planos de Información:

- I.1. Situación en PGOU
- I.2. Alineaciones Estudio Detalle aprobado
- I.3. Topográfico actual y estructura propiedad
- I.4. Topográfico original

- Planos de Proyecto:

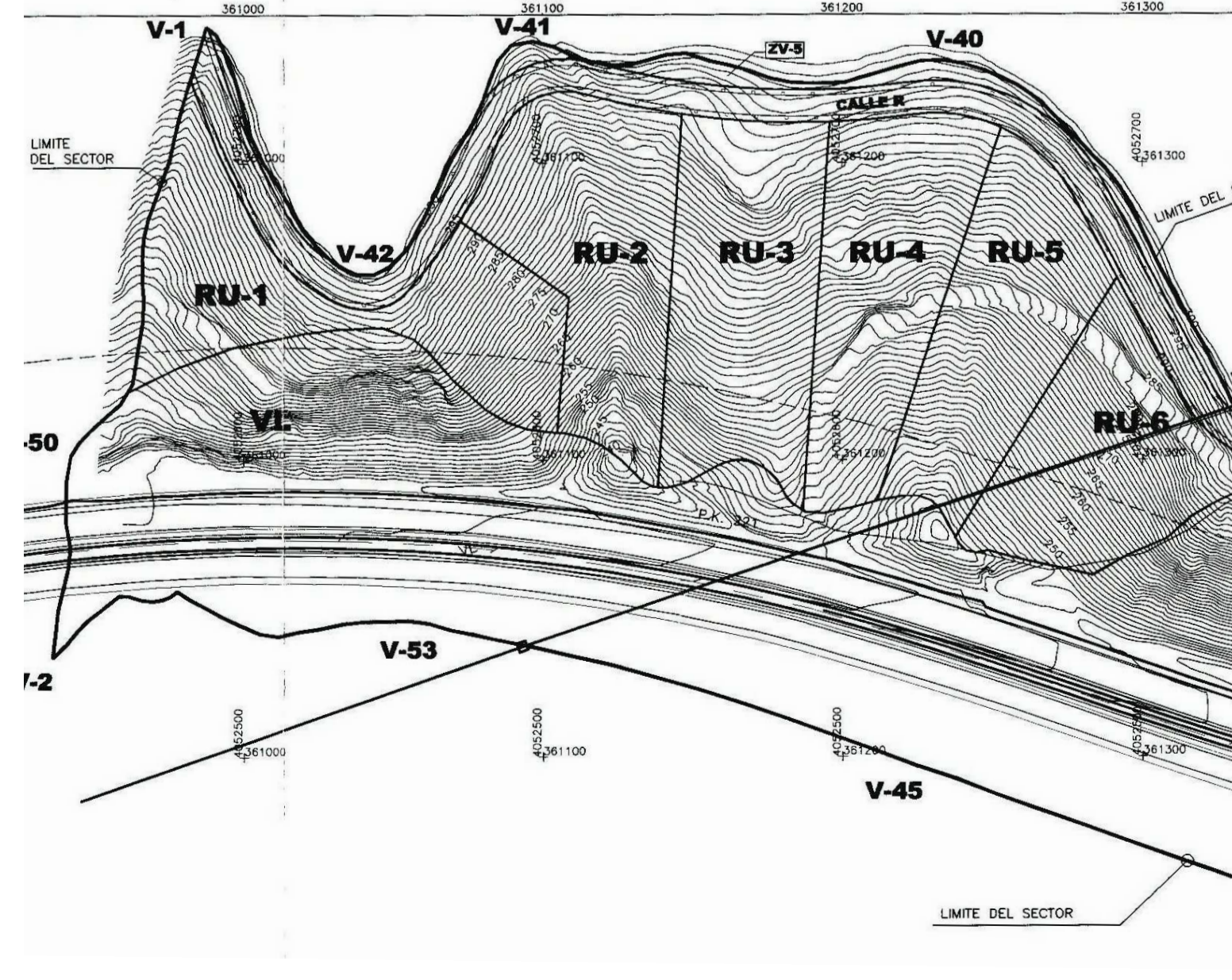
- P.1. Alineaciones
- P.2. Rasantes y alturas
- P.3. Planta de Ordenación de volúmenes orientativo
- P.4. Secciones transversales (1, 2 y 5)
- P.5. Secciones longitudinales (3 y 4)


MALAGA OCTUBRE 2024

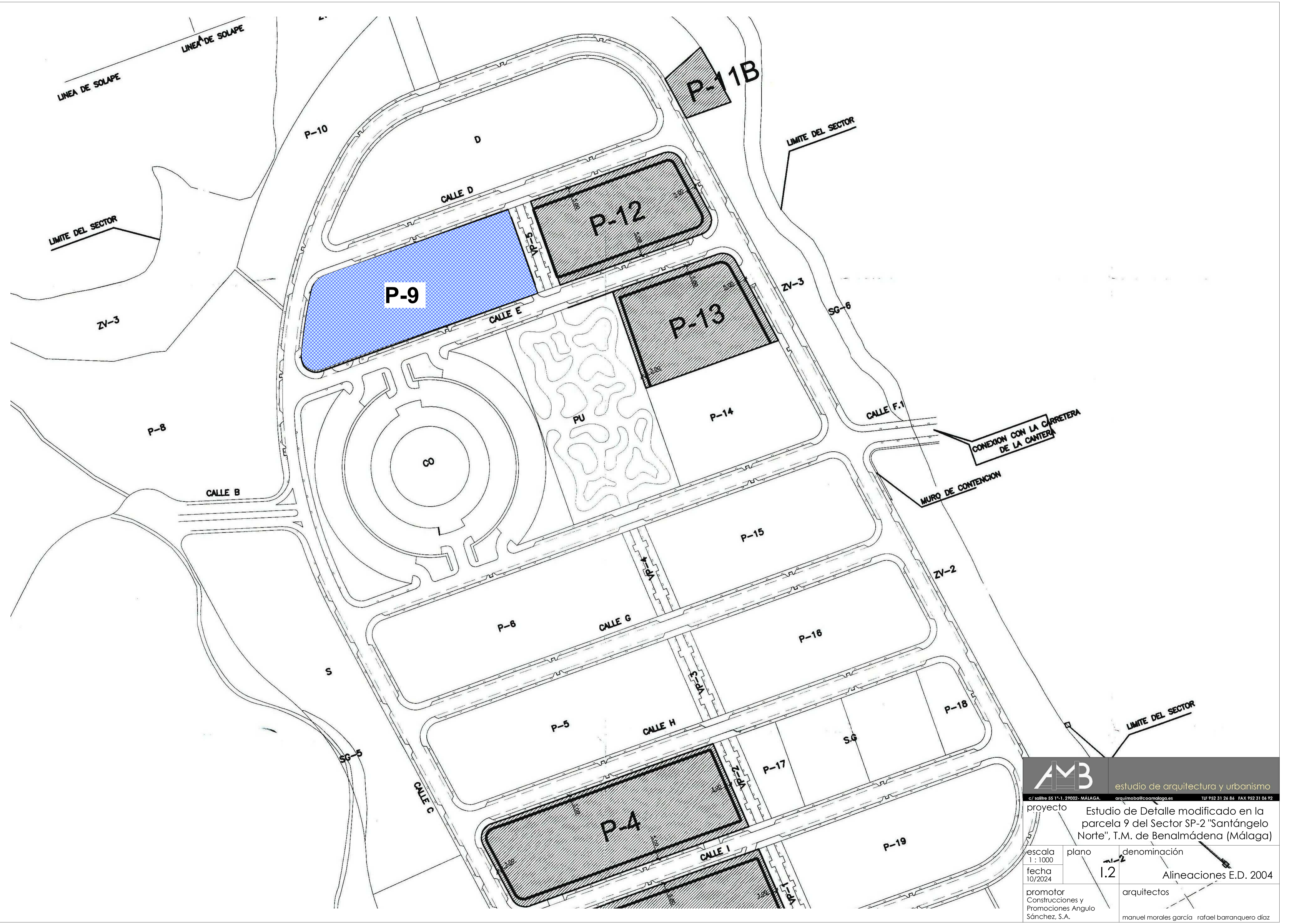
Manuel Morales García

Rafael Barranquero Díaz

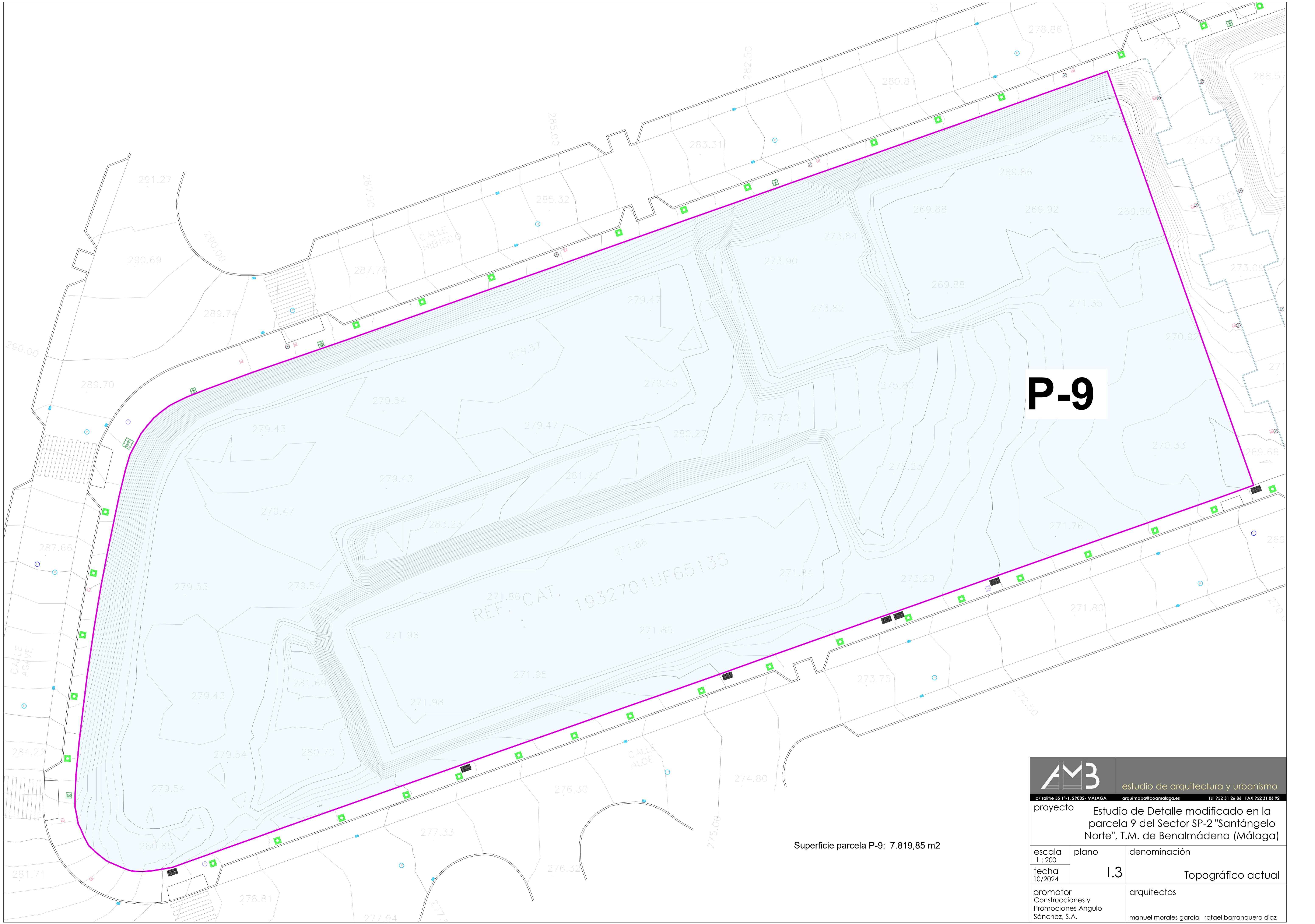
r SP-2
"lo Norte"



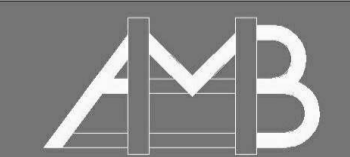
		estudio de arquitectura y urbanismo	
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA.		arquimobal@coomalaga.es	
TLF 952 31 26 84 FAX 952 31 04 92		proyecto	
Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)			
escala 1 : 2000	plano 1.1	denominación Situación en P.G.O.U.	
fecha 10/2024		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz	
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		manual morales garcía rafael barranquero díaz	

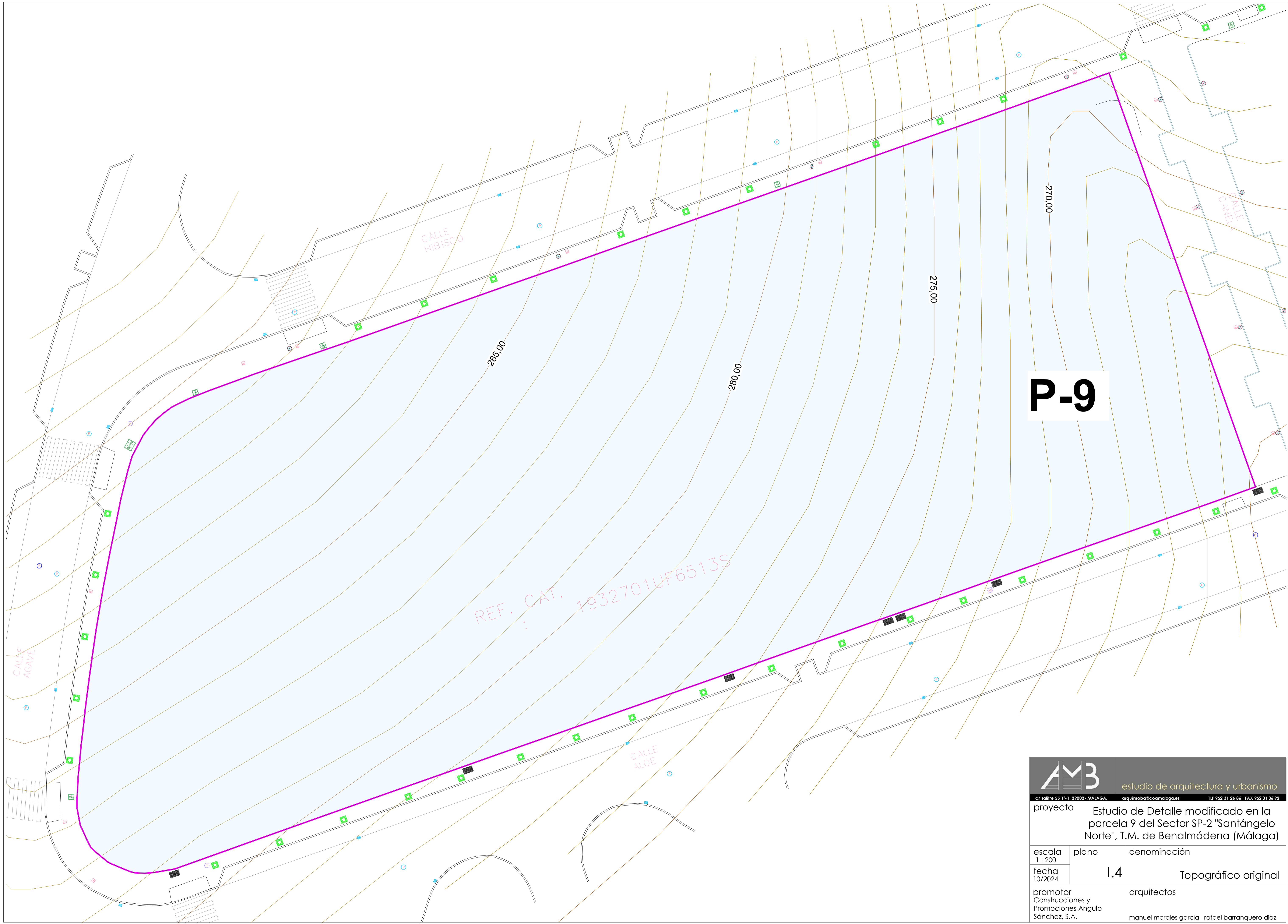



 estudio de arquitectura y urbanismo <small>c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92</small>	
proyecto escala fecha promotor	Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga) 1 : 1000 10/2024 Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.
plano fecha promotor	denominación 1.2 Alineaciones E.D. 2004 arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz

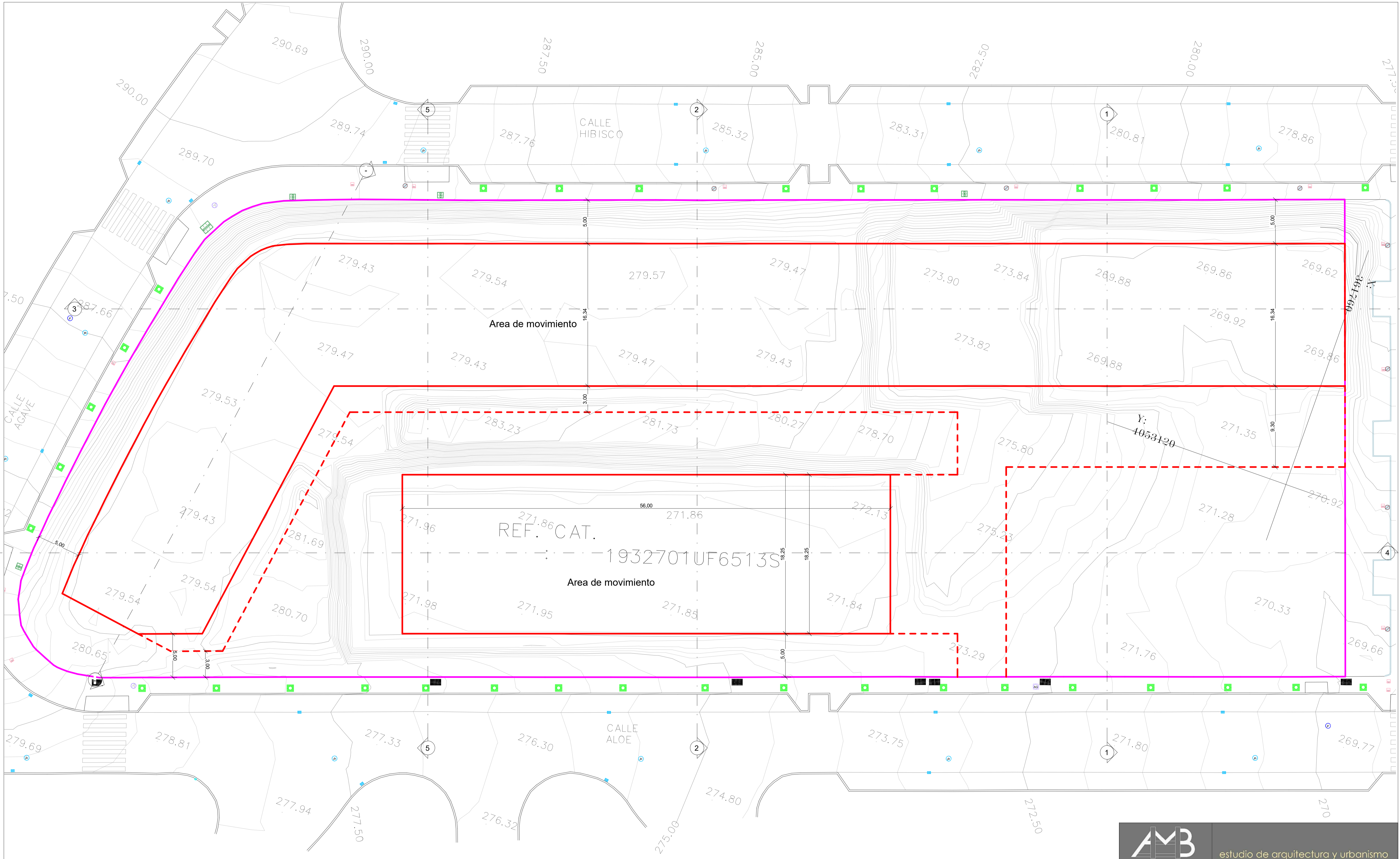


Superficie parcela P-9: 7.819,85 m2

		estudio de arquitectura y urbanismo <small>c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92</small>
proyecto		Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)
escala 1 : 200	plano 1.3	denominación Topográfico actual
fecha 10/2024		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz



 estudio de arquitectura y urbanismo <small>c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92</small>		
proyecto Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)		
escala 1 : 200	plano 1.4	denominación Topográfico original
fecha 10/2024		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		



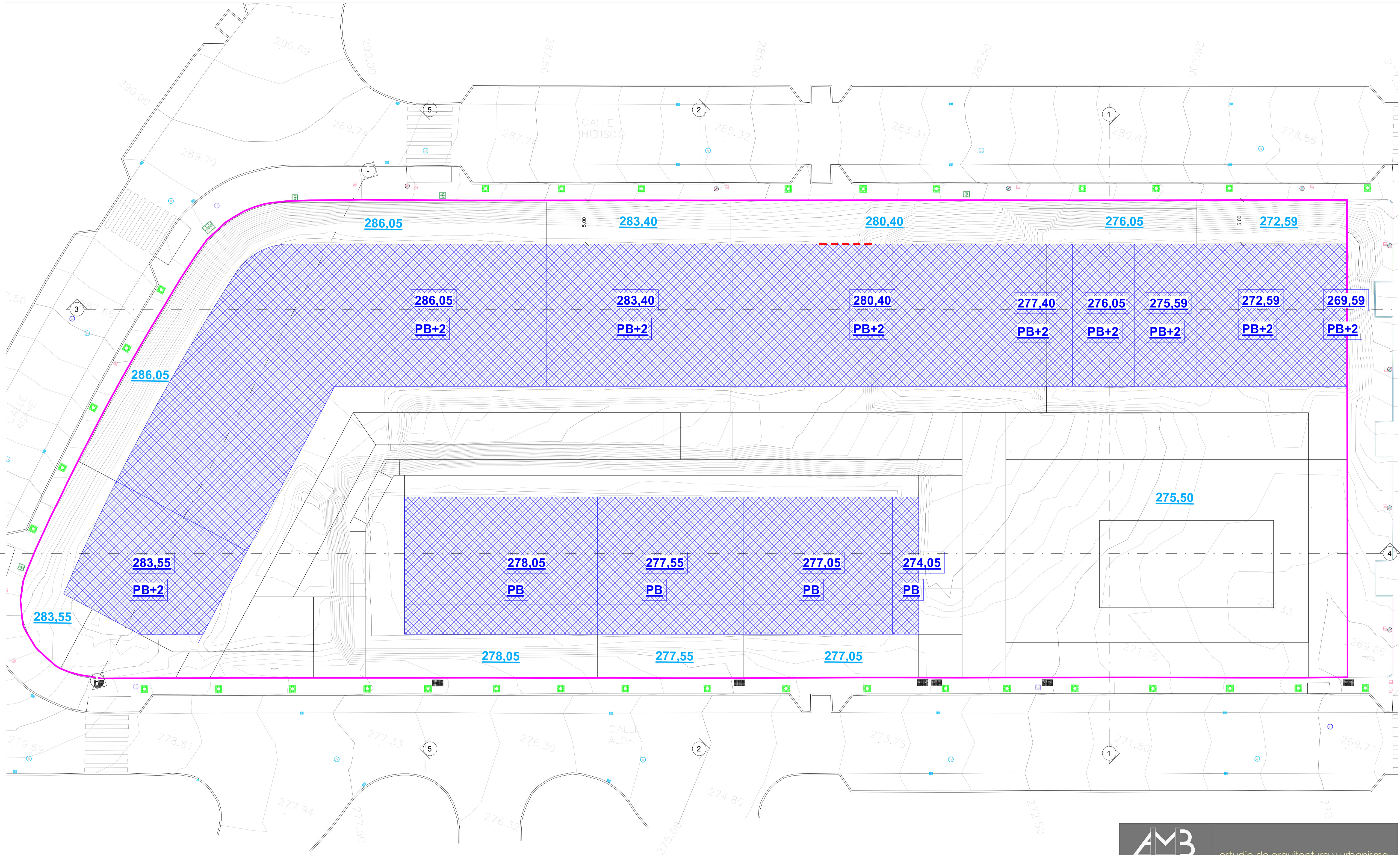
- Alineación sobre rasante
- - - Alineación bajo rasante

AMB estudio de arquitectura y urbanismo
 c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomálaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92

proyecto Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)

escala 1 : 200	plano P.1	denominación Alineaciones
-------------------	---------------------	------------------------------

promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz
---	--

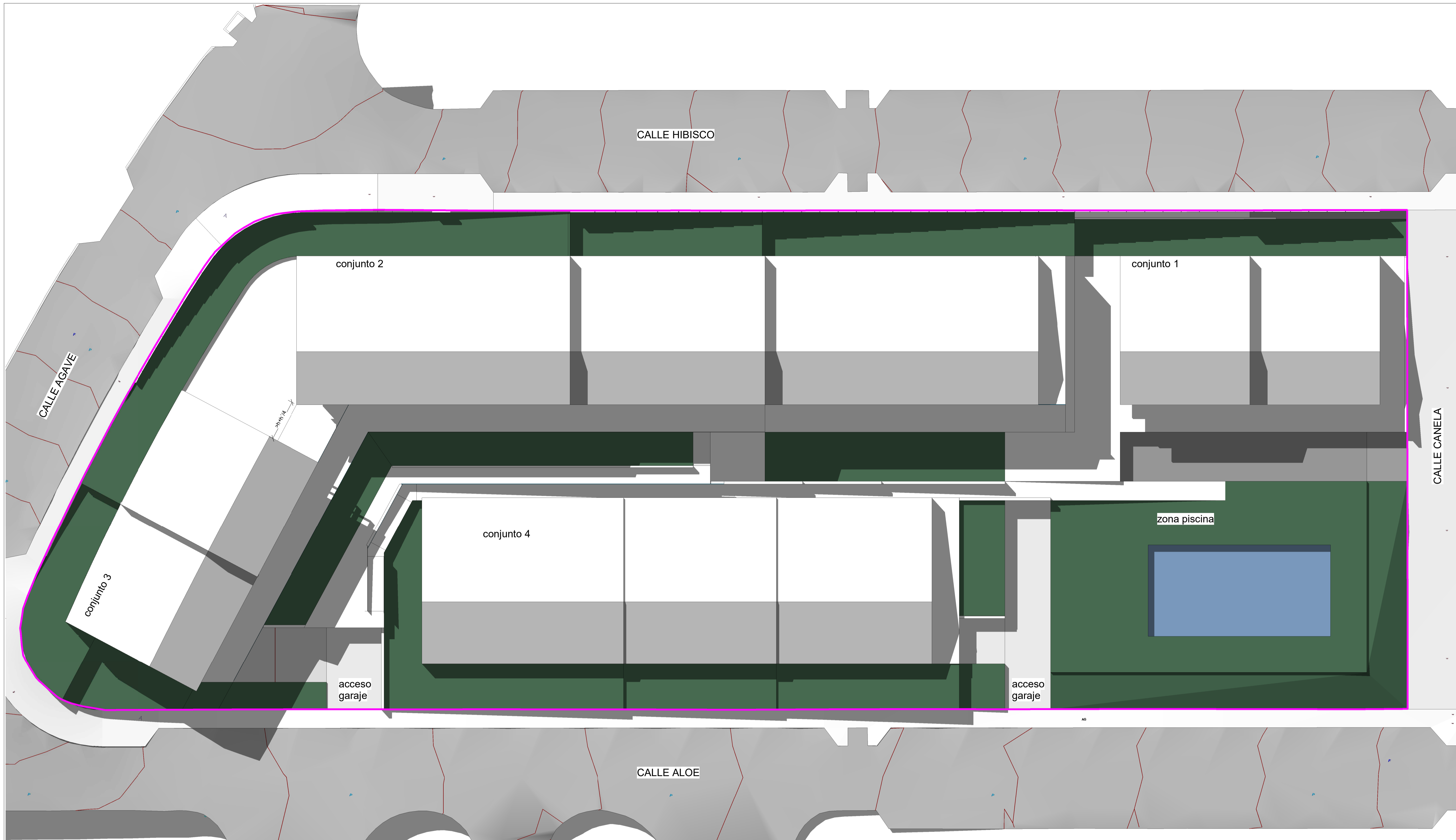


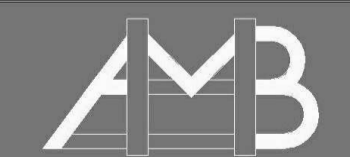
0,00	Rasantes referencia alturas de edificación
0,00	rasantes orientativas zonas sin edificación

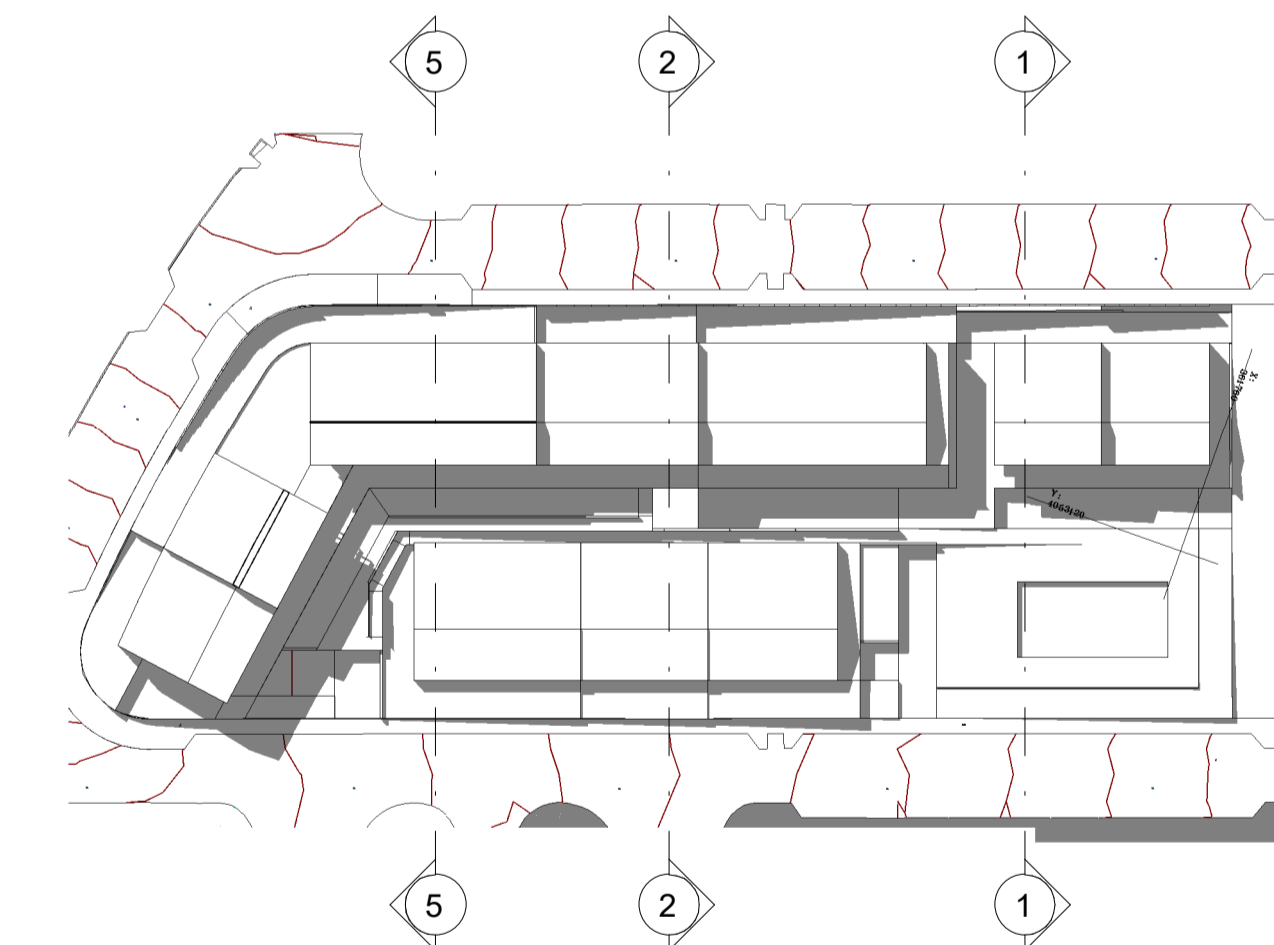
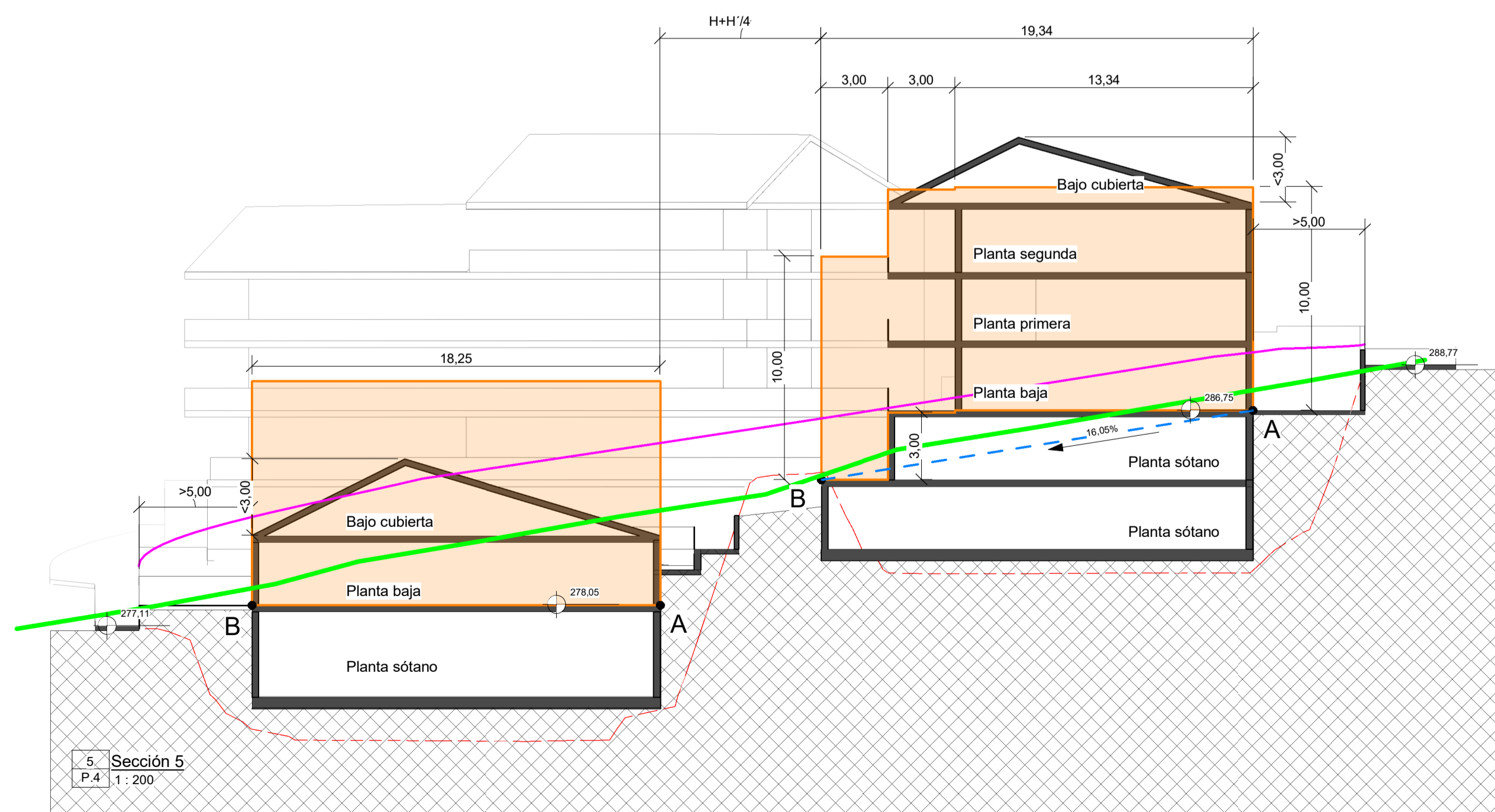
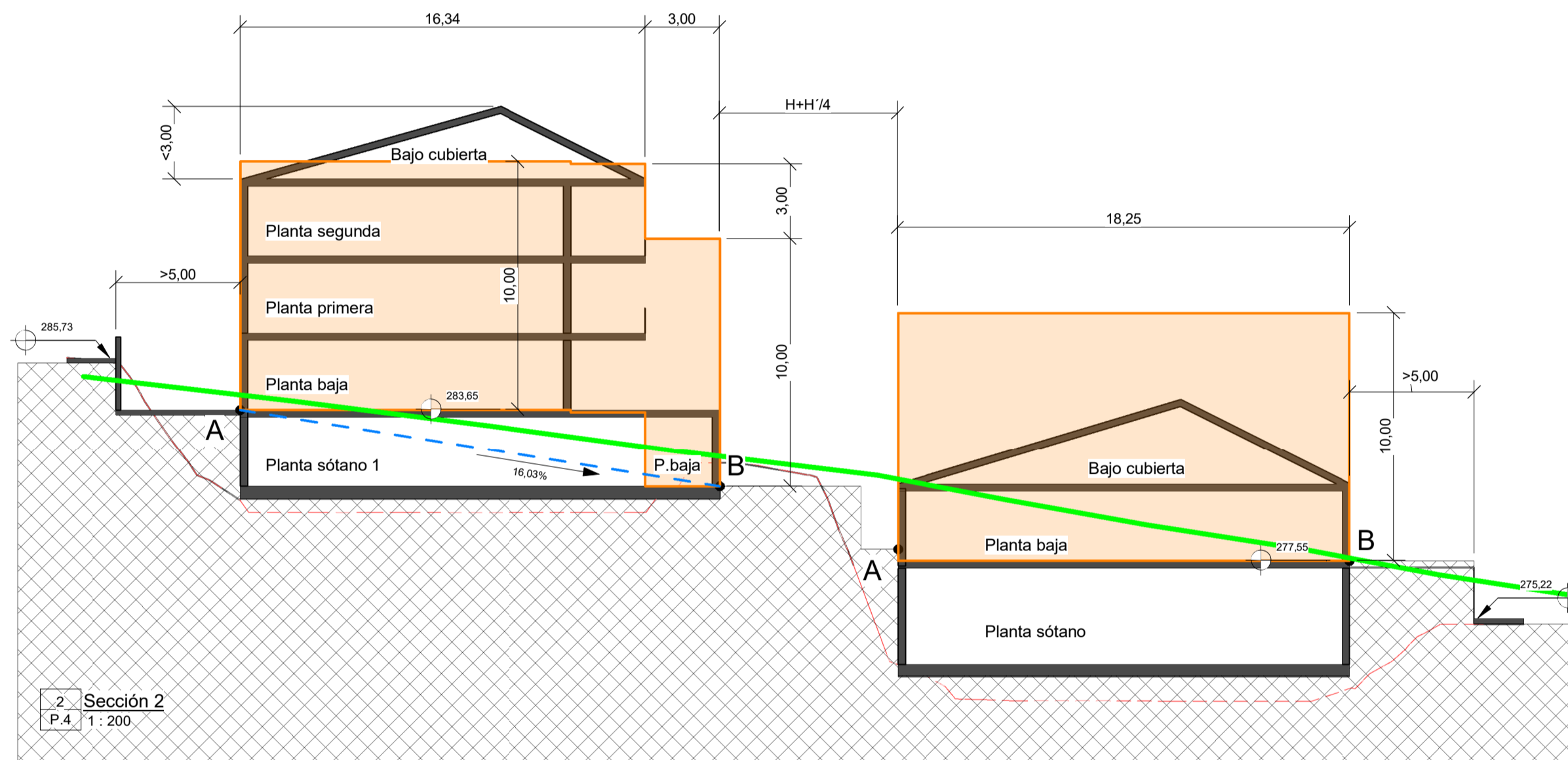
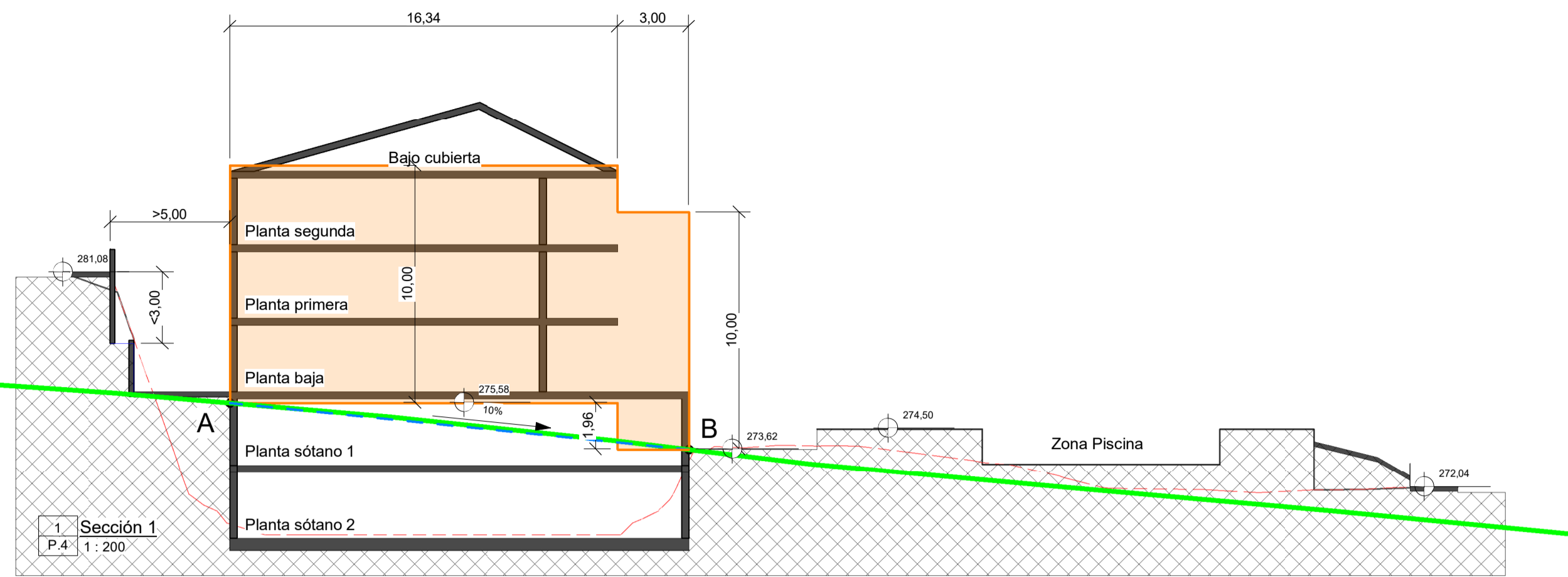
AMB estudio de arquitectura y urbanismo
 c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92

proyecto Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)

escala 1 : 200	plano P.2	denominación Rasantes y alturas
fecha 10/2024		
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz



		estudio de arquitectura y urbanismo	
<small>c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92</small>		<small>proyecto</small>	
Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)		<small>denominación</small>	
<small>escala</small> 1 : 200	<small>plano</small> P.3	Ordenación de volúmenes no vinculante	
<small>fecha</small> 10/2024	<small>promotor</small> Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	<small>arquitectos</small> manuel morales garcía rafael barranquero díaz	

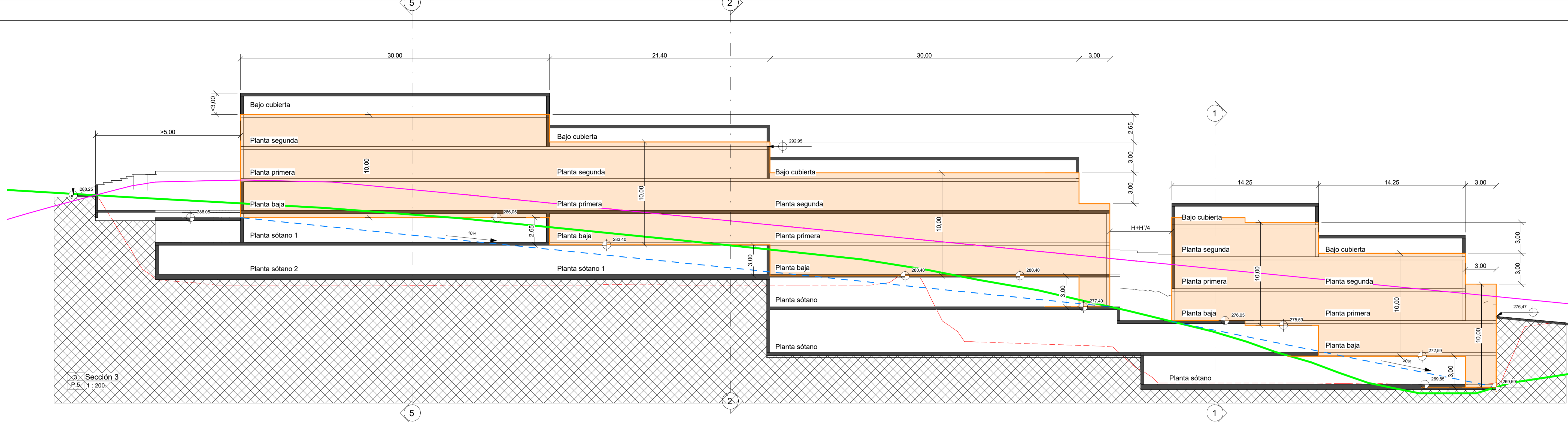


4 Situación secciones transv
P.4 1:1000

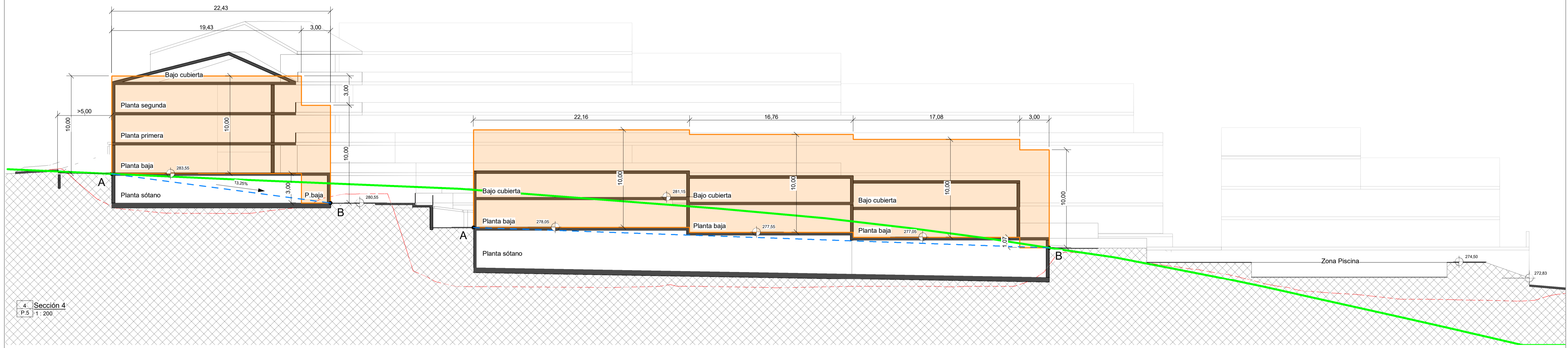
- Línea de pendiente
- Topografía actual
- Topografía ED 2006
- Acera actual
- Volumen edificable *

* A este volumen se le podrá añadir el bajo cubierta

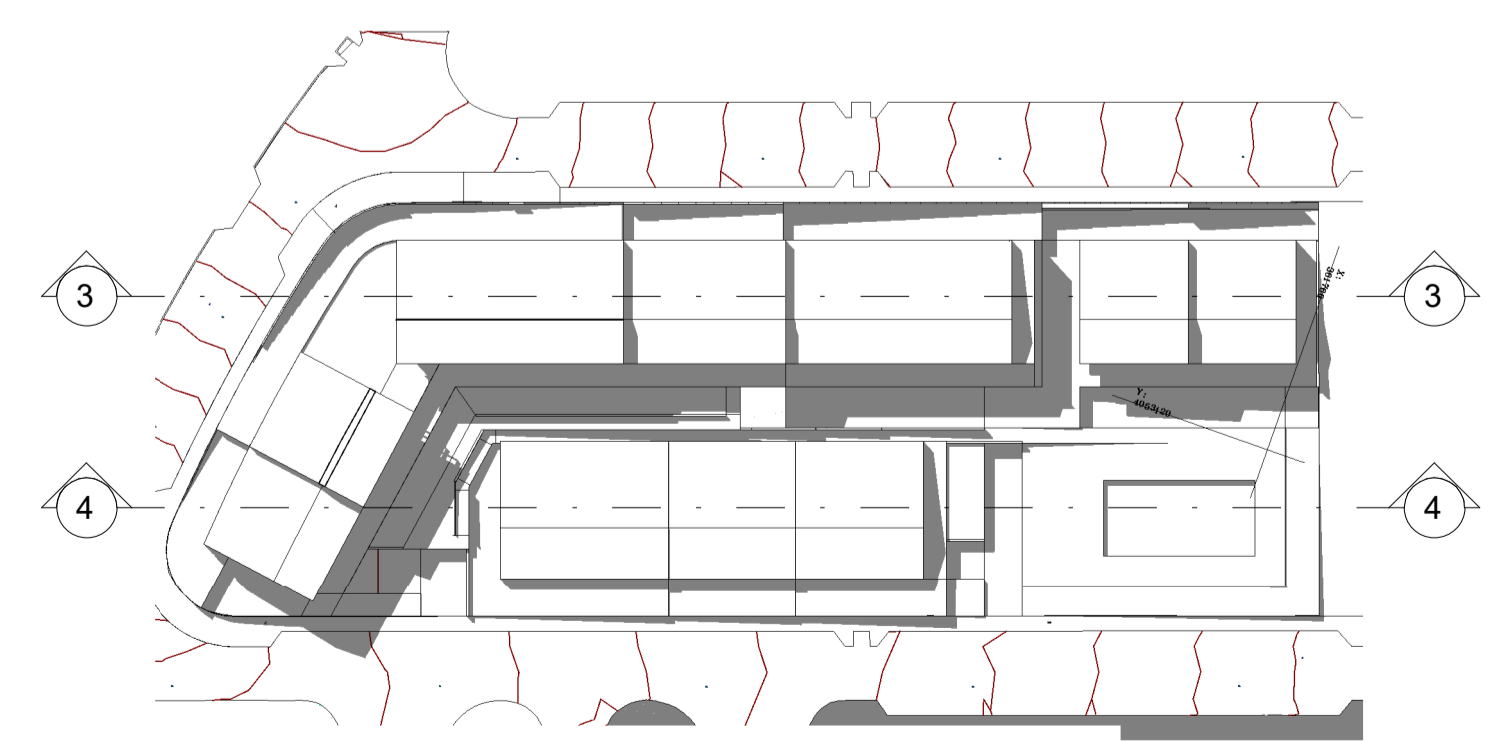
AMB estudio de arquitectura y urbanismo	
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92	
proyecto	Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)
escala Como se indica 10/2024	plano P.4 Secciones transversales
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz



3 Sección 3
P.5 1:200



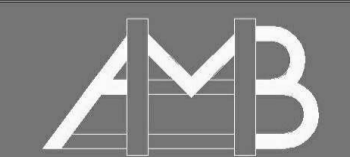
4 Sección 4
P.5 1:200



1 Situación secciones Long
P.5 1:1000

- Línea de pendiente
- Topografía actual
- Topografía ED 2006
- Acera actual
- Volumen edificable *

* A este volumen se le podrá añadir el bajo cubierta

 estudio de arquitectura y urbanismo	
c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coamalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92	
proyecto Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)	denominación Secciones longitudinales
escala Como se indica 10/2024	plano P.5
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz