

8.- ORDENACION PROPUESTA

La nueva ordenación propuesta por la presente modificación puntual es la siguiente:

-la **redistribución de los metros cuadrados** sobrantes de edificabilidad en las parcelas A y B revirtiendo estas sobre la parcela C.

La nueva distribución de superficies quedaría reflejada en el siguiente cuadro adjunto:

PARCELAS, ALTURAS	SUPERFICIE m ²	EDIF. m ²	Construidos m ²	Sobrantes m ²
A. 1 pl	2.117	706,95	508,11	198,84
B. 2pl + s. sot.	6.751	2.901,11	2.901,11	0,00
*C. 3pl.+ s. sot.	5.609	2.906,59	0	2.906,59
TOTAL	14.477	6.514,65	3.409,22	3.105,43

*La parcela C esta en fase de proyecto, con lo cual los metros cuadrados construidos serian los consumidos en caso de aprobación de la presente modificación puntual. Se pretende que los metros cuadrados sobrantes de edificabilidad queden disponibles sobre la parcela A.

-La obtención de **una altura más** en el edificio que se va a construir sobre la parcela C, y el **aumento de la altura máxima** hasta 14 metros en la misma. La normativa municipal del PGOU de Benalmadena esta pensada para edificios de viviendas, puesto que no es posible cumplir al mismo tiempo esta y las normativas estatales y provinciales, (R.D. 1537/2003 del 5 de diciembre y B.O.J.A. 43 DE 5 DE MARZO DE 2003) que exigen una altura mínima libre en edificios destinados a educación de 3m. La altura mínima escogida para este proyecto ha sido de 3,1m para prever posibles desfases en la construcción. El espesor de forjado que nos ha salido por cálculo es de 0,45m en cada planta. Llegamos así a los siguientes resultados: 1,2 de sótano + 3,1m planta 1ª + 3,1m de planta 2ª + 3m de bajo cubierta + 3 forjados = **11,30m**. Con estas aclaraciones nos sale un edificio de dos plantas con licencia municipal ya concedida de **11,30m**. Habiendo solicitado una altura mas nos hace falta legar a una altura de **14m**. Para lo cual necesitaríamos modificar el apartado 131 del PGOU de Benalmadena con el fin de cumplir con legislación supramunicipal.

17 JUL 2009

ANADO

9.- MODIFICACION ORDENANZAS PARCELA C

Para completar el conjunto de edificios escolares que se promueven sobre el conjunto, es necesario que la parcela C, admita una nueva planta para albergar un gimnasio cubierto.

Este espacio no quitaría ni luces ni vistas a ninguna de las edificaciones anejas, como se puede comprobar en sección e imágenes que aportamos en el presente estudio, además la altura resuelta con una cubierta a dos aguas y aleros hace que la composición tanto del conjunto en si mismo como del conjunto con el entorno sea mas coherente (se adjunta foto aérea de conjunto).

La finalidad de esta decisión seria la de no reducir espacios libres del conjunto y que la totalidad de los niños del colegio tengan su propio espacio cubierto, esta altura de mas en ningún caso supera las alturas de los edificios circundantes.

