

001457/2016-URB
Reformada



ESTUDIO DE DETALLE

RANCHO DOMINGO – BENALMÁDENA

MEMORIA

DICIEMBRE – 2016

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
1.1. Autor del Encargo.....	3
1.2. Arquitectos.....	3
1.3. Emplazamiento.....	3
1.4. Objeto y finalidad del Estudio de Detalle.....	3
2. PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE.....	4
2.1. Parcela Matriz Aportada.....	4
2.2. Parcelas Resultantes.....	5
3. Normativa Urbanística de Aplicación.....	5
4. Memoria Justificativa.....	8
4.1. Cumplimiento de la normativa urbanística.....	8
5. CONCLUSIONES.....	8

1. ANTECEDENTES

1.1. Autor del Encargo

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad ROLOFF-CHRISTENSEN-PROPERTIES, SL. Con domicilio en Avenida Pintor Sorolla Nº103 BLQ1 1ªA, 29017, Málaga.

1.2. Arquitectos

El arquitecto redactor del Estudio de Detalle es Dña. Julia Herrera Sánchez, colegiado nº 1623, con domicilio en Urb. El Lagarejo C/Tamarindos n.18, 29649, Mijas Costa, Málaga.

1.3. Emplazamiento

La parcela se sitúa en Av. Juan Luis Peralta Nº12, 29639, Benalmádena (Málaga) en la urbanización Rancho Domingo.

La referencia catastral es: 9918817UF5591N0001EB.

1.4. Objeto y finalidad del Estudio de Detalle

El objeto de este trabajo es la división de la parcela matriz situada en la Av. Juan Luis Peralta Nº12, en la urbanización Rancho Domingo en Benalmádena con referencia catastral 9918817UF5591N0001EB en dos parcelas distintas y asignación de los parámetros urbanísticos a cada una de ellas. Las parcelas resultantes P1 y P2 serán parcelas privadas cada una de las cuales alojará una vivienda unifamiliar.

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la superficie de la parcela citada en el levantamiento topográfico presentado que determina la superficie real de la parcela en 4.210m², habiendo respetado el ancho tanto del acerado como del vial existente y los linderos con las parcelas colindantes tal y como se describe en la Resolución emitida con numeración 4165 por el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Benalmádena el 28 de septiembre. El Estudio de Detalle consta de:

- ❖ Memoria
- ❖ Plano topográfico actual
- ❖ Planos de Estudio de Detalle

2. PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE

Parcela inscrita en el registro de la propiedad de BENALMÁDENA Nº 1, libro 23, tomo 593, folio 105, finca 1283. Cuya descripción dice: Urbana. Parcela de terreno procedente del predio rústico nombrado antes de Viñas viejas, luego San Raimundo y hoy Rancho Domingo, en las inmediaciones de la Villa de Benalmádena. Según Catastro Avenida Juan Luis Peralta Nº 12.

La parcela se encuentra en el PA-SUC-UEP-20, Rancho Domingo, parcela D y 17 y está clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, en zona calificada como UNIFAMILIAR U-1.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sistema Electrónico del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9918817UF5591N0001EB

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
AV JUAN LUIS PERALTA 12 Suelo
29639 BENALMADENA [MÁLAGA]

USO JURÍDICO FISCAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100.000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA EN M²:

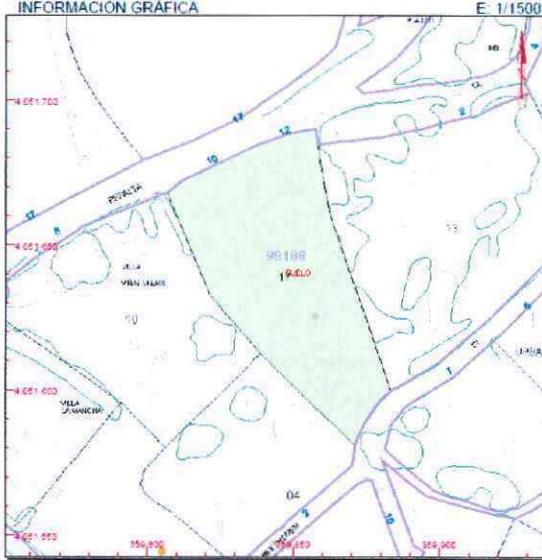
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN:
AV JUAN LUIS PERALTA 12
BENALMADENA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN M ²	SUPERFICIE SUELO EN M ²	TIPO DE FINCA
0	4.240	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BENALMADENA Provincia de MÁLAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 30 de Noviembre de 2015

DATOS CATASTRALES DE LA PARCELA OBJETO DE ESTE ESTUDIO

2.1. Parcela Matriz Aportada

Parcela inscrita en el registro de la propiedad de BENALMADENA Nº 1, libro 23, tomo 593, folio 105, finca 1283. Urbana. Cuya descripción dice: Parcela de terreno procedente del predio rústico nombrado antes de Viñas viejas, luego San Raimundo y hoy Rancho Domingo, en las inmediaciones de la villa de Benalmádena. Según Catastro Avenida Juan Luis Peralta nº 12. Está formada por las parcelas número diecisiete y la parcela letra D.

Descripción de la Parcela Matriz:

- Tipo de suelo: Suelo urbano consolidado (U-1)
- Uso: vivienda aislada
- Superficie: 4210m²
- Construcciones existentes: Actualmente no existe ninguna construcción sobre el solar. Solía existir una construcción en estado deteriorado, sin reunir las condiciones de

habitabilidad necesarias para su uso, por lo que se realizó la demolición de la misma.

- Linderos Linda por el Norte, con Avenida Juan Luis Peralta (antigua carretera Benalmádena-Málaga); por el Oeste, con la parcela num 4 y parcela num 10 (Villa Viñas Viejas); y por el Este, con la parcela 13 (Villa La Rotonda) y por el Sur con calle Beethoven.

2.2. Parcelas Resultantes

Parcela 1

- Tipo de suelo: Suelo urbano consolidado (U-1)
- Superficie: 2600 m²
- Acceso: Por Avenida Juan Luis Peralta
- Linderos: Linda por el Norte, con Avenida Juan Luis Peralta (antigua carretera Benalmádena-Málaga); por el Sur con la parcela resultante de esta segregación que llamaremos Parcela B; por el Oeste, con la parcela num.10 (Villa Viñas Viejas) ; y por el Este, con la parcela 13 (Villa La Rotonda).

Parcela 2

- Tipo de suelo: Suelo urbano consolidado (U-1)
- Superficie: 1610 m²
- Acceso: Por Calle Beethoven
- Linderos: Linda por el Norte con la parcel segregada que llamaremos Parcela A; por el Sur con calle Beethoven, por el Oeste con la parcela num 4 y parcela num 10 (Villa Viñas Viejas) ; y por el Este, con la parcela num.13 (Villa La Rotonda).

3. Normativa Urbanística de Aplicación

Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena

Con aprobación definitiva el 04/03/2003 por la Comisión provincial de urbanismo y publicación en el BOP 12/05/2003

Condiciones de aprovechamiento:

Parcela Mínima: 1000m²

Edificabilidad máxima: 0.26 m²/ m²

Ocupación máxima: 0.25 m²

Conforme al actual PGOU vigente en Benalmádena, la parcela objeto de este proyecto está calificada como Suelo Urbano Consolidado, en concreto UEP-20.

Está además calificada como uso para vivienda unifamiliar tipo U-1



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	RANCHO DOMINGO		
Identificación:	UEP-20		
Superficie total (m ²):	233.003	Techo edificable total (m ² c):	53.487
Número de viviendas:	176	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,23

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1			
Superficie (m ²):	35.293	Nº Máximo Viviendas:	100
Superficie para ED (m ²):	3.500	Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	11.416	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,350	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	352,93	Usos:	V-1-2-5-7
Zona P-1A			
Superficie (m ²):	25.852	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m ²):	3.500	Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	1.532	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,260	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	
Zona U-1			
Superficie (m ²):	130.983	Nº Máximo Viviendas:	76
Superficie para ED (m ²):	3.000	Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	40.540	Parcela Mínima (m ²):	1.000
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,260	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	1.723,46	Usos:	V-1-5-7

Observaciones: El uso H-1 debe ajustarse a lo estipulado en el Art. 85,2 – Protección del Medio Ambiente.

UEP-20

1

4. Memoria Justificativa

4.1. Cumplimiento de la normativa urbanística

Según se refleja en la siguiente tabla adjunta, puede comprobarse el cumplimiento de la Normativa de Aplicación de las Parcelas resultantes.

PARCELA	Superficie mínima según PGOU (m ²)	Superficie propuesta	Cumplimiento de normativa aplicada	Ocupación max	Edificabilidad max	Num. de viviendas/ parcela
Parcela 1	1000 m ²	2600 m ²	Cumple	650 m ²	676 m ²	1 viv
Parcela 2	1000 m ²	1610 m ²	Cumple	402,5 m ²	418,6 m ²	1 viv

El aprovechamiento de la parcela matriz (1723 m²/viv) se reparte entre las dos parcelas sin aumentar el aprovechamiento total, ya que $2610 \text{ m}^2 / 1723 \text{ m}^2 = 2.44\text{viv}$. Eso quiere decir que la parcela 1 que cuenta con 2600m² podrá contener no más de 1 vivienda. Y la parcela 2 que cuenta con 1610m² podrá contener no más de 1 vivienda.

5. CONCLUSIONES

Con los datos especificados en la presente MEMORIA, acompañados del levantamiento topográfico y los planos del Estudio de Detalle, se considera suficientemente justificada la división de la parcela situada en Av. Juan Luis Peralta, 14, en Rancho Domingo, Benalmádena, en dos parcelas resultantes de forma que pueda APROBARSE el Estudio de Detalle

Fuengirola, 23 de diciembre de 2016

Fdo. Julia Herrera Sánchez
-Arquitecto Col. Nº1623 COAM Málaga-