

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 14 folios numerados y sellados y 6 planos, ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 Mayo - 10 Benalmadena 24 Sept - 10

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENALMADENA

MODIFICACIÓN ALTURA DE EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS PARA LA PARCELA EI-C CON USO ESCOLAR DE LA CALLE RONDA DEL GOLF ESTE 7-11 EN TORREQUEBRADA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 14 folios numerados y sellados y 6 planos, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión 29 Septiembre 2012 Benalmadena 17 Octubre 2012



PROPIEDAD:

Colegio Torrequebrada S.L.

AUTOR DEL PROYECTO:

Cesar Sans Gironella.

Doctor arquitecto.

FECHA:

Julio de 2009



INDICE..... PAG 2.

MEMORIA EXPOSITIVA..... PAGINAS 3 a 7
MEMORIA INFORMATIVA..... PAGINA 8.
MEMORIA JUSTIFICATIVA..... PAGINAS 9 a12
ESTADO ACTUAL PARCELA..... PAGINA 13.

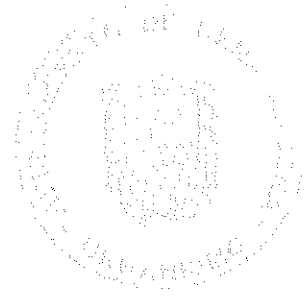
PLANOS

- 0- PLANO DE SITUACIÓN.....14

- 1- PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 2- PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3- PLANO DE SECCIONES GENERALES.
- 4- PLANO COMPARATIVO DE ALZADOS.
- 5- PLANO DE PLANTAS COMPARATIVO
IMÁGENES COMPARATIVAS
IMÁGENES COMPARATIVAS
IMÁGENES DEL EDIFICIO MONTADO EN EL TERRENO



MEMORIA EXPOSITIVA



1.- DATOS DEL TERRENO

Los terrenos objeto del presente proyecto forman parte de la urbanización Torrequebrada(UEP-23) , parcela E-1 con uso (ES-2 escolar no universitario) de la zona EQ(SL) y están ubicados en el municipio de Benalmadena provincia de Málaga. Lindan al norte con la parcela D-19, al sur y al este con la calle Finlandia y oeste con la calle Ronda del Golf Este.

La superficie de la parcela es de catorce mil cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados.

La propiedad de dichos terrenos corresponde a Colegio Torrequebrada S.L. con NIF 92578905.

Representante legal: Doña Sonia Diez Abad con DNI 16042373J

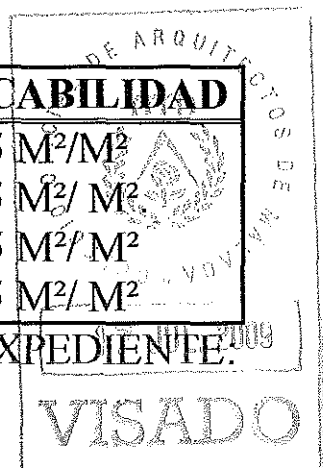
2.- ANTECEDENTES

El doctor arquitecto Don Cesar Sans Gironella a requerimiento del Colegio Torrequebrada S.L realizó un estudio de detalle con fecha 20 de octubre del 2005 y numero de expediente 001307/2005/URB para segregar la parcela en tres, que perteneciendo a la misma propiedad diesen cabida a los tres edificios escolares que formarían el conjunto posteriormente.

Como consecuencia de dicho Estudio de Detalle, la parcela quedó subdividida en las parcelas que se indican a continuación:

	M ² de PARCELA	EDIFICABILIDAD
PARCELA A	2117,00	952,65 M ² /M ²
PARCELA B	6751,00	3037,95 M ² / M ²
PARCELA C	5609,00	2524,05 M ² /M ²
TOTAL	14447,00	6514,65 M ² /M ²

A CONTINUACIÓN SE ADJUNTA COPIA DEL EXPEDIENTE.



Expediente 001307-2005-URB	
Licencia administrativa de segregación de fecha 20 de octubre de 2005	
Parcela A	2.117,00
Parcela B	6.751,00
Parcela C	5.609,00
Total	14.477,00

Edificabilidad máxima			índice	0,45
	Parcela A	2117	952,65	
	Parcela B	6751	3037,95	
	Parcela C	5609	2524,05	
	Total	14477	6514,65	
Ocupación máxima				0,4
	Parcela A	2117	846,8	
	Parcela B	6751	2700,4	
	Parcela C	5609	2243,6	
	Total	14477	5790,8	
Altura máxima	2 plantas			

datos obter

PRIMERA FASE PARCELA A				
Expediente 001276-2004-URB				
Licencia urbanística de fecha 07 de septiembre de 2004				
Licencia urbanística de fecha 01 de febrero de 2005				
Expediente 000916-2005-URB Licencia de primera ocupación de fecha 20 de septiembre de 2005				
Superficie construida	508,11 m2	Edificabilidad	sobrante	444,54
		Ocupación	sobrante	338,69

SEGUNDA FASE PARCELA B				
Expediente 000327-2005-URB				
Licencia urbanística de fecha 04 de agosto de 2005				
Expediente 000836-2006-URB				
Licencia urbanística de fecha 09 de junio de 2006				
Expediente 001172-2006-URB Licencia de primera ocupación de fecha 18 de octubre de 2006				
Superficie construida	2901,11 m2	Edificabilidad	sobrante	136,84
Superficie ocupacion	1813,88	Ocupación	sobrante	886,52

TERCERA FASE PARCELA C				
Superficie construida	3010,75 m2	Edificabilidad	exceso	-486,7
Superficie ocupacion	1092,13	Ocupación	sobrante	1151,47



3.- OBRAS REALIZADAS Y SITUACION ACTUAL

PRIMERA FASE: PARCELA A

Expediente 001276-2004-URB

Expediente 000916-2005-URB, Primera ocupación

Superficie construida 508,11m² edificabilidad sobrante: 444,54m²

SEGUNDA FASE: PARCELA B

Expediente 000327-2005-URB

Expediente 000836-2006-URB

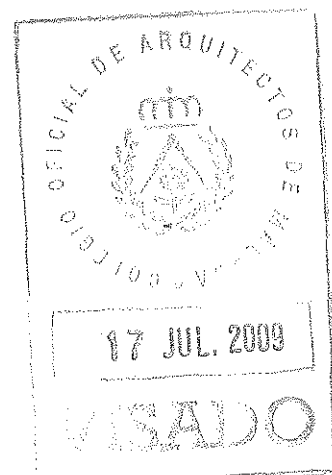
Expediente 001172-2006-URB, Primera ocupación

TERCERA FASE: PARCELA C

En proyecto.

Terminados los dos primeros edificios en las parcelas A y B, han consumido solamente parte de la edificabilidad asignada y en consecuencia disponen de edificabilidad sobrante.

En el momento actual se esta presentando el ultimo proyecto en la parcela C, en la que nos falta un polideportivo cubierto que complemente al gimnasio situado en el segundo edificio, dando este servicio a la totalidad del conjunto. Para poderlo realizar se necesita redistribuir la edificabilidad y disponer de una altura más para el último edificio.



4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmadena pretende:

- 1- La redistribución de los metros cuadrados sobrantes de edificabilidad en las parcelas A y B revirtiendo estos sobre la parcela C.
- 2- La obtención de una altura mas en el edificio que se va a construir sobre la parcela E1-C; es decir, cambiar el parámetro urbanístico de numero máximo de plantas perteneciente al area de suelo urbano consolidado con identificación **UEP-23** de Torrequebrada, zona **EQ(SL)** a la que pertenece la parcela, de dos plantas a tres plantas.
- 3- Que la Altura máxima para la misma parcela pase a ser de 15,30 metros

* Se adjunta ficha actual perteneciente al PGOU de Benalmadena de la zona **TORREQUEBRADA UEP-23** a la que pertenece la parcela





Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	TORREQUEBRADA		
Identificación:	UEP-23		
Superficie total (m²):	1.510.092	Techo edificable total (m²c):	775.886
Número de viviendas:	5.024	Edificabilidad media (m²/m²):	0,511

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	U-1	(B-1)		
Superficie (m ²):		123.200	Nº Máximo Viviendas:	97
Superficie para ED (m ²):			Ocupación:	30 %
Techo edificable (m ² c):		30.800	Parcela Mínima (m ²):	1.000
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		0,250	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		1.270,10	Usos:	(1)
Zona U-1 (B-2)				
Superficie (m ²):		7.806	Nº Máximo Viviendas:	7
Superficie para ED (m ²):			Ocupación:	30 %
Techo edificable (m ² c):		1.952	Parcela Mínima (m ²):	1.000
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		0,250	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		1.115,14	Usos:	(1)
Zona U-1 (B-3)				
Superficie (m ²):		8.921	Nº Máximo Viviendas:	8
Superficie para ED (m ²):			Ocupación:	30 %
Techo edificable (m ² c):		1.730	Parcela Mínima (m ²):	1.000
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		0,250	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		769,00	Usos:	(1)



MEMORIA INFORMATIVA



5.- DATOS DE LA PROPIEDAD

Los datos de la promotora son los siguientes:

Colegio Torrequebrada S.L. con NIF 92578905.

Representante legal: Doña Sonia Diez Abad con DNI 16042373J

6.- CLASIFICACION DEL SUELO

- Clasificación: Suelo urbano consolidado.
- Uso: ES-2. Educativo no universitario.
- Suelo: Contenido en el P.G.O.U.B (Plan General de Ordenación Urbana de Benalmadena) en la zona EQ (SL) perteneciente a la UEP-23

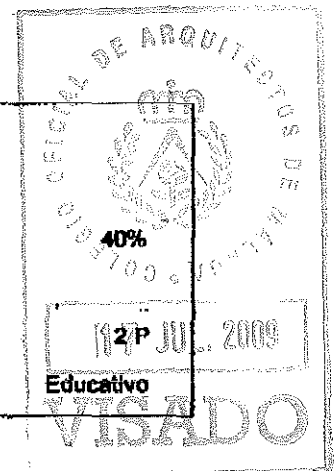
Edificabilidad de 0'45m²/m².

Ocupación de 40%

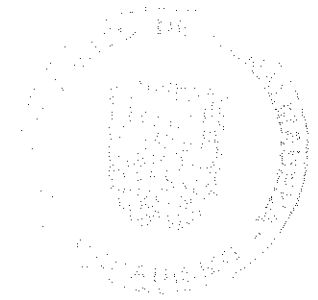
Numero MAX de plantas: 2 plantas, sótano y bajo cubierta.

Ficha de la Zona

Zona	EQ	(SL)		
Superficie (m ²):		15.037	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):			Ocupación:	40%
Techo edificable (m ² c):		6.767	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		0,450	Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):			Usos:	Educativo



MEMORIA JUSTIFICATIVA



7.-OBRAS EJECUTADAS SOBRE LAS PARCELAS

Las obras realizadas sobre las diferentes parcelas se incluyen a continuación, reflejándose las permitidas, las ejecutadas y las edificabilidades sobrantes.

PARCELA	SUPERFICIE EN M ²	EDIFICABILIDAD 0'45M ² /M ²	REALIZADOS EN M ²	SOBRANTES EN M ²
A	2117	952'65	508'11	444'54
B	6751	3037'95	2901'11	141'34
*C	5609	2524'05	2345'59	178'46
TOTAL	14477	6514'65	5754'81	764'34

* SE ADJUNTA PLANO EXPLICATIVO

La parcela C en la actualidad se encuentra en fase de proyecto y los metros cuadrados realizados formarían parte de un proyecto en el que no se incluye una planta mas para el polideportivo de cubierta ni la redistribución de los metros cuadrados sobrantes construibles de las parcelas A y B.



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 + 3,1 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

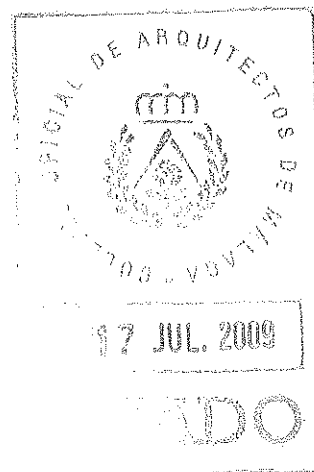
ANADO

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.



10.- CONCLUSIONES

Los motivos de esta propuesta de modificación puntual, en ningún momento son de carácter especulativo ya que la edificabilidad del solar en su conjunto no queda sobrepasada y la altura solicitada no es mas que la estrictamente necesaria para el cumplimiento de la ley de educación estatal y provincial:

R.D. 1537/2003 del 5 de diciembre.

B.O.J.A. 43 DE 5 DE MARZO DE 2003.

La solución de proyecto adoptada en cubierta es un piso retranqueado en todas sus caras como mínimo dos metros y medio en este y oeste y hasta diez metros en la zona sur, esta solución pretende que el impacto visual de la edificación sea mínimo con respecto, tanto de su entorno mas cercano, como del conjunto de las edificaciones que componen el colegio y la urbanización.

