



RESUMEN EJECUTIVO

**ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL.
Exp 2024/16468T. 21 MAYO 2024.**

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.0. ANTECEDENTES

En fecha 11 de octubre de 2023, se realizó un procedimiento de licitación pública por el que se pretendía la adquisición de un inmueble ubicado en el entorno de la Casa Consistorial de Benalmádena, sita en Avda. Juan Luis Peralta, con objeto de proceder a la edificación de un "equipamiento cultural polivalente destinado a zonas expositivas, biblioteca, museo, salón de actos, entre otros"

En fecha 21 de diciembre de 2023 se produjo la adjudicación a favor de la D^a Ana María Balbuena Lara con DNI ***536** y demás interesados, siendo la referencia catastral de la parcela adjudicataria la 9414205UF5591S0001PT, sita en Avda. Juan Luis Peralta nº 45.

Desde el punto de vista urbanístico y de planeamiento, sobre la parcela que se ubica en el nº 45 de la Avd. Juan Luis Peralta, en fecha 25 de octubre de 2012 el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el denominado Estudio de Detalle para "Ordenación Gráfica del solar, alineación de linderos y creación de Pasaje Público", promovido por herederos y sucesión de doña María Alcaide.

Dicho Estudio de Detalle contemplaba, según su cuadro de usos y superficies, la creación de un conjunto de 30 viviendas, 20 trasteros, 60 plazas de aparcamientos y locales comerciales, con la inclusión de un pasaje público.

Pues bien, conforme al art. 60 de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la ordenación urbanística comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación, debiéndose llevar a cabo la ordenación urbanística mediante los instrumentos de ordenación urbanística general, de ordenación urbanística detallada y complementarios vigentes.

Dado que sobre la parcela, el instrumento general de ordenación es el PGOU vigente y como instrumento de ordenación complementaria existe actualmente el Estudio de Detalle anteriormente referido y aprobado definitivamente en fecha 25 de octubre de 2012, se hace necesario ahora, previa a la autorización de las obras de edificación previstas sobre la parcela y su entorno, tramitar un nuevo Estudio de Detalle que complete la ordenación detallada establecida por el instrumento de ordenación urbanística en suelo urbano.

En ese sentido, con fecha 23 de abril de 2024, por Providencia de la Concejala Delegada de Residente Extranjero y Oficina de Atención al Migrante, Urbanismo, Patrimonio, Inventario e Interdepartamental, Playas, Coordinación de Tenencias de Alcaldías y Concejala Delegada del Distrito de Benalmádena Costa y, en este caso, de acuerdo con el Decreto de Delegación de Alcaldía de fecha 19/06/2023, se ACORDO Iniciar los trámites necesarios para la tramitación de Presente expediente relativo a Estudio de Detalle para "reajustar alineación y ordenar volúmenes de Centro Cultural, sita en Avda. Juan Luis Peralta, num. 45."

1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. SITUACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL.

El presente Estudio de Detalle ahora propuesto cuenta con ámbito global íntegramente en suelo urbano consolidado conforme determinaciones del PGOU vigente, estableciéndose principalmente en suelo calificado como Zona de Casco (C2), así como en un espacio de red viaria/aparcamientos y una bolsa de suelo calificada con zona verde pública.

Resultan las siguientes superficies, conforme reciente levantamiento taquimétrico realizado sobre la parcela objeto del Estudio de Detalle:

Zona de Casco (C2) nº45	996,11 m ² s
Zona en red viaria/aparcamientos	361,16 m ² s
Zona en verde público	139,61 m ² s
Zona de Casco (C2) Pasaje a C/Pensamiento	<u>54,37 m²s</u>
Total ámbito Estudio de Detalle	1.551,25 m²s



La parcela del nº 45 ha sido adquirida por el Ayuntamiento de Benalmádena según se desprende de la Escritura de Compraventa nº 2041, de fecha 28 de diciembre de 2023, realizada ante la Notaria Amelia Marín García, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, actuando como sustituta por imposibilidad accidental del su compañero de residencia Don Pedro Antonio Corral Pedruzo, sobre la que comparecieron de una parte D^a Ana María Balbuena Lara y el Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, D. Juan Antonio Lara Martín.

Por tanto, desde el punto de vista de la Estructura de Propiedad la parcela patrimonial obtenida por adquisición municipal y que ocupa el nº 45 de Avda. Juan Luis Peralta recae íntegramente en el Ayuntamiento de Benalmádena.

En cuanto al pasaje de comunicación desde la parte posterior del solar en el nº 45 de Avda. Juan Luis Peralta hacia calle Pensamiento, el mismo forma parte del nº 15 de dicha calle, cuenta con una superficie de 54,37 m²s. (Parcela Catastral nº 9414215UF5591S)

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha indicado, la adquisición municipal de una parcela en el casco urbano de Benalmádena Pueblo, tenía por objeto la creación de un Centro Cultural polivalente con capacidad para alojar usos de zonas expositivas, biblioteca, museo, salón de actos y otros, así como dotar a dicho uso, conforme ordenanza de zona, de un aparcamiento.

En esa línea, se pretende a través de presente Estudio de Detalle realizar una ordenación de volúmenes, fijando y reajustando alineaciones de la parcela con respecto a la red viaria, sin que se produzca en modo alguno reducción de la superficie o menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres, esto es, aquellos espacios de terreno libre de edificación destinado al esparcimiento de la población.

Se prevé además el trazado local de un pasaje peatonal público secundario, y pequeña plazuela, que se adentrará en la trama urbana preexistente, lo cual facilitará el aprovechamiento de la parcela en cuestión, dada la profundidad que la misma alcanza con respecto a la alineación actual hacia la Avenida Juan Luis Peralta. En ese mismo sentido, y con el objeto de generar un pasaje público secundario hacia calle Pensamiento que facilite en el posterior proyecto a redactar para el centro cultural, la implementación de posibles vías de evacuación y servicio al propio edificio, se propone que el pasaje que arroja una superficie de 54,37 m²s pase a tener un carácter de viario de dominio público. Dicho pasaje seguirá permitiendo el paso de vehículos a los sótanos de las viviendas situadas en el nº 15 y nº 17 ahora mismo existentes.

Además, es objeto del estudio de detalle ordenar los accesos desde la Avda. Juan Luis Peralta hasta el subsuelo, tanto de la plaza pública situada justo delante del nuevo Centro Cultural, como del propio edificio, el cual albergará un aparcamiento público capaz de acoger las plazas de aparcamientos fijadas por la ordenanza en la zona de casco para edificios destinados a espectáculos, como será el futuro Salón de Actos y Conferencias previsto.

Desde el punto de vista de usos del edificio Cultural polivalente, a ordenar en los diferentes volúmenes, se diferencian, como se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta, los siguientes: Biblioteca, Sala de exposiciones, Salón de Actos y Conferencias, Oficinas Administrativas y de atención al ciudadano, así como usos complementarios a los anteriores (almacenes, salas polivalentes, núcleos de comunicación, núcleos de aseos, etc...)

1.3. NORMATIVA VIGENTE Y PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Planeamiento Vigente

-Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente, parcialmente, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2 / 03, celebrada el 4 de marzo de 2003. (BOP núm. 88, de 12 de mayo de 2003)

-Expediente Único de Cumplimiento, aprobado definitivamente por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de Marzo de 2010, en el que acordó aprobar definitivamente la parte suspendida del acuerdo de la CPOTU de 4 de marzo de 2003, corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente y ratificar la aprobación del Expediente Único por el que se daba cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo. (BOJA núm. 102 de 27 de mayo de 2010)

-Expediente de adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la LOUA. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2012. (BOP núm. 104 de 31 de mayo de 2012)

-Estudio de Detalle para la Ordenación Gráfica de Solar y Alineación a linderos y creación de Pasaje público para parcela sita en Avda. Juan Luis Peralta nº 45. Benalmádena Pueblo (Málaga) (exp.000783/2009-URB) , aprobado definitivamente en fecha 25 de octubre de 2012 y publicado en BOP Málaga nº 92 de 15 de mayo de 2018.

Procedencia de Formulación

Como se ha indicado, el presente documento tiene como alcance establecer las alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y tratamiento de los espacios libres de la edificación y su entorno, así como la ordenación de accesos y desarrollo del aparcamiento necesario conforme a la ordenanza de usos y edificación de las zonas en cuestión.

Según el artículo 71 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los Estudios de Detalle tendrán como 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.

Cabe señalar que tal y como se indica en el artículo 94 del Reglamento de la Lista, “los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en a) y b)”, esto es, “Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional” y/o “Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos, “ no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo.

Es por tanto claro que, como se verá a lo largo de este documento, el presente Estudio de Detalle se ajusta a las prescripciones establecidas para la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento, que determinan el alcance de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR QUE FORMULA EL INSTRUMENTO

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena. CIF P2902500D
Dirección: Avda. Juan Luis Peralta, s/n 29639 · Benalmádena (Málaga)

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

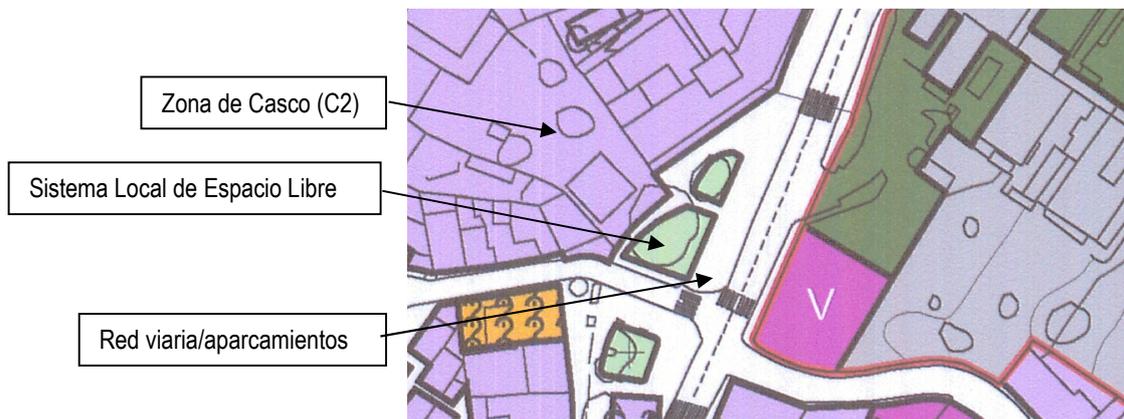
Desde el punto de vista de la Estructura de Propiedad y dado que el ámbito engloba red viaria pública, así como una parcela patrimonial obtenida por adquisición municipal, como ya se ha indicado anteriormente, la propiedad recae casi en su totalidad en el Ayuntamiento de Benalmádena.

La adquisición de la parcela municipal queda acreditada mediante la escritura de Compraventa con número de protocolo nº 2041, de fecha 28 de diciembre de 2023, realizada ante la Notaria Amelia Marín García, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, actuando como sustituta por imposibilidad accidental del su compañero de residencia Don Pedro Antonio Corral Pedruzo.

No obstante, y como ya se ha referido, en el ámbito del Estudio de Detalle, se localiza además un pasaje con una superficie de 54,37 m² perteneciente al nº 15 de Calle Pensamiento, con referencia catastral número 9414215UF5591S, el cual deberá ser objeto de obtención por parte de esta administración local.

2.2. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El ámbito del presente Estudio de Detalle diferencia, desde el punto de vista de la ordenanza urbanística, tres zonas: Zona de Casco (C2), Zona de red viaria/aparcamientos y una bolsa de Zona Verde Pública.



En relación a la zona verde pública situada en la parte delantera, la cual tiene carácter de Sistema Local de Espacio Libre, establecen las normas del PGOU de Benalmádena, en su artículo 48, que los usos permitidos son los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

Se admiten además de estos usos, los que se refieren a instalaciones propias de usos complementarios o de servicios de las zonas verdes (almacenes con utensilios de mantenimiento de las mismas, kioscos, aseos públicos, miradores, pérgolas, etc...) así como aparcamientos subterráneos, no autorizándose sin embargo los usos de aparcamientos en superficie y de viales rodados.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN ADOPTADA

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Como ya se ha indicado el objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de lo que será el futuro Centro Cultural de Benalmádena Pueblo, el cual quedará enclavado dentro del casco vinculado a la Avda. Juan Luis Peralta. La propuesta conlleva además la incorporación de un aparcamiento subterráneo, con acceso desde la propia avenida, que viene por un lado a paliar la falta de aparcamientos que tiene esta zona del municipio, así como a proporcionar una zona de estacionamiento para los usuarios del centro que se prevé construir.

Por otro lado, teniendo en cuenta que el espacio de área libre existente frente al solar se viene utilizando como un área peatonal con espacios estanciales muy frecuentado por los vecinos, se propone que la rampa de acceso al parking subterráneo previsto se desarrolle sin afectar en modo alguno a dicho espacio, utilizando para ello la proyección de lo que actualmente ocupan unos aparcamientos en superficie y contenedores de residuos de diferente naturaleza.

Desde el punto de vista de la alineación actual del solar, el cual tanto en su lado oeste como este avanza respecto a las edificaciones cerradas ya construidas, generando un saliente, se propone una corrección de dicha alineación. La misma se retranqueará de tal forma que el nuevo conjunto edificatorio quede adosado en sus dos laterales a las referidas edificaciones. Además, y en un gesto de potenciar el ingreso al Centro cultural, se propone un cierto quiebro provocado. Dicho reajuste de la alineación queda contemplado como competencia de los Estudios de Detalle, según art. 94. b) del Reglamento de la LISTA, así como en el propio artículo 126 del PGOU vigente.

Teniendo en cuenta la profundidad de la parcela, que llega en algún caso hasta los 43 metros, y dado que la ordenanza en Zona de Casco (C2) establece un fondo máximo de 20 metros a partir de la alineación oficial a la Avenida Juan Luis Peralta, lo cual implicaría que una gran parte de la parcela resultase inedificable, se propone a través del presente Estudio de Detalle el desarrollo de un pasaje público peatonal que concluirá en una plazuela interior de diez por diez metros, lo que implicará la aparición de una nueva alineación oficial, permitiendo de esta forma agotar en mayor medida el aprovechamiento de esta tipología de edificación, la cual según la ficha de zona, puede llegar a ser de hasta el 100 % en las diferentes plantas. Además, como se ha indicado, y en el ánimo de generar un pasaje público hacia Calle Pensamiento, que permita implementar vías de evacuación y servicio hacia la referida calle, se establecerá una nueva alineación trasera.

3.2. OTRAS JUSTIFICACIONES

De conformidad con las determinaciones del art. 71 de la LISTA y art. 94 del Reglamento de la LISTA, y teniendo en cuenta la ordenación de volúmenes propuesta, los ajustes de alineaciones fijados en este documento, así como los viales secundarios a modo de pasaje establecidos, se puede confirmar:

- Que en ningún caso se modifica el uso urbanístico del suelo
- Que no se altera la edificabilidad ni incrementa el aprovechamiento urbanístico en el ámbito del estudio de detalle.

- Que no se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en el ámbito del estudio de detalle.
- Que no se produce reducción de la superficie o menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y verdes en la zona.

Es por todo ello que queda justificada la formulación del presente instrumento urbanístico mediante el presente Estudio de Detalles.

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. Y DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

-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 al 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 otro parte, y en lo que a la Memoria de Viabilidad Económica se refiere, el vigente 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 5, tras STC (Pleno) 173/2017, de 14 de diciembre (BOE 17 de enero de 2018) la cual ha declarado inconstitucional las letras a), b), c), d) y e), indica que:

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la*

misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: a), b), c), d) y e) (Anuladas).

Esto es, la Ley del Suelo, para aquellas intervenciones de ordenación y ejecución de actuación sobre el medio urbano, actuaciones de transformación urbanística o actuaciones edificatorias descritas en el art. 7, requerirá una memoria que asegure su viabilidad. El caso que nos ocupa, en cualquier caso, no supone actuación de transformación urbanística, y la actuación edificatoria implica la construcción de un centro cultural de carácter público, cuya viabilidad económica en términos de rentabilidad entiendo no procede. No obstante, todo lo anterior, el art. 4 de la LISTA, al determinar los “Principios Generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística”, indica en relación a la Viabilidad económica que *“todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento”*, no quedando estableciendo ese análisis de viabilidad para los casos de iniciativa pública, como es el que nos ocupa y que se refiere a un futuro edificio cultural con aparcamientos, cuyo uso posterior será eminentemente público.

Por último, y en relación al 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.

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA “EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO”

De acuerdo con la Disposición Final Única del Reglamento de la LISTA, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por el que el apartado 5 queda redactado de la siguiente forma:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

, es claro que el presente instrumento complementario no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA “EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD”

De acuerdo con la modificación del Art. 56.1.b de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía que queda como sigue:

«1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

Y de acuerdo con la Orden de 13 de junio de 2016, por la que se “determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud”; y con el Anexo I del decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de “medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social”, en el municipio de Benalmádena no existe “área urbana socialmente desfavorecida”.

Por lo anterior, en el caso del Estudio de Detalle que nos ocupa no procede el informe de impacto en la salud.

3.6. JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2019 DE ACCESIBILIDAD Y ORDEN TMA/851/2021

Establece el art. 2 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que el mismo será de aplicación, entre otras intervenciones, en “*La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización*”

En ese sentido, se ha realizado en el Documento Completo del Estudio de Detalle justificación de dicho Reglamento en aquellos aspectos que están relacionados con el objeto del presente Estudio de Detalle, así como de la Orden TMA/851/2021, teniendo en cuenta que estamos ante un instrumento complementario urbanístico y que posteriormente, en el Proyecto de Edificación y de obras de urbanización complementarias a la edificación, deberá realizarse un detallado cumplimiento y justificación de todos los aspectos reflejados tanto en el Decreto como en la Orden referida.

4. RELACIÓN DE PLANOS.

- 01.Situación sobre orto fotografía aérea.
- 02.Situación sobre plano Clasificación del Suelo en PGOU Adaptación LOUA
- 03.Situación sobre plano Calificación del Exp. Adaptación 2003
- 04.Plano Topográfico actual
- 05.Plano de ordenación y emplazamiento propuesto.
- 06.Sección longitudinal del nuevo edificio.

Benalmádena 21 mayo 2024
El Arquitecto Municipal. Sebastián Valdivia Robles



SITUACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
 SOBRE ORTOFOTOGRAFIA

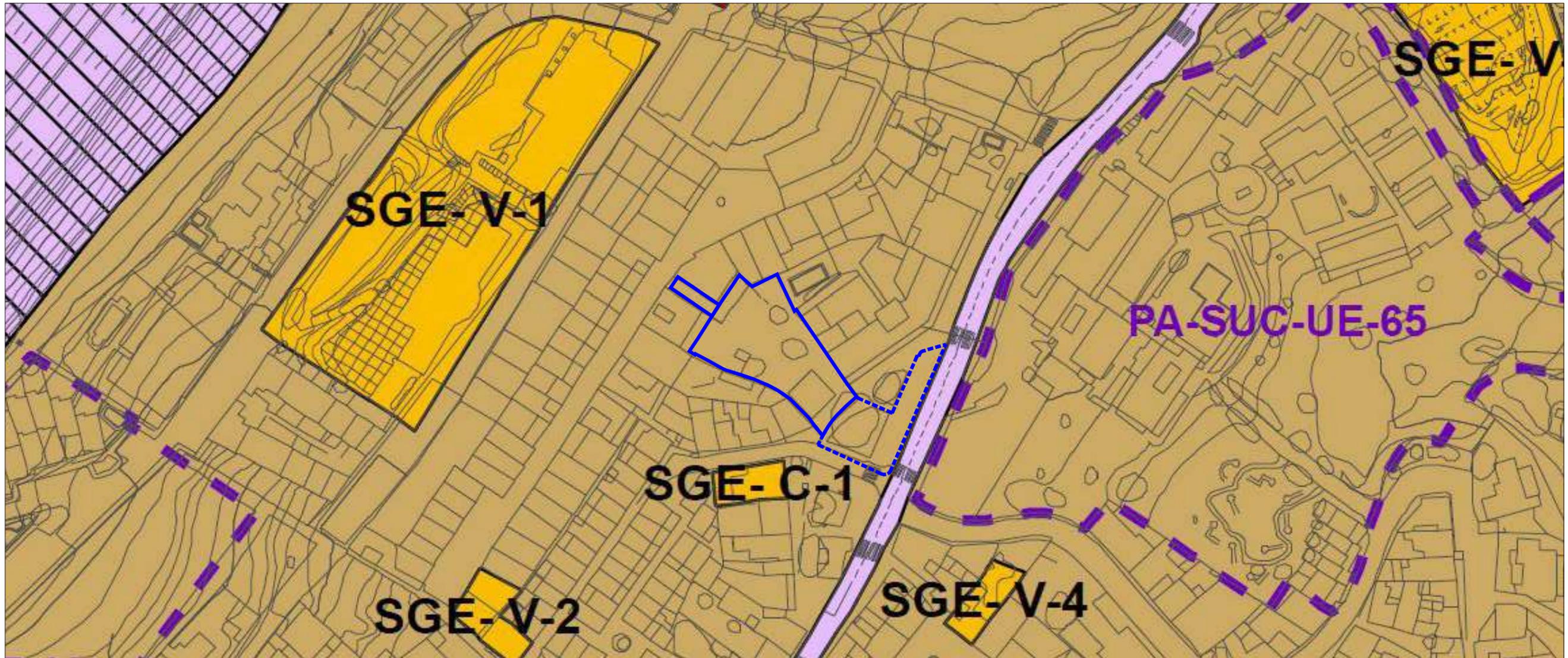
RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL BENALMADENA PUEBLO

SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA



Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
MAYO 2024		s/escala	01
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:	
	Valentina Aibar Márquez TSPE	Sebastián Valdivia Robles Arquitecto Municipal	

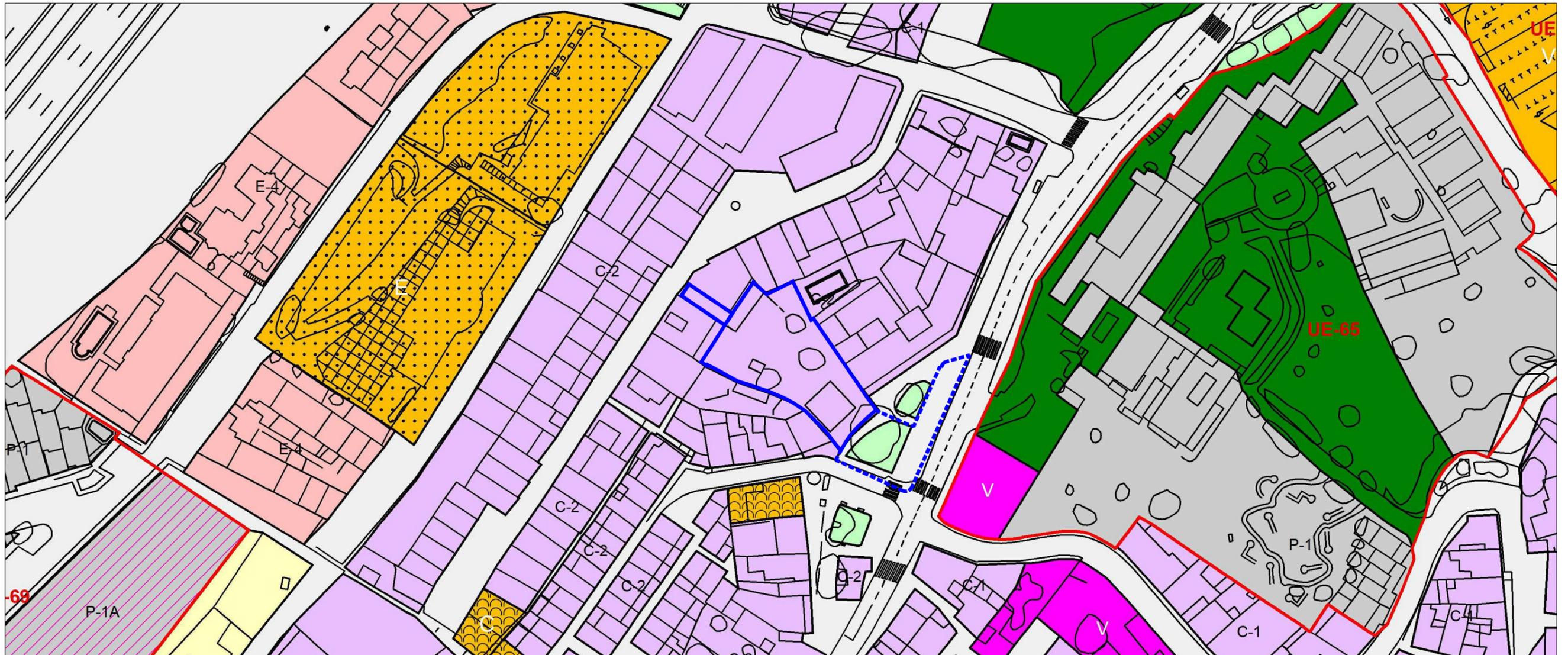


ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. HOJA Nº 3

CLASIFICACION DEL SUELO	
SUELO URBANO	
SU	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE	
SURO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SURS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SURNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	

RESUMEN EJECUTIVO

 <p>AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO APOYO TÉCNICO</p>	ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL BENALMADENA PUEBLO			
	SITUACIÓN PARCELAS SOBRE PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. HOJA Nº 3			
	Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
	MAYO 2024		s/escala	02
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:		
	Valentina Aibar Márquez TSPE	Sebastián Valdivia Robles Arquitecto Municipal		



EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO PGOU.CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.HOJA Nº 6

ZONIFICACIÓN DEL SUELO														
Trama	Denominación de la Zona	Denominación de Sub-Zona												
	Casco	C1, C2, C3, C4												
	Extensión del Casco	E1, E2, E3, E4												
	Bloques	B1 <table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td></tr></table> B2, B3, B4	A	B	C	D	E							
A	B	C	D	E										
	Poblado Mediterráneo	P1 <table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td></tr></table> P2, P3	A	B	C	D	E							
A	B	C	D	E										
	Unifamiliar	U1 <table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td><td>F</td></tr></table> U2, U3, U4	A	B	C	D	E	F						
A	B	C	D	E	F									
	Industrial y/o Comercial	IC1 <table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td><td>F</td></tr><tr><td>G</td><td>H</td><td>I</td><td>J</td><td>K</td><td>L</td></tr></table> IC2, IC3, IC4, IC5, IC6	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A	B	C	D	E	F									
G	H	I	J	K	L									
	Sistema General de Equipamiento	SGQ <table border="1"><tr><td>E</td><td>D</td><td>S</td><td>R</td></tr><tr><td>A</td><td>M</td><td>C</td><td>V</td></tr></table> Educativo, Deportivo, Social, Religioso Infraestructura, Turístico, Administrativo Sanitario, Cultural y Varios	E	D	S	R	A	M	C	V				
E	D	S	R											
A	M	C	V											
	Sistema Local de Equipamiento	SLQ <table border="1"><tr><td>E</td><td>D</td><td>S</td><td>R</td></tr><tr><td>A</td><td>M</td><td>C</td><td>V</td></tr></table> Educativo, Deportivo, Social, Religioso Infraestructura, Turístico, Administrativo Sanitario, Cultural y Varios	E	D	S	R	A	M	C	V				
E	D	S	R											
A	M	C	V											
	Verde Público	V												
	Verde Privado	VP												
	Verde Protección	Vías, Ferrocarril, Arroyos, etc.												
	Area de Playas													
	Red Vial													
	Aparcamientos													

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL BENALMADENA PUEBLO

SITUACIÓN PARCELAS SOBRE PGOU.
CALIFICACION DEL SUELO URBANO. HOJA 6

Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
MAYO 2024		s/escala	03
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:	
	Valentina Aibar Márquez TSPE	Sebastián Valdivia Robles Arquitecto Municipal	

AYUNTAMIENTO DE
BENALMADENA
AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
APOYO TÉCNICO



PARCELA Nº 45 Avda. Juan Luis Peralta

Nombre	X	Y
1	359284.700	4051214.326
2	359285.285	4051215.387
3	359286.229	4051216.952
4	359286.894	4051217.963
5	359287.502	4051218.791
6	359288.544	4051220.042
7	359289.850	4051221.382
8	359291.269	4051222.792
9	359292.555	4051223.984
10	359294.310	4051225.585
11	359291.460	4051229.375
12	359276.865	4051250.415
13	359276.305	4051250.018
14	359271.195	4051260.494
15	359264.098	4051256.907
16	359260.366	4051260.161
17	359254.666	4051251.579
18	359248.517	4051241.727
19	359246.244	4051238.235
20	359247.805	4051237.243
21	359247.957	4051237.470
22	359251.707	4051235.536
23	359255.009	4051233.733
24	359256.442	4051233.004
25	359261.010	4051231.603
26	359264.886	4051230.306
27	359268.770	4051228.718
28	359271.593	4051227.244
29	359275.183	4051224.837
30	359280.735	4051219.343
31	359282.438	4051217.002

Red Viaria y aparcamientos

Nombre	X	Y
1	359284.700	4051214.326
2	359285.285	4051215.387
3	359286.229	4051216.952
4	359286.894	4051217.963
5	359287.502	4051218.791
6	359288.544	4051220.042
7	359289.850	4051221.382
8	359291.269	4051222.792
9	359292.555	4051223.984
10	359294.310	4051225.585
32	359294.557	4051225.257
33	359304.579	4051220.987
34	359311.654	4051237.534
35	359312.065	4051237.353
36	359312.377	4051238.083
37	359312.709	4051238.543
38	359313.205	4051238.819
39	359319.771	4051240.751
40	359304.274	4051204.502
41	359303.838	4051203.867
42	359303.189	4051203.451
43	359302.431	4051203.319
44	359301.680	4051203.490
45	359283.377	4051211.734

SUPERFICIES

Parcela Nº 45 Av Juan Luis Peralta	996,11 m2
Red Viaria, aparcamientos y ZV	500,77 m2
Pasaje a Calle Pensamiento	54,37 m2

Pasaje

17	359254.666	4051251.579
46	359252.654	4051248.355
47	359240.673	4051256.359
48	359242.766	4051259.502

RESUMEN EJECUTIVO

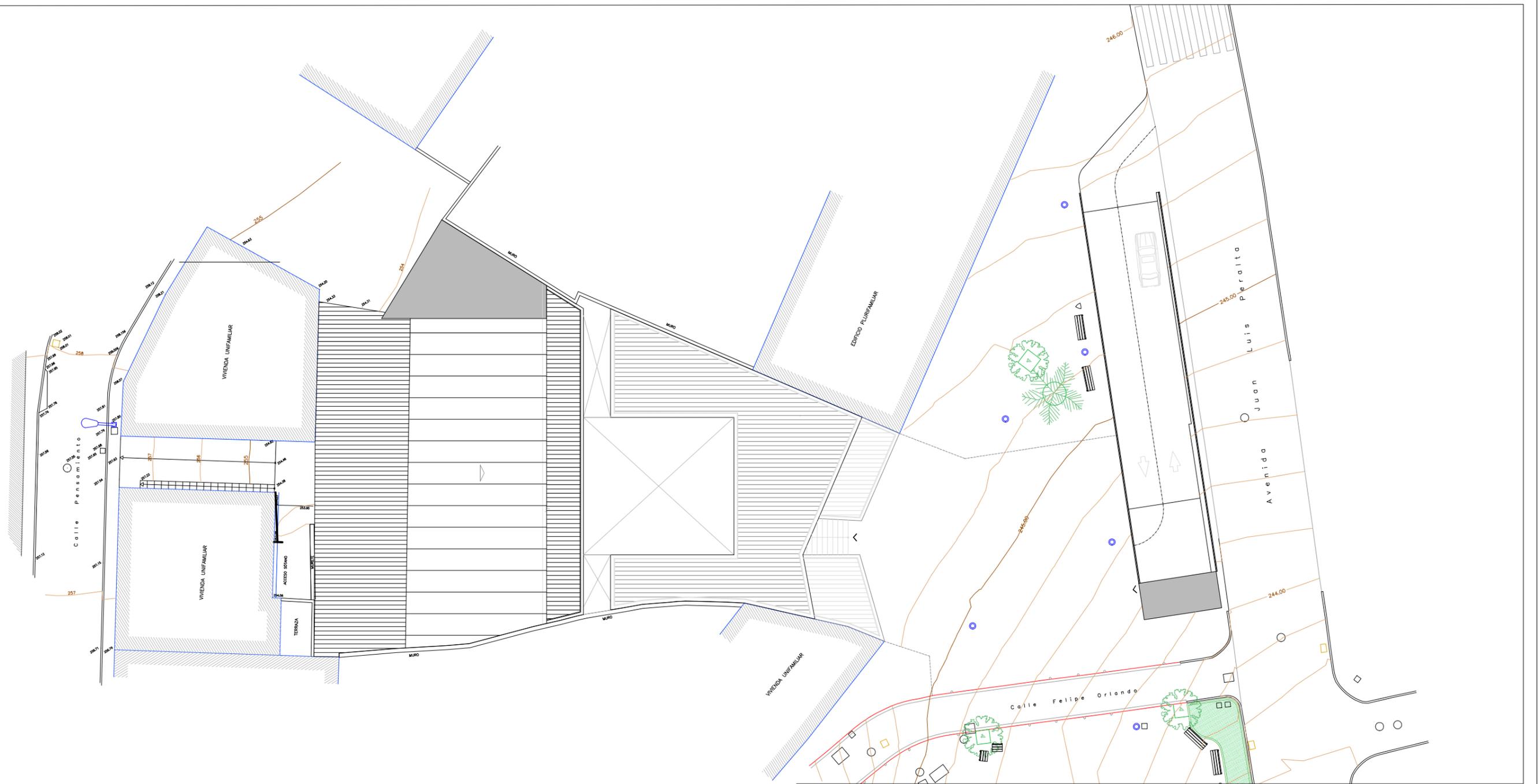
ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL BENALMADENA PUEBLO

TOPOGRÁFICO ACTUAL

Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
MAYO 2024		1/400	04
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:	
	Valentina Aibar Márquez TSPE	Sebastián Valdivia Robles Arquitecto Municipal	



AYUNTAMIENTO DE
BENALMADENA
AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
APOYO TÉCNICO



RESUMEN EJECUTIVO

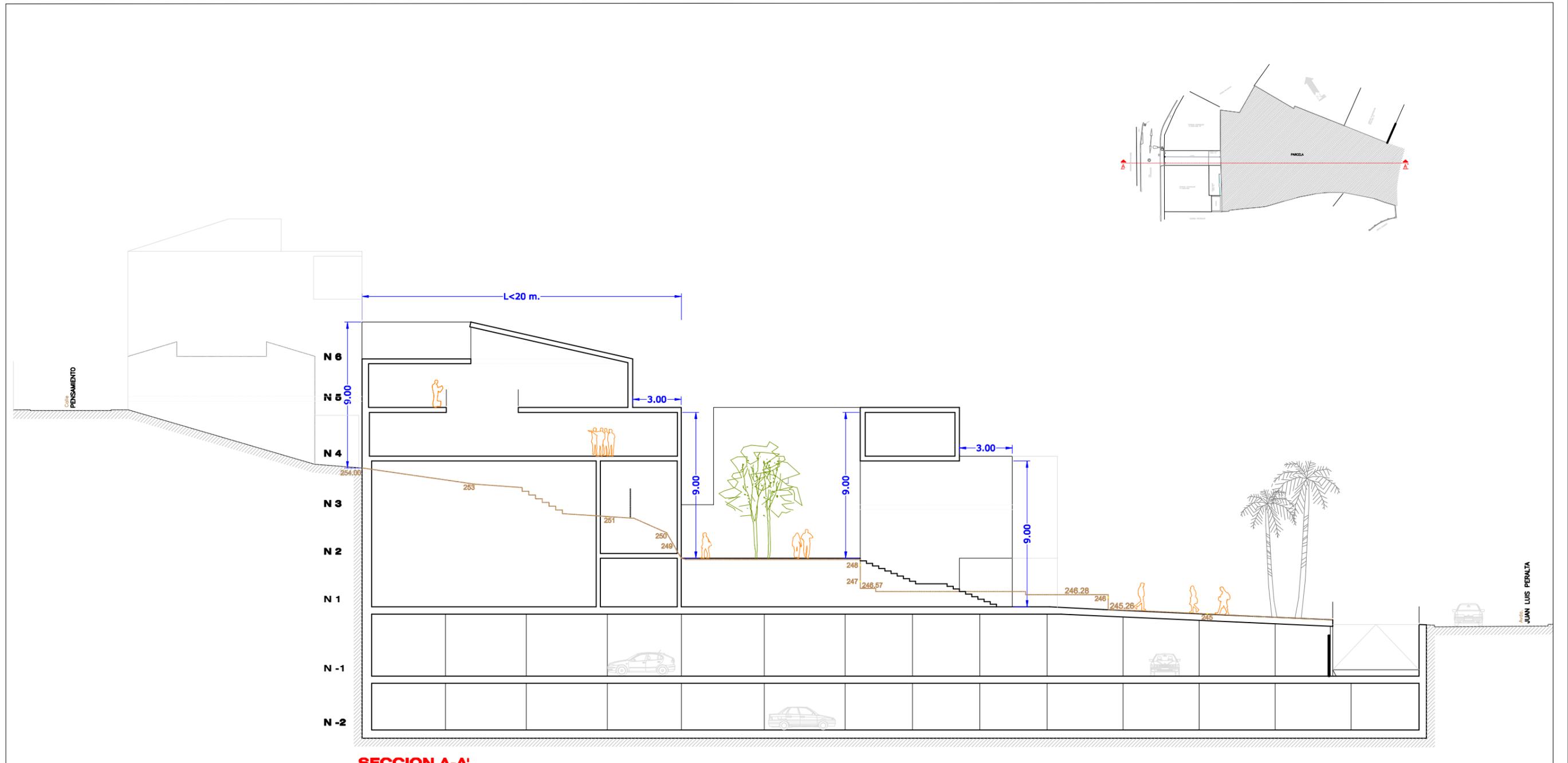


AYUNTAMIENTO DE
BENALMADENA
AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
APOYO TÉCNICO

ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL BENALMADENA PUEBLO

PLANO DE ORDENACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PROPUESTO

Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
MAYO 2024		1/300	05
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:	
	Valentina Aibar Márquez TSPE	Sebastián Valdivia Robles Arquitecto Municipal	



SECCION A-A'

RESUMEN EJECUTIVO



AYUNTAMIENTO DE
BENALMADENA
AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
APOYO TÉCNICO

ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. JUAN LUIS PERALTA Nº 45 Y ACCESOS, PARA REAJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO CULTURAL BENALMADENA PUEBLO

SECCIÓN LONGITUDINAL CON SILUETA ESQUEMÁTICA DEL NUEVO EDIFICIO Y DE EDIFICIOS EXISTENTES

Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
MAYO 2024		1/250	06
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:	
	Valentina Aibar Márquez TSPE	Sebastián Valdivia Robles Arquitecto Municipal	