

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE RELATIVA A LA PARCELA P1-2 DEL POLIGONO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO PA- SUC- UE-1 “SANTANGELO”**

Promotor de la Innovación: Miguel y Rodríguez, S.L.  
Autor: Juan Cuéllar Escalante. Arquitecto

## RESUMEN EJECUTIVO

(DOCUMENTO SÍNTESIS DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU)

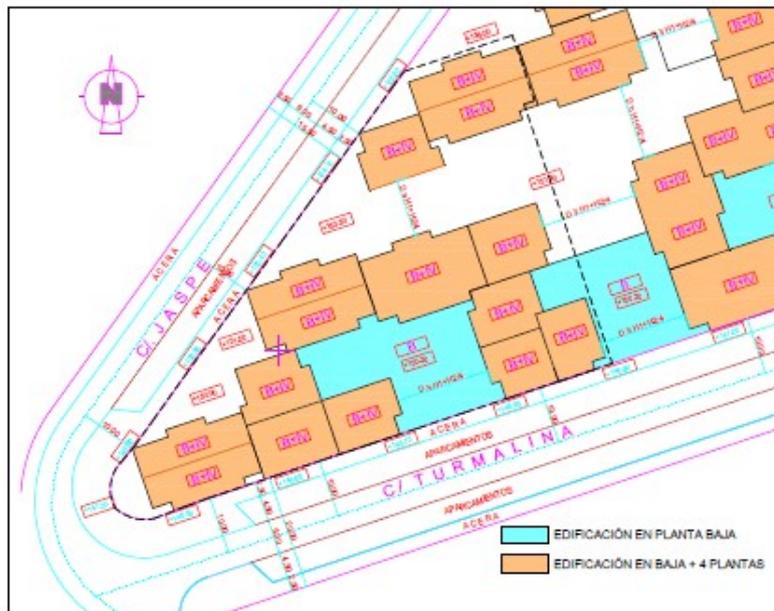
Art. 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley 2/12 de 30 de enero de Modificación de la LOUA)

“Los instrumentos de Planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1”

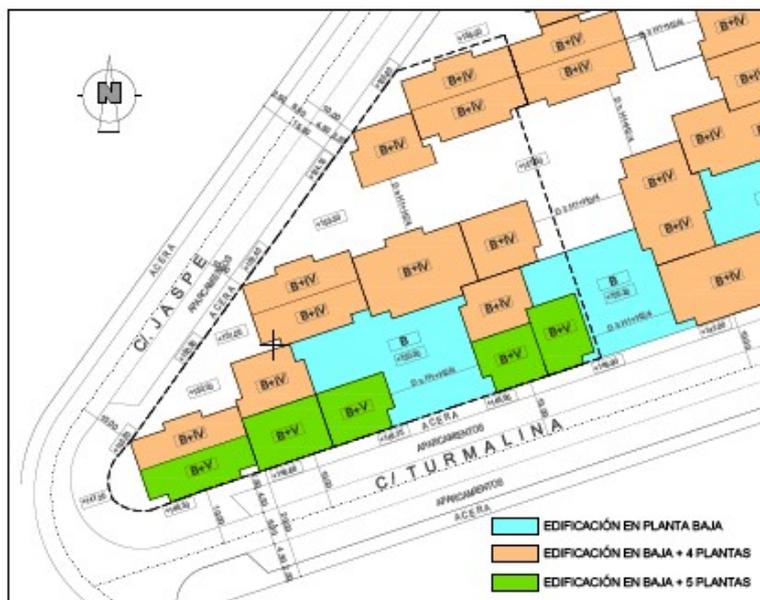
## OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

Se plantea una innovación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, actualmente en vigor, relativa a la parcela denominada P1-2 del Polígono de Suelo Urbano Consolidado denominado PA-SUC-UE-1 "Santangelo".

El objeto de la presente Modificación de Planeamiento General se refiere al aumento de una (1) planta sobre el número máximo de plantas permitido en la actualidad por lo que pasaría de una altura permitida de Pb+4 para la Ordenanza de Pueblo Mediterráneo a una altura de Pb+5 en el ámbito definido en la documentación gráfica, de forma que se pueda materializar la edificabilidad restante, manteniendo inalterables el resto de parámetros definidos en el Plan Parcial de Ordenación de desarrollo del Sector, por lo que no se produce aumento de edificabilidad ni del número de viviendas.



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.



ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ESTUDIO DE DETALLE (PROPUESTA)

ESCALA - 1 : 1.000

## **DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN.**

Al ser un planeamiento incorporado por el Plan General plenamente urbanizado y casi totalmente edificado, la innovación se plantea como documentación de Plan General.

Dado que no se produce aumento de número de viviendas ni de edificabilidad respecto al Planeamiento de Desarrollo "Expediente de Adaptación de la Unidad de Actuación nº1 (UA-1, Santángelo) y Proyecto de Compensación del Sector aprobado en su día y dado que se trata de una parcela en Suelo Urbano Consolidado sujeto a las determinaciones del planeamiento de desarrollo, no se hace necesaria la cesión de suelo dotacional que cubra las necesidades de reserva de suelo para dotaciones tal como se recoge en la LOUA.

La superficie de parcela afectada por la innovación es de 3.195,30 m<sup>2</sup> y se refiere al resto sin desarrollar de la parcela P1-2 situado al oeste de la parcela.

En la Innovación propuesta en el presente documento se plantea, de forma que se pueda materializar la edificabilidad sin que se colmate el suelo disponible y aprovechando el desnivel existente entre la zona norte y la sur de la parcela, un aumento de altura en la zona sur con cota inferior de la parcela de forma que no se altere el carácter de Pueblo Mediterráneo de la Ordenanza de aplicación.

## **NORMATIVA.**

### **ORDENANZAS PARTICULARES.**

Tal como se ha planteado la presente Innovación las Ordenanzas Particulares serán:

### **DENOMINACIÓN: ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P1)**

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados pueblos típicos, andaluces, mediterráneos, etc. constituidos por agrupaciones compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realizadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

Condiciones de la ordenación y la edificación.

Edificabilidad neta.....	11.066,53 m <sup>2</sup>
Superficie de la parcela.....	3.195,30 m <sup>2</sup>
Número de viviendas.....	87 Uds.

El resto de los parámetros quedan como sigue:

#### *Altura edificable.*

En general la altura máxima será de PB+4, excepto en la zona sur-oeste de la parcela en que la altura máxima será de PB+5. Los criterios de medición de alturas serán los establecidos en el apartado 4.1.7 de las Ordenanzas del PGOU, siendo nuestro caso el de zonas de edificación sin alineación obligatoria y medición de alturas en terrenos en pendiente.

*Separación a linderos públicos y privados.*

Serán las establecidas en el plano de ordenación de volúmenes, marcando las ordenanzas la separación mínima a lindero privado como  $\frac{1}{2}$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.

*Disposición del volumen edificable.*

El volumen edificable permitido en la parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, se dispone en varias edificaciones según se representa en el plano de Ordenación de Volúmenes y podrá destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. La separación entre unidades de edificación será la definida en el plano de ordenación de volúmenes marcando las ordenanzas un mínimo de  $(h+h')/4$ .

*Patios.*

Los patios de luces interiores cumplirán con las siguientes limitaciones:

- A) Dimensión mínima: 2,00 metros.
- B) Diámetro del círculo inscribible:  $\frac{1}{4}$  h. (mínimo 3,00 metros).
- C) Superficie mínima 9,00 m<sup>2</sup>.

Los patios abiertos a fachada tendrán como única limitación su profundidad respecto de la alineación obligatoria, que no será superior a su anchura media.

Los patios de ventilación (patinillos) tendrán las siguientes limitaciones:

- A) Dimensión mínima: 2,00 metros.
- B) Diámetro del círculo inscribible:  $\frac{1}{7}$  h (mínimo 2,00 metros).
- C) Superficie mínima: 4,00 m<sup>2</sup>.

El valor de h que se considera a efectos de determinar el diámetro mínimo del círculo inscribible será el correspondiente al mayor número de plantas a que sirva el patio.

*Cuerpos volados.*

No se impone ninguna limitación que no sea la derivada de la aplicación de las restantes condiciones de la edificación.

*Condiciones de uso.*

Usos permitidos: 2) (3) (4)	Vivienda	V – 1, 2, 6 y 7.
	Industrial	-----
	Comercial y similares	H-1-2-3-5
	Otros	CU-1-3; RL; AD; SA-1-3-5-6; DR-1-2-3

(2) En los bloques de nueva construcción queda prohibido el uso comercial, salvo en edificios exclusivos e independientes, donde estará permitidos los siguientes usos:

Vivienda	-----
Industrial	1ª y 2ª categoría
Comercial y similares	CO-1-3-5 y H-1-2-3-5
Otros	CU-1-3; RL; AD; SA; ES; DR-1-2-3; CT-1-2

(3) En los bloques existentes, donde existe el uso comercial en dependencias bajo viviendas, en

aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística donde se contemplara el uso comercial o Estudio de Detalle aprobado, estarán permitidos los siguientes usos:

Vivienda	V – 4 y 7.
Industrial	-----
Comercial y similares	CO-1-5
Otros	RL; SA-2-4-6; ES; DR-2; CT-1-2

(4) En los bloques existentes, donde existe el uso comercial en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas, en aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística donde se contemplara el uso comercial o Estudio de Detalle aprobado, estarán permitidos los siguientes usos:

Vivienda	-----
Industrial	-----
Comercial y similares	CO-1-3-5
Otros	RL; SA-2-4-6; ES; DR-2; CT-1-2

Usos Prohibidos: Todos los que no estén expresamente permitidos.

#### CUADRO COMPARATIVO PARAMETROS URBANISTICOS DE LA PARCELA

PARAMETROS	S/ Estudio de Detalle P1-2 de UA-1 Santángelo	PROPUESTA DE INNOVACION
CALIFICACION	Pueblo Mediterráneo	Pueblo Mediterráneo
SUPERFICIE	3.195,30 m <sup>2</sup>	3.195,30 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA	11.066,53 m <sup>2</sup>	11.066,53 m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS	87	87
ORDENANZA DE APLICACION	P1	P1
ALTURA PLANTAS	PB+4	PB+5 EN ZONA DEFINIDA EN PLANOS

Como se puede ver no se incrementa la edificabilidad ni el número de viviendas, se plantea un aumento de altura en la zona a cota más baja de la parcela de forma que la edificación no colmate el suelo disponible, la zona en que se plantea el aumento de una planta de altura es la definida en los planos de este documento.

Benalmádena, 30 de septiembre de 2020