RESUMEN EJECUTIVO

# ESTUDIO DE DETALLE

**SITUACIÓN:** PARCELA R-3 DEL PPO SP-8 SANTANGELO OESTE

**LOCALIDAD:** BENALMÁDENA (MÁLAGA)

**PROMOTOR:** GESTIÓN Y DESARROLLO CARPESOL, S.L.

**ARQUITECTO:** MANUEL HERREROS RUIZ

**FECHA:** MÁLAGA, SEPTIEMBRE, 2021

**INDICE**

## M E M O R I A


1.- INTRODUCCIÓN Y AUTOR DEL ENCARGO
2.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
3.- OBJETO DE L ESTUDIO DE DETALLE
4.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE


## P L A N O S


00. SITUACIÓN EN EL P.G.O.U
01. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PARÁMETROS REGULADORES

# M E M O R I A

## 1.- INTRODUCCIÓN Y AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente anexo de resumen ejecutivo en este Estudio de Detalle de acuerdo al artículo 19.3 de la LOUA.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la empresa propietaria del solar, GESTIÓN Y DESARROLLO CARPESOL, S.L., con CIF B-92.436.534, y con domicilio en Avenida de los Boliches Nº 40, 29640. Fuengirola. Málaga, cuyo representante legal es D. Carlos Ignacio Díaz López.

## 2.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito en el que la Ordenación proyectada altera la vigente, se limita a la parcela R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-8 Santangelo Oeste de Benalmádena, con referencia catastral 0721317UF6502S0001BZ.

## 3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle propone la ordenación del solar que es su objeto, distribuyendo en él la edificabilidad, y las alturas de la edificación.

La ordenación volumétrica contemplada en el presente Estudio de Detalle se ha planteado en base a los siguientes criterios:

- Garantizar una buena orientación y vistas del máximo número de viviendas posibles.
- Garantizar un acceso adecuado a todas las viviendas.

- Garantizar una correcta implantación, adaptándose en lo posible a la topografía del terreno.

Para ordenar los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las siguientes pautas:

- Se ha generado un nivel subterráneo para acoger el número de plazas de aparcamiento obligatorias. A estos se accederá desde la calle Rocas Blancas.
- La piscina y zona verde de la edificación se proyectará en la zona sur de la parcela.
- El edificio proyectado, se sitúa cumpliendo la separación a linderos marcada por el PPO quedando exento a linderos en todas sus fachadas.
- El edificio tendrá un máximo de 4 plantas sobre rasante (PB+3PL). Estos niveles estarán destinados como viviendas.

La Ordenación del volumen edificable dentro de la parcela, se basa por tanto en las limitaciones que determinan la edificabilidad y altura máxima permitidas, todo ello por aplicación de los parámetros.

## 4.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Redactar el presente Estudio de Detalle por imperativo del Planeamiento de mayor rango existente en el Término Municipal de Benalmádena.

Según el P.G.O.U. vigente y el Plan Parcial de Ordenación del sector SP-8, la parcela R-3 descrita está clasificada como Suelo Urbano, calificada como Pueblo Mediterráneo (P), cuya superficie es de 2.490 $m^2$, tiene fijado un techo máximo de 1.925 $m^2$, y en ella se pueden construir un total de 19 viviendas.

### USOS PERMITIDOS

Se permite el uso Residencial con este uso se permite el de aparcamientos con destino a los propios usuarios del edificio.

### EDIFICABILIDAD Y Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

El techo máximo edificable es de 1.925 $m^2$ y el número máximo de viviendas fijado para este solar es de 19 viviendas.

No se computarán a efectos de edificabilidad las zonas comunes ni las terrazas cubiertas cuando estén abiertas por más de dos de sus lados. Tampoco los aparcamientos.

**OCUPACIÓN MÁXIMA**

La ocupación máxima de la edificación en plantas sobre rasante será del 50%. Sin embargo, la ocupación máxima en la 4ª PL debe ser 1/7 de la edificabilidad asignada a la parcela, quedando está fijada en un máximo de 275 $m^2$; y dependerá del resto de los parámetros urbanísticos.

Con el fin de minimizar su impacto visual, la alineación de la fachada delantera de la mencionada 4ª planta se retranqueará de la alineación de la planta baja un mínimo de 2 m en un tramo no inferior a la mitad de la longitud de la misma.

**NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA REGULADORA**

Según las ordenanzas particulares de la zona de P (Pueblo Mediterráneo), el número máximo de plantas es de 4 (PB+3PL) y la altura máxima reguladora será de 13 m, se medirá desde la cota de referencia de su planta baja.

**SEPARACIÓN**

| SEPARACIÓN | ORDENANZAS | ESTUDIO DE DETALLE |
|---|---|---|
| Lindero Público | >3 metros | 3 metros |
| Entre Edificios | (H1+H2)/4 | - |

**APARCAMIENTOS**

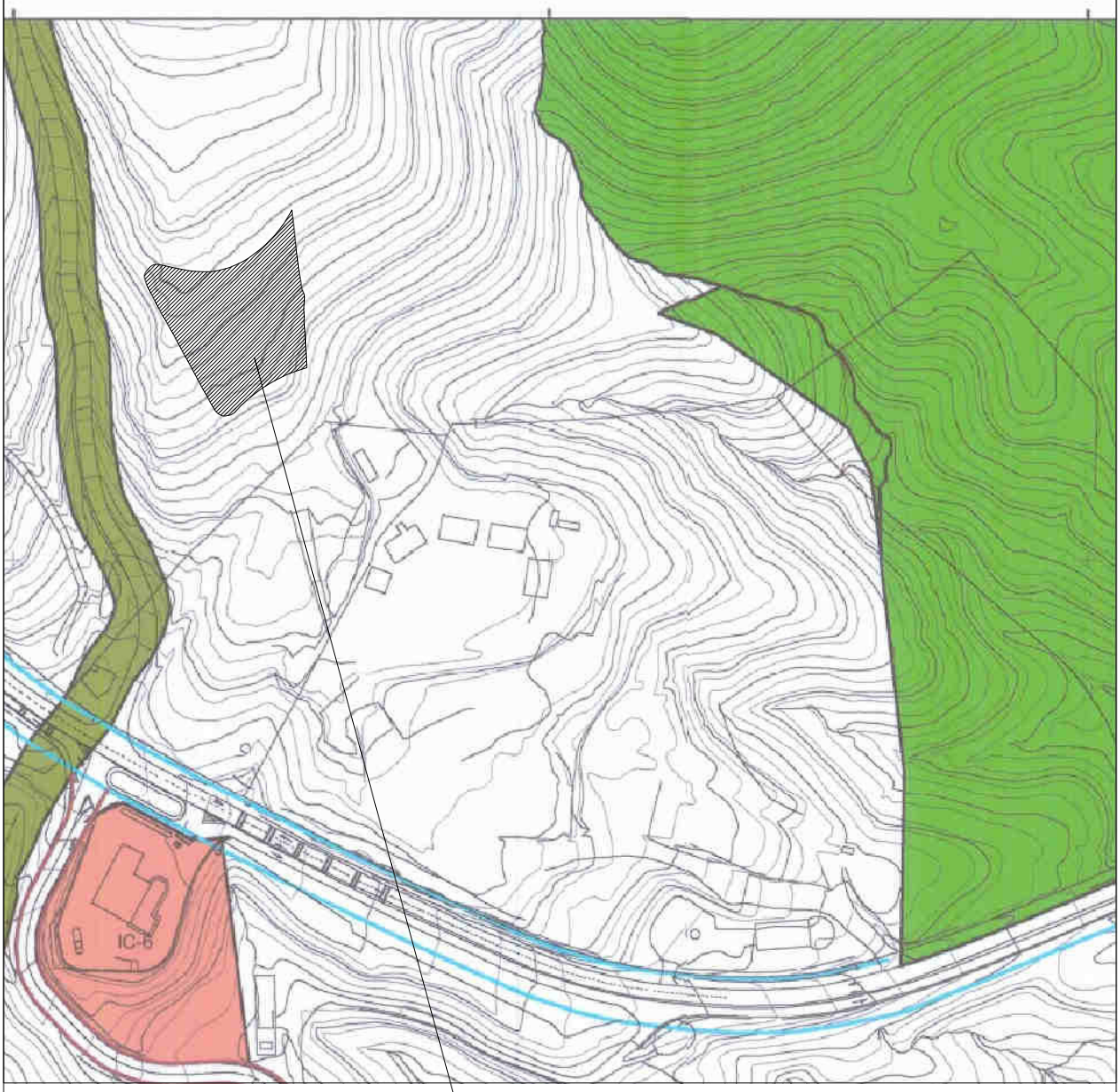
En el interior de la parcela se ubicarán aparcamientos a razón de dos plazas por vivienda.

En Benalmádena a 20 de SEPTIEMBRE de 2021

El arquitecto.
Manuel Herreros Ruiz

# PLANOS

00. SITUACIÓN EN EL P.G.O.U
01. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PARÁMETROS REGULADORES




# SITUACIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de Detalle

Parcela R-3 del Plan Parcial de ordenación SP-8 Santangelo Oeste. Benalmadena. Málaga.

Manuel Herreros Ruiz - Arquitecto
C/ TRINIDAD GRUND Nº 4, 6
TELF: 952214872 FAX:952227738
E-MAIL: manuelherreros@coamalaga.es

PLANO

SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

FECHA

SEPTIEMBRE 2021

Nº. de plano

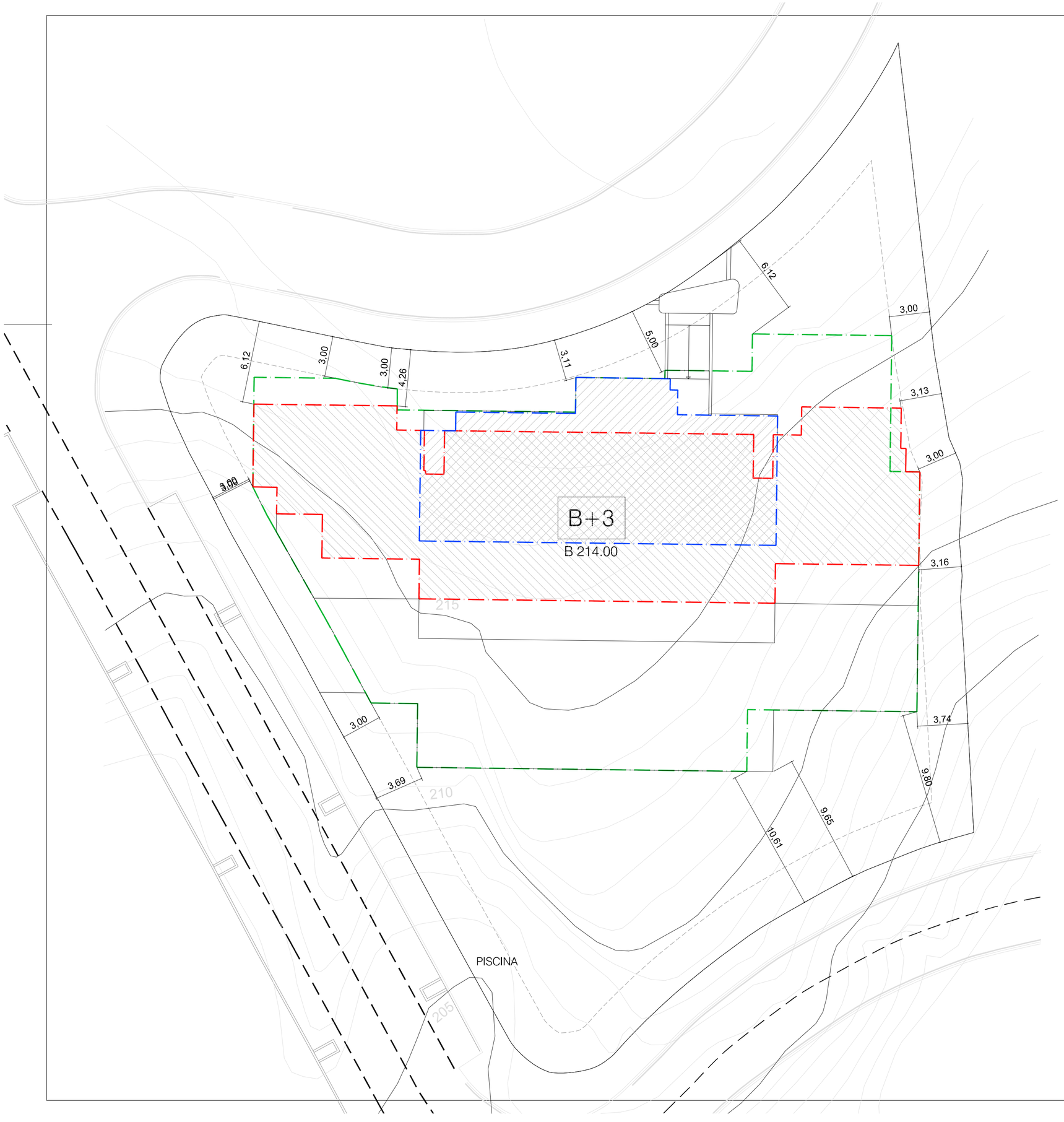
00

Propietario

GESTION Y DESARROLLOS CARPESOL S.L.

ESCALA

S/E




LEYENDA

- Perímetro Sótano
- Perímetro Planta Baja Primera y Segunda
- Perímetro Planta Ático
- B+3 Altura
- B 0.00 Cota de referencia Planta Baja

| PARCELA R.3 | |
|---|---|
| Superficie | 2.490 m2 |
| Techo máximo edificable | 1.925 m2 |
| Ocupación máxima en Planta 4ª | 275 m2 |
| Nº Máximo de viviendas | 19 |

RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de Detalle

Parcela R-3 del Plan Parcial de ordenación SP-8 Santangelo Oeste. Benalmadena. Málaga.

Manuel Herreros Ruiz - Arquitecto
C/ TRINIDAD GRUND Nº 4, 6
TELF: 952214572 FAX:952227738
E-MAIL: manuelherreros@coamalaga.es

PLANO
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
PARÁMETROS REGULADORES

FECHA
SEPTIEMBRE 2021

Nº. de plano
01

Propietario
GESTION Y DESARROLLOS CARPESOL S.L.

ESCALA
1:200