

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION:	PARCELA 14 – SP-02 SANTANGELLO NORTE BENALMADENA. MALAGA
PROMOTOR:	PARQUE MALAGA S.L.
ARQUITECTOS:	MIGUEL MAIZ CORDOVA JESUS DIAZ MERINO

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

El objeto de la redacción del presente reformado de Estudio de Detalle es responder a las necesidades planteadas en el informe del ayuntamiento de Benalmádena **referencia 2024/00060387N** con fecha 07/11/2024 de emisión, en relación al escrito de presentado por Parque Málaga, donde se redacta el Estudio de Detalle para cada una de las parcelas pertenecientes al Plan Parcial del Sector SP-02 SANTANGELLO NORTE (plan que cuenta con aprobación definitiva con fecha de 15 de mayo de 2001).

Existe un Estudio de Detalle del Sector SP-02 al completo, con aprobación definitiva el 26 de febrero de 2004, que define las alineaciones y la edificabilidad de todas las parcelas que componen el Sector. No obstante, para la parcela objeto de este documento (Parcela N.º 14), asignaba unas alineaciones con forma semicircular, muy alejada de los lindes de la propia parcela.

Posteriormente, se realiza un Modificado de este Estudio de Detalle, que modifica las alineaciones comentadas de la Parcela N.º 14, ubicándolas paralelas a los lindes de la parcela. Tiene aprobación definitiva con fecha de 2 de febrero de 2006.

Finalmente, en lo relativo a la Parcela objeto de estudio, se realizó una adaptación parcial del Plan Parcial del Sector SP-02 a la LOUA, aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2012.

Dado que sobre la Parcela el instrumento general de ordenación es el PGOU vigente y, además, existe un Estudio de Detalle anteriormente mencionado, como instrumento de ordenación complementaria, se hace necesario ahora, tramitar un nuevo Estudio de Detalle que complete la legislación vigente y defina las alineaciones y disposición de volúmenes sobre la parcela.

El presente Estudio de Detalle se centra en el ámbito de la Parcela N.º 14, del Sector SP-02 “SANTANGELLO NORTE”, la cual tiene la consideración de suelo urbano consolidado tras haberse desarrollado sobre este sector el Plan Parcial correspondiente, aprobado con fecha de 15 de mayo del 2001, así como el resto de los instrumentos asociados al desarrollo del sector posteriormente redactados.

La parcela donde se desarrolla el Estudio de Detalle corresponde a la parcela catastral N.º **2131302UF6523S0001ZM**.

La parcela es propiedad de la sociedad mercantil PARQUE MALAGA, S.L., domiciliada en Alameda Principal, 16 - 4ª Planta, 29005. Madrid, con C.I.F. N° B-29.049.699.

Es objeto del presente Estudio de Detalle **organizar los volúmenes dentro de la parcela objeto de este documento**, manteniendo inalterados los parámetros urbanísticos que afectan a dicha parcela.

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.

También, la actualización del plano topográfico del ámbito del Plan Parcial recibido por parte del Ayuntamiento, que no incluye la topografía de los viales ejecutados tras la urbanización del conjunto. Se reflejarán además de las cotas alimétricas de estos viales, las cotas interiores y de linderos con el resto de parcelas.

Consecuentemente, se corresponde con un Estudio de Detalle de "alineaciones, rasantes ", y que **no alteran** las características urbanísticas de la citada **ordenación urbanística pormenorizada** ni reduce suelo dotacional público como será justificado oportunamente, **respetando la edificabilidad** máxima autorizada por la normativa urbanística en aquellas zonas cuya superficie inicial resulte alterada.

Planeamiento Vigente

Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión de 4 de marzo de 2003 (BOP nº 88 de 12 de mayo de 2003), afectado por:

- Expediente Único de Cumplimiento del PGOU de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 16 de marzo de 2010 (BOJA nº 102 de 27 de mayo de 2010).
- Adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de febrero de 2012 (BOP nº 104 de 31 de mayo de 2012).
- Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-2, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de mayo de 2001 (Expediente 9900429PPO).
- Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones de las manzanas de Pueblo Mediterráneo del Sector SP-2, aprobado definitivamente el 26 de

febrero de 2004 (Expediente 001643-2003-URB).

- Estudio de Detalle de la parcela P-14, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 2 de febrero de 2006 (Expediente 001519-2005-URB, BOP N.º 36 de 22 de febrero de 2006).
- Modificación del Proyecto de Urbanización del Sector SP-2 (modificación de rasantes), aprobada por Resolución de la Alcaldía de 21 de abril de 2006.

2. MEMORIA INFORMATIVA

En este Estudio de Detalle se tomará la parcela recogida y denominada en el Plan Parcial como P-14, cuya superficie, es de **5.859,035 m²**, aunque el Plan Parcial le asigna una superficie de 5.859 m².

La ordenación urbanística en vigor, objeto de desarrollo y ajuste puntual por el presente Estudio de Detalle, se concreta en un ámbito reducido de suelo urbano, y está clasificada como SUELO URBANIZABLE ORDENADO y calificada como PUEBLO MEDITERRANEO P-1.

El presente Estudio de Detalle pretende culminar el desarrollo de la parcela, modificando la línea de retranqueo de la edificación con la parcela P-13, **estableciendo una línea retranqueada $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio con un mínimo de 3,00 mts.**

	<u>P.G.O.U.- P.P. SP-02</u> <u>PUEBLO MEDITERRANEO P-1</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
Parcela mínima	-	5.859,035 m² (1)
Edificabilidad Máxima	s/ P.P.: (0.6789 m ² t/m ² s) - 3.982,95 m ²	3.982,97 m²
Altura Máxima (plantas)	P. Baja + 2 ó 10 mts	P. Baja + 2 ó 10 mts
Ocupación Máxima	40% - 2.343,60 m ²	2.343,61 m ²
Separación lindero publico	> 3.00 m	> 5.00m (L. Este y Sur) >3.00m (L. Oeste) s/planos parcela PU
Separación lindero privado	> $\frac{1}{2}$ Altura y > 3.00 m	> $\frac{1}{2}$ Altura y > 3.00 m parcela P-13
Separación entre edificios	>(H+h)/4.	>(H+h)/4.
Nº máximo viviendas	41	41
Plazas min. aparcamiento	2 Plazas / vivienda	CUMPLE

*(1) El Plan Parcial le asigna una superficie de 5.859 m², y con esta cantidad se calcularán los parámetros urbanísticos.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

La propuesta se centra principalmente en conseguir una ordenación bien estructurada, que se pueda asimilar al diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

Para ello se propone el reajuste de la edificación en las cercanías a la alineación con la parcela lindera P-13, que inicialmente se adosaba al lindero, proponiendo una línea de retranqueo de la edificación con respecto a este lindero con una separación de $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio con un mínimo de 3 mts. El resto de las alineaciones se mantienen tal y como estaban fijadas en el anterior Estudio de Detalle de esta parcela P-14 aprobado definitivamente a fecha de 2 de febrero del 2006, manteniendo una línea de alineación obligatoria con una separación de 5 m con las calles Agave y Espino, y de 3 m con la parcela PU, destinada a parque urbano.

Es por ello que la edificación se adosará a estas líneas de forma irregular siguiendo las indicaciones de las ordenanzas señaladas para la Zona de Pueblo Mediterráneo P-1, para la composición estética, señalando un Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo, y en las zonas donde no estén ubicados los bloques de viviendas se colocarán elementos arquitectónicos tales como pérgolas que conformen dicha línea de alineación obligatoria de la edificación.

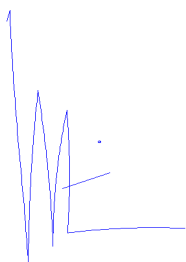
Por otro lado, se señalan los accesos a la parcela, tanto peatonales como rodados, aunque cabe destacar que la disposición de estos accesos puede ser susceptible de ser modificada.

El resto de los parámetros urbanísticos no se modifican.

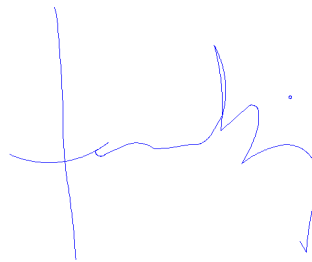
4. INDICE DE PLANOS

1. SITUACION PARCELA SOBRE PLAN PARCIAL DE ORDENACION.
ZONIFICACION. HOJA Nº 5.
2. ORDENACIÓN PROPUESTA.
3. SECCIONES ESQUEMATICAS I. SECCIONES TRANSVERSALES
CONJUNTO.

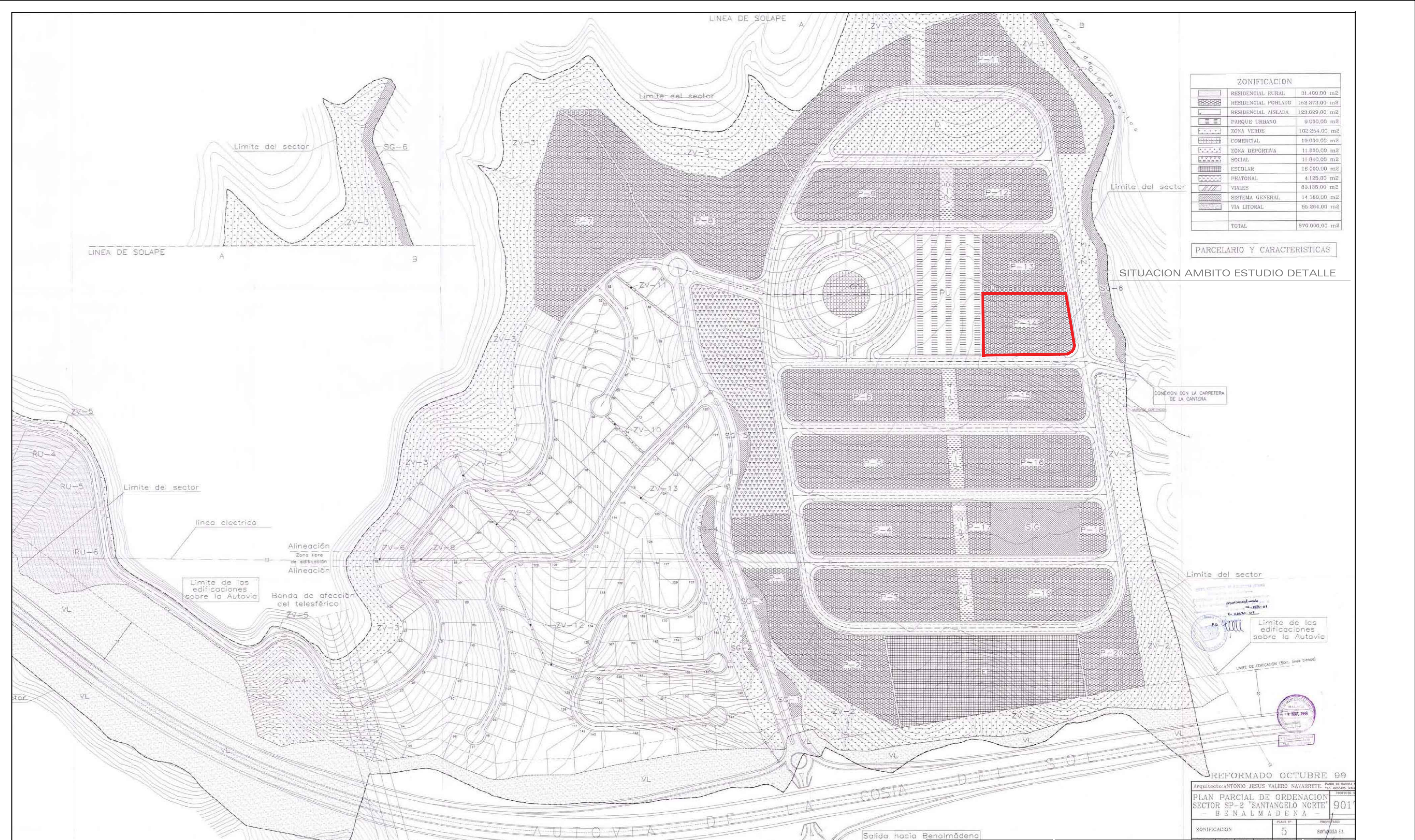
Marbella, ENERO DE 2026



Fdo: Miguel Maíz Córdova



Fdo: Jesús Díaz Merino



ZONIFICACION		
[Symbol]	RESIDENCIAL RURAL	31.460,00 m ²
[Symbol]	RESIDENCIAL POBLADO	162.373,00 m ²
[Symbol]	RESIDENCIAL AISLADA	123.629,00 m ²
[Symbol]	PARQUE URBANO	9.000,00 m ²
[Symbol]	ZONA VERDE	102.254,00 m ²
[Symbol]	COMERCIAL	19.000,00 m ²
[Symbol]	ZONA DEPORTIVA	11.800,00 m ²
[Symbol]	SOCIAL	11.840,00 m ²
[Symbol]	ESCOLAR	16.000,00 m ²
[Symbol]	PEATONAL	4.125,00 m ²
[Symbol]	VIALES	89.135,00 m ²
[Symbol]	SISTEMA GENERAL	14.360,00 m ²
[Symbol]	VIA LITORAL	85.204,00 m ²
[Symbol]	TOTAL	870.000,00 m ²

PARCELARIO Y CARACTERISTICAS

SITUACION AMBITO ESTUDIO DETALLE

CONEXION CON LA CARRETERA DE LA CANTERA

Limite de las edificaciones sobre la Autovía

LIMITE DE EDIFICACION (50m. Linea blanca)

REFORMADO OCTUBRE 99

Arquitecto: ANTONIO JESUS VALERO NAVARRETE

PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SP-2 'SANTANGELLO NORTE' - BENALMADENA - 901

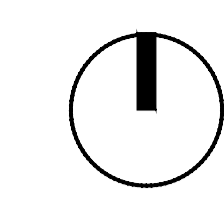
ZONIFICACION	5	SANTANGELLO EA
--------------	---	----------------

MAIZ & DIAZ
ARQUITECTOS

MIGUEL MAIZ JESUS DIAZ

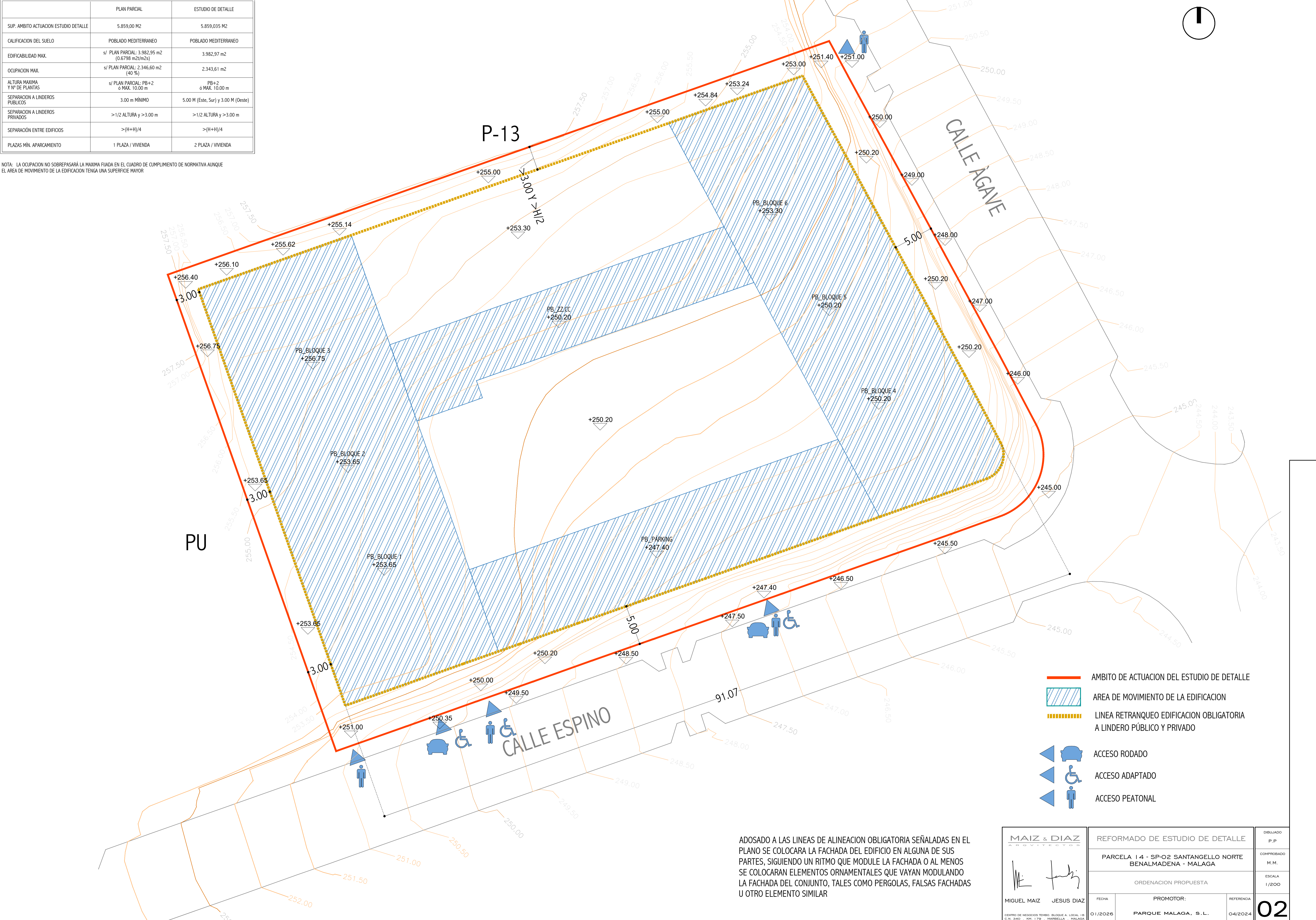
CENTRO DE NEGOCIOS TEMBO, BLOQUE A. LOCAL 1B
C.N. 3460 - KM. 1,70 - MARBELELLA - MALAGA
T.F: 952820460 E.MAIL: maiz@maizydiaz.com FAX: 952824643

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE			DIBUJADO P.P
PARCELA 14 - SP-02 SANTANGELLO NORTE BENALMADENA - MALAGA			COMPROBADO M.M
SITUACION PARCELA SOBRE PLAN PARCIAL DE ORDENACION. ZONIFICACION. HOJA Nº 5			ESCALA S / E
FECHA	PROMOTOR:	REFERENCIA	01
01/2026	PARQUE MALAGA, S.L.	04/2024	



	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
SUP. AMBITO ACTUACION ESTUDIO DETALLE	5.859,00 M2	5.859,035 M2
CALIFICACION DEL SUELO	POBLADO MEDITERRANEO	POBLADO MEDITERRANEO
EDIFICABILIDAD MAX.	s/ PLAN PARCIAL: 3.982,95 m2 (0,6798 m2/m2s)	3.982,97 m2
OCUPACION MAX.	s/ PLAN PARCIAL: 2.346,60 m2 (40 %)	2.343,61 m2
ALTURA MAXIMA Y Nº DE PLANTAS	s/ PLAN PARCIAL: PB+2 ó MAX. 10,00 m	PB+2 ó MAX. 10,00 m
SEPARACION A LINDEROS PUBLICOS	3,00 m MINIMO	5,00 M (Este, Sur) y 3,00 M (Oeste)
SEPARACION A LINDEROS PRIVADOS	> 1/2 ALTURA y > 3,00 m	> 1/2 ALTURA y > 3,00 m
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	> (H+H)/4	> (H+H)/4
PLAZAS MÍN. APARCAMIENTO	1 PLAZA / VIVIENDA	2 PLAZA / VIVIENDA

NOTA: LA OCUPACION NO SOBREPASARÁ LA MAXIMA FIJADA EN EL CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA AUNQUE EL AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION TENGA UNA SUPERFICIE MAYOR

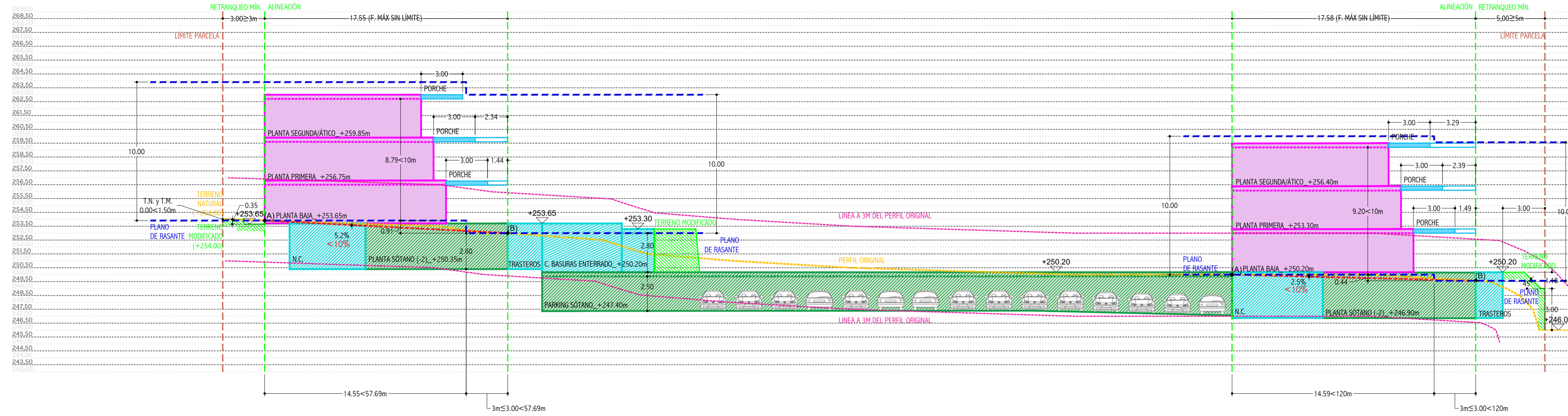


- AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- LINEA RETRANQUEO EDIFICACION OBLIGATORIA A LINDERO PÚBLICO Y PRIVADO
- ACCESO RODADO
- ACCESO ADAPTADO
- ACCESO PEATONAL

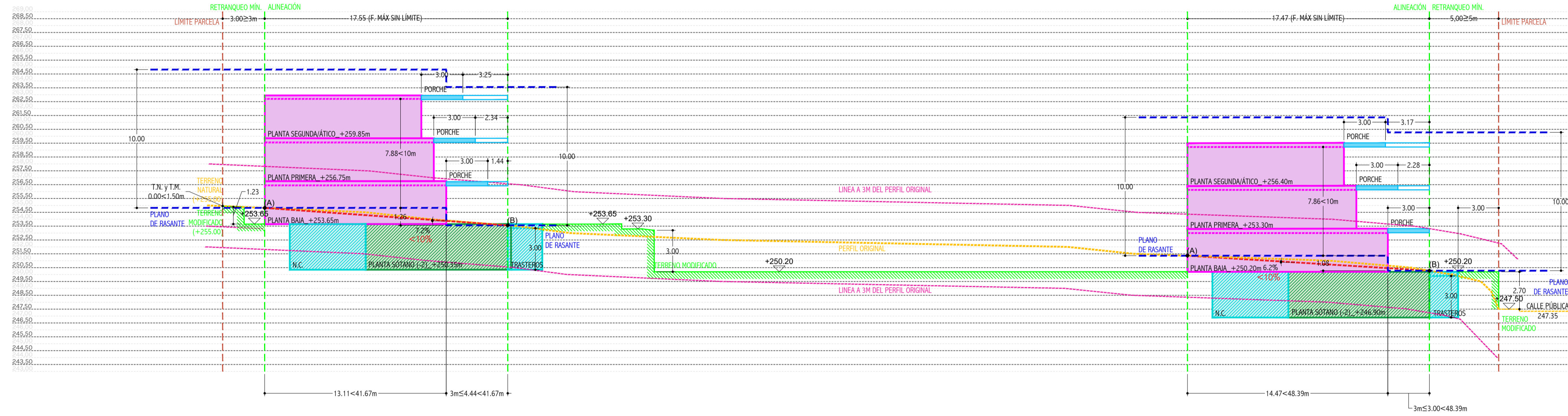
ADOSADO A LAS LINEAS DE ALINEACION OBLIGATORIA SEÑALADAS EN EL PLANO SE COLOCARÁ LA FACHADA DEL EDIFICIO EN ALGUNA DE SUS PARTES, SIGUIENDO UN RITMO QUE MODULE LA FACHADA O AL MENOS SE COLOCARÁN ELEMENTOS ORNAMENTALES QUE VAYAN MODULANDO LA FACHADA DEL CONJUNTO, TALES COMO PERGOLAS, FALSAS FACHADAS U OTRO ELEMENTO SIMILAR

 MIGUEL MAIZ JESUS DIAZ <small>CENTRO DE NEGOCIOS TRIBUNO, BLOQUE A, LOCAL 18 C/M. 3400 - FAX. 1798 - BARCELONA - MALAGA TUF. 902820800 - EMAIL: maiz@maizdiaz.com FAX. 902820843</small>	REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE		DIBUJADO P.P
	PARCELA 14 - SP-02 SANTANGELLO NORTE BENALMADENA - MALAGA		COMPROBADO M.M.
ORDENACION PROPUESTA		ESCALA 1/200	02
FECHA 01/2026	PROMOTOR: PARQUE MALAGA, S.L.	REFERENCIA 04/2024	

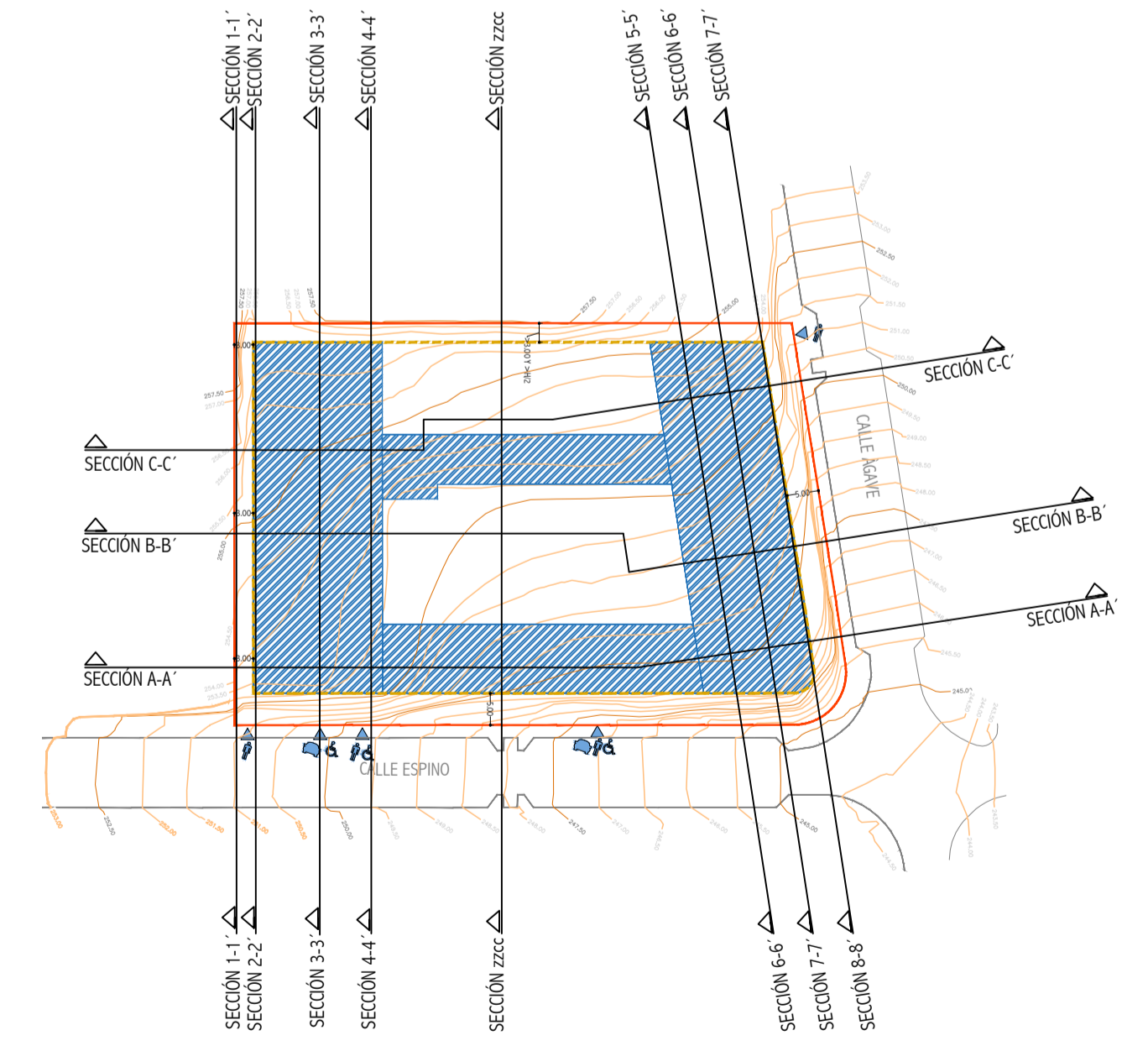
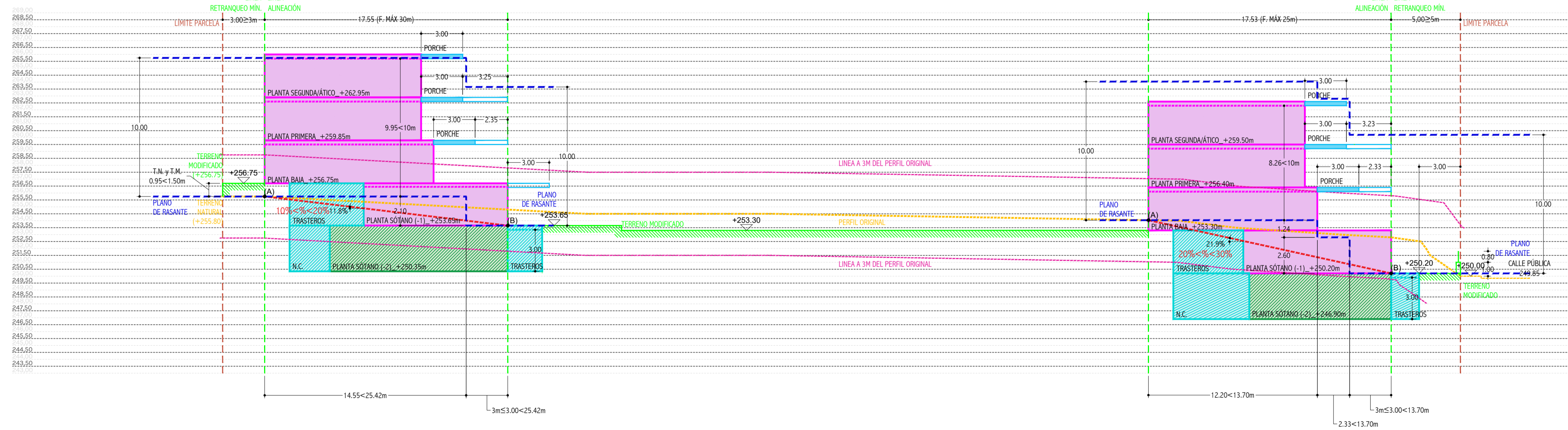
SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'



		REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE		DIBUJADO P.P
		PARCELA 14 - SP-02 SANTANGELLO NORTE BENALMADENA - MALAGA		COMPROBADO M.M.
MIGUEL MAIZ JESUS DIAZ		SECCIONES ESQUEMATICAS I. PROPUESTA. SECCIONES TRANSVERSALES CONJUNTO		ESCALA 1/200
FECHA 01/2026	PROMOTOR: PARQUE MALAGA, S.L.	REFERENCIA 04/2024	03	
<small>CENTRO DE NEGOCIOS TRINERO. BLOQUE A. LOCAL 18. C.V. 3400. KM. 1.750. BARRIELLA. MALAGA. TUF. 952282840. E-MAIL: maiz@maizdiaz.com FAX: 952282843</small>				