

**RESUMEN EJECUTIVO  
DE LAS PARCELAS SA-2, E-2 Y VIA-1 DEL  
SECTOR SP-4.1 DEL PGOU DE  
BENALMÁDENA**

ARROYO HONDO, PARCELAS SA-2, E-2 Y VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1  
(SENSARA). BENALMÁDENA

PROMOTOR  
**BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL**

ARQUITECTOS  
**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS  
ARTURO LÓPEZ PAYER**

**febrero 2024**

**el muelle.** TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Plaza de la Marina 2, 2º izquierda, 29015 Málaga  
[www.elmuelle.eu](http://www.elmuelle.eu) [arquitectura@elmuelle.eu](mailto:arquitectura@elmuelle.eu) tlf 951130389

**1. Memoria de información**

**2. Memoria de ordenación**

**3. Planos**

# 1. Memoria de información

**Promotor:** BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL  
CIF B-88051297

**Arquitectos:** El Estudio de Detalle lo redactan los arquitectos:

FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS, con DNI 25723490-Z, arquitecto colegiado 1295 del COA de Málaga.

ARTURO LÓPEZ PÁYER, con DNI 26742107F, arquitecto colegiado 632 del COA de Málaga.

## **Información previa:**

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del estudio de detalle de las parcelas , SA-2, E-2 Y VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1 (SENSARA) del PGOU de Benalmádena.

Las superficies de las parcelas, según el PGOU de Benalmádena y coincidente con los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, suman una superficie de **6.341,53**. Siendo su desglose el siguiente:

|        |             |
|--------|-------------|
| SA-2   | 2.552,69 m2 |
| E-2    | 2007,21 m2  |
| VIA.-1 | 1.781,63 m2 |

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-4-1, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04 de 10 de febrero de 2004. (Expediente M1-00367-PPO).

El expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-4-1 Doña María Norte 1, a la revisión del P.G.O.U. de Benalmádena, aprobado definitivamente por el ayuntamiento pleno de fecha 22 de diciembre de 2004, según documentación técnica de fecha de visado 19 de octubre de 2004 redactada por el arquitecto José María Morente del Monte (Expediente 000484-2004-URB).

Estudio de detalle para la parcela SA, aprobado definitivamente por el ayuntamiento pleno de fecha 27 de abril de 2006, según documentación técnica de fecha de visado 24 de febrero de 2006, redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos Daniel Portero de la Torre (Expediente 001773-2005-URB). (BOP nº 408 de 08 de julio de 2006).

Con fecha 10 de octubre de 2006 se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente al sector SP4-1. Por resolución de alcaldía de fecha 9 de noviembre de 2006 se procedió a la aceptación de los servicios urbanísticos correspondientes a las

obras de urbanización del Sector y a firmar el acta de Recepción. Conforme a la resolución, la recepción tenía carácter parcial y quedaba condicionada al cumplimiento de la obligación de ejecución del denominado Vial 1.

Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena vigente a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2012. (Expediente 001250-2010-URB, registro de planeamiento 84/2012, registro autonómico número 4134) (BOP número 104 del 31 de mayo de 2012).

Al respecto de las plazas de aparcamiento públicos establecidas en el expediente 000484-2004 URB, de adaptación del Plan Parcial a la Revisión del PGOU, cabe hacer constar lo siguiente:

En dicho expediente se ordenaron un total de 398 plazas públicas de aparcamiento.

- 44 plazas en vía público. (40 plazas + 4 para personas movilidad reducida).
- 89 plazas en parcela pública E-J. (87 plazas + 2 para personas movilidad reducido).
- 265 plazas en parcela privada SA. (259 plazas + 6 para personas movilidad reducida).

En la parcela SA, según expediente de urbanismo 001072-2005-URB de licencia de primera ocupación, el número de plazas de aparcamiento ejecutadas es de 177 plazas, faltando un total de 88 plazas que se van a justificar en las parcelas SA-2 y E-2.

Faltan además las 44 plazas públicas (40 plazas y 4 para personas con movilidad reducida) ordenadas en el vial público VIA.-1.

**Información  
catastral:**

Forma parte del sector SP-4.1 las siguientes parcelas, SA-2, E-2 Y VIA-1 con siguiente referencia catastral:

**PARCELA 1 (SA-2): 0721321UF6502S0001YZ**

Superficie catastral: 2.559 m2

**PARCELA 2 (E-2): 0721307UF6502S0001EZ**

Superficie catastral: 2.011 m2

**PARCELA 3 (VIA-1): 0721320UF6502S0001BZ**

Superficie catastral: 2.559 m2

**Ámbito  
Estudio de Detalle:**

El ámbito de este Estudio de detalle son las parcelas calificadas de SA-2, E-2 Y VIA-1, todas provenientes del SECTOR SP4, del PGOU de Benalmádena.

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| SA-2)                                      | 2.552,69 m2        |
| E-2                                        | 2007,21 m2         |
| VIA.-1                                     | 1.781,63 m2        |
| <b>TOTAL SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE</b> | <b>6.341,53 m2</b> |

Abarca este estudio de Detalle las parcelas anteriormente descritas.

La SA-2 está incluida dentro de la Finca urbana de Benalmádena N°2 número 39440. Descripción de la finca:

Finca urbana. Parcela de terreno, -SA-2- procedente de la hacienda denominada Torrequebrada, enclavada en el término municipal de Benalmádena, a los partidos de Arroyo de la Miel, Arroyo Hondo, Peñas Blancuillas y los Jarales. A efectos urbanísticos forma parte del denominado SP-4.1.

Linda al Norte con la finca número 1 -SA-1- y equipamientos públicos -E-1-; al Sur, con viales de acceso público -VIA-1- Y -VIA-2-; al Este, con zona de equipamiento público -E-1- y equipamiento privado -E-2- y al Oeste, con finca número uno -SA-1- y vial de acceso público -VIA-2-. Tiene una extensión superficial de DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON SESENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS.

**Información  
registral:**

Esta parcela es una de las fincas que han resultado por subrogación real de la modificación del SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-4.1. de Benalmádena, según el cual su régimen urbanístico y uso es el siguiente: Parcela de aprovechamiento lucrativo conforme al Plan Parcial de Ordenación con uso sanitario-asistencial.

Titular: BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER  
CIF B-88.051.297.  
100% de pleno dominio, por título de aportación.

La E-2 está incluida dentro de la Finca urbana de Benalmádena Nº4 número 39.444. Descripción de la finca:

Finca urbana. Equipamientos privados. Parcela de terreno -E-2-, procedente de la Hacienda denominada Torrequebrada, enclavada en el término municipal de Benalmádena, a los partidos de Arroyo de la Miel, Arroyo Hondo, Peñas Blanquillas y los Jarales. A efectos urbanísticos forma parte del denominado SP-4.1.

Linda al Norte con finca número 3 ó zona de equipamiento público -E-1-; al Sur, con vial público de acceso -VIA-1- y zona de equipamiento público -E-1-; al Este, con zona de equipamiento público -E-1- finca número 3; y al Oeste, con finca número 2 -SA-2-. Tiene una extensión superficial de DOS MIL SIETE METROS CON VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS.

Esta parcela es una de las fincas que han resultado por subrogación real de la modificación del SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-4.1. de Benalmádena, según el cual su régimen urbanístico y uso es el siguiente: Parcela de equipamiento privado conforme al Plan Parcial de Ordenación.

Titular: BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER  
CIF B-88.051.297.  
100% de pleno dominio, por título de aportación.

Se adjunta plano topográfico donde quedan grafiadas las lindes de la propiedad.

**Normativa  
urbanística de  
aplicación:**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El PGOU de Benalmádena aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión de 16 de abril de 2010.

Innovación con carácter de Modificación del PGOU de Benalmádena de la UEP-20, texto refundido de Noviembre 2017.

La parcela objeto de este estudio de detalle está clasificada como suelo Urbano no consolidado y ordenanza de aplicación Poblado Mediterráneo P-1A.



## 2. Memoria de ordenación

### Objeto del Estudio de Detalle:

Según el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

#### **Artículo 71. Los Estudios de Detalle.**

*1. Los Estudios de Detalle tienen por 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.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Este Estudio de Detalle ordena y justifica urbanística y arquitectónicamente los volúmenes edificatorios que se pretenden ubicar en las parcelas SA-2 y E-2 siempre conforme a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, no excediendo de ese fin subordinado y complementario al mismo. También se avanza la ordenación de la parcela VIA.-1

### Alineaciones:

Se establecen las alineaciones interiores que definen la posición de las futuras edificaciones dentro de la parcela. Estas alineaciones se adecuan a las normas de edificación establecidas en el PGOU.

Con el objeto de organizar de una manera mas racional las futuras edificaciones se regulariza la linde compartida entre las parcelas SA-2 y E-2, pasando de una traza curva a una traza lineal, manteniendo cada parcela su superficie y su techo edificable.

### Ordenación volumétrica:

La parcela SA-2 tiene asignado un techo edificable que no puede consumarse con los parámetros urbanísticos actuales . Para tratar de encauzar esta situación y hacer viable un centro residencial de mayores . Se fija esta separación en un metro frente a la establecida inicialmente de H/2.

El máximo volumen resultante es el definido en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Las edificaciones descenden por la ladera acompañadas por vial que les da acceso peatonal y rodado según los criterios descritos en el **art. 131 del PGOU**:

**En terrenos con pendientes en ambos sentidos:**

VI) *En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.*

**En terrenos libres de edificación:**

VII) *Como Norma General, no se permitirán en el terreno libre de edificación, movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno en más de 3 m. en valor absoluto por encima o por debajo del perfil original. Cuando estos movimientos de tierra se sitúen sobre linderos comunes de parcelas colindantes, su valor máximo será de 1,5 mts.*

Cada volumen edificatorio propuesto cumple con el siguiente esquema, desarrollado en cumplimiento con el art. 131 del PGOU.

**Vial interior:**

*Analizado el vial interior propuesto en el plan parcial en la parcela VIA.-1 se observa por parte de los técnicos del ayuntamiento que no es adecuado para el buen funcionamiento del ramal principal, la avenida Arroyo Hondo. Se acuerda una nueva ordenación que anula la conexión de tráfico rodado con la avenida en uno de los extremos, generando el ingreso y la salida a este vial interior por un único punto (el mas cercano a la rotonda principal de la avenida Arroyo Hondo). También se desarrolla la parada de bus ampliando el carril de salida. Por tanto, se acuerda un nuevo diseño del vial interior para dar cumplimiento a la normativa municipal en su art. 36.4.B.*

*En general, las vías rodadas no sobrepasarán la pendiente del 15%, y en caso estrictamente necesario se admitirán en tramos cortos, y nunca en las curvas; la pendiente que se estima adecuada es del 12%. No obstante todo lo anterior debe proyectarse el viario atendiendo lo que dispone el D 72/92 sobre eliminación de barreras urbanísticas, por lo que la pendiente de una calle, a la que va asociada el acerado, itinerario peatonal, no debe sobrepasar el 8%.*

*El vial propuesto mejora el vial grafiado en el plan parcial adaptándose a la topografía existente y manteniendo una pendiente en su trazado entre el 2 y el 15%.*

*No se modifica la superficie destinada al vial que aparece en el plan parcial, reubicándose las plazas de aparcamiento y dando obligado cumplimiento al número de plazas obligatorias (44, de las que 4 son accesibles.*

## **INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN (LISTA)**

# INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

## INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

| INSTRUMENTO TERRITORIAL | PEPMF                    | INSTRUMENTO URBANÍSTICO  | LOUA (o anterior)                                                              | PGOU                                | NNSS (Mun.)              | NNSS (Prov.)             | PDSU                     | POI                      | PS                       | PPO                      | PE                       | PERI                     | ED                       | CAT                      | INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN | Con aprobación inicial<br><input type="checkbox"/><br><br>Con aprobación definitiva sin publicar<br><input type="checkbox"/> |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <input type="checkbox"/> |                          | Vigente                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                                        |                                                                                                                              |
|                         | POTs                     |                          | En tramitación*                                                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                                        |                                                                                                                              |
|                         | PA                       |                          | <div> <div>general</div> <div>detallado</div> <div>complementario</div> </div> |                                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                                        |                                                                                                                              |
|                         | <input type="checkbox"/> |                          | LISTA                                                                          | PGOM                                | POI                      | PBOM                     | POU                      | PPO                      | PRI                      | EO                       | PE                       | ED                       | CAT                      | OM                       |                                        |                                                                                                                              |
|                         | Vigente                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                                        |                                                                                                                              |
|                         | En tramitación*          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                                        |                                                                                                                              |

### Donde:

**PEPMF:**  
Plan Especial Protección del Medio Físico

**POTs:**  
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

**PA:**  
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

**POI** Plan Ordenación Intermunicipal  
**PGOU** Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)  
**NN.SS. (Mun.)** Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)  
**NN.SS. (Prov.)** Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)  
**PDSU** Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

**PS** Plan de Sectorización (a desaparecer)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación  
**PE** Plan Especial (diferentes especialidades)  
**PERI** Plan Especial de Reforma Interior  
**ED** Estudio de Detalle  
**CAT** Catálogo

INSTRUMENTOS LISTA

**PGOM** Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)  
**POI** Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)  
**PBOM** Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)  
**POU** Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

**PRI** Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)  
**EO** Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)  
**PE** Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)  
**ED** Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)  
**CAT** Catálogo (art. 72 LISTA)  
**OM** Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO\*\*

### PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

| SUELO URBANO                                  |                                     | SUELO URBANIZABLE                |                          | SUELO NO URBANIZABLE                                       |                          |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Suelo urbano consolidado                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Suelo urbanizable ordenado       | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica         | <input type="checkbox"/> |
| Suelo urbano no consolidado:                  | <input type="checkbox"/>            | Suelo urbanizable sectorizado    | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico | <input type="checkbox"/> |
| Pendiente de planeamiento de desarrollo       | <input type="checkbox"/>            | Suelo urbanizable no sectorizado | <input type="checkbox"/> | De carácter rural o natural                                | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada pendiente de Gestión | <input type="checkbox"/>            |                                  |                          | Hábitat rural diseminado                                   | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada de actuación directa | <input type="checkbox"/>            |                                  |                          | Otros (municipio sin plan urbanístico)                     | <input type="checkbox"/> |

### PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

#### Conforme a la LOUA:

| SUELO URBANO                                  |                          | SUELO URBANIZABLE                |                          | SUELO NO URBANIZABLE                                       |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Suelo urbano consolidado                      | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable ordenado       | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica         | <input type="checkbox"/> |
| Suelo urbano no consolidado:                  | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable sectorizado    | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico | <input type="checkbox"/> |
| Sometido a planeamiento de desarrollo         | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable no sectorizado | <input type="checkbox"/> | De carácter rural o natural                                | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada pendiente de Gestión | <input type="checkbox"/> |                                  |                          | Hábitat rural diseminado                                   | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada de actuación directa | <input type="checkbox"/> |                                  |                          | Otros (municipio sin plan urbanístico)                     | <input type="checkbox"/> |

#### Conforme a la LISTA:

| SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)                                       |                                     | SUELO RÚSTICO                                        |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Suelo Urbano                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | Hábitat rural diseminado<br><input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación sectorial                |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada | <input type="checkbox"/>            |                                                      | Preservado por riesgos                                           |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada | <input type="checkbox"/>            |                                                      | Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística |
|                                                                             |                                     |                                                      | Común no sujeto a A.T.U.                                         |
|                                                                             |                                     |                                                      | Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)  |

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

\*\* Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA ([Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)):

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)  
 SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada  
 SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO  
 S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)  
 S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente de ejecutar el Plan  
 S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA  
 SNU tiene consideración de SR

## CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

| SEGÚN PLANEAMIENTO                | VIGENTE                                           | EN TRAMITACION | OBSERVACIONES |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Instrumento de ordenación preciso | PGOU ABRIL 2010.<br>PLAN PARCIAL sector<br>SP-4-1 |                |               |
| Calificación urbanística          | SANITARIO<br>ASISTENCIAL SA-2                     |                |               |
| Zona de Ordenanza                 | PUEBLO<br>MEDITERRANEO                            |                |               |

## ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

| CONCEPTO                            | NORMATIVA VIGENTE                                                                | NORMATIVA EN TRÁMITE | DOCUMENTACION TECNICA                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Estudios previos requeridos         |                                                                                  |                      |                                                                                  |
| Parcela mínima                      | Según parcelación                                                                |                      | Según parcelación                                                                |
| Longitud mínima de fachada          | 5,50m                                                                            |                      | 5,50m                                                                            |
| Diámetro mínimo inscrito            | 4,00m                                                                            |                      | 4,00m                                                                            |
| Nº máx. viviendas                   | 0                                                                                |                      | 0                                                                                |
| Nº mínimo viviendas protegidas      | 0                                                                                |                      | 0                                                                                |
| Altura máxima, nº de plantas        | 3 plantas                                                                        |                      | 3 plantas                                                                        |
| Altura máxima, metros               | 10m                                                                              |                      | 10m                                                                              |
| Edificabilidad neta                 | 5347,45m2/t                                                                      |                      | 5347,45m2/t                                                                      |
| Ocupación planta baja               | No se fija                                                                       |                      | No se fija                                                                       |
| Ocupación planta primera            | No se fija                                                                       |                      | No se fija                                                                       |
| Ocupación otras plantas             | No se fija                                                                       |                      | No se fija                                                                       |
| Separación a lindero público        | H/2 >= 3m                                                                        |                      | H/2 >= 3m                                                                        |
| Separación a lindero privado        | H/2 >= 3m                                                                        |                      | 1 m en el lindero con la parcela E-2. Resto de linderos H/2 >= 3m                |
| Separación entre edificios          | h+h/4                                                                            |                      | h+h/4                                                                            |
| Usos predominantes                  | Residencial sanitario asistido                                                   |                      | Residencial sanitario asistido                                                   |
| Usos compatibles                    |                                                                                  |                      |                                                                                  |
| Usos prohibidos                     |                                                                                  |                      |                                                                                  |
| Plazas mínimas de aparcamiento      | 88 plazas a justificar junto a la parcela E-2 (88 plazas entre las dos parcelas) |                      | 88 plazas a justificar junto a la parcela E-2 (88 plazas entre las dos parcelas) |
| Nivel protección edificio existente |                                                                                  |                      |                                                                                  |

### OBSERVACIONES:

Ajustamos el parámetro de separación a lindero privado de la parcela SA-2 en testero que linda con la parcela E-2 (acuerdo entre colindantes, misma propiedad) tal y como se indica en el plano 06 de definición de linderos. Queda establecida dicha separación en un metro.

En Málaga a 29 de Febrero de 2024

Fdo. Francisco Fernández Ballesteros- Arturo López Payer, arquitecto/a

# INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

## INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

| INSTRUMENTO TERRITORIAL | PEPMF                    | INSTRUMENTO URBANÍSTICO  | LOUA (o anterior)                                                              | PGOU                                | NNSS (Mun.)              | NNSS (Prov.)             | PDSU                     | POI                      | PS                       | PPO                      | PE                       | PERI                     | ED                       | CAT                      | INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN | Con aprobación inicial<br><input type="checkbox"/><br><br>Con aprobación definitiva sin publicar<br><input type="checkbox"/> |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <input type="checkbox"/> |                          | Vigente                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                                        |                                                                                                                              |
|                         | POTs                     |                          | En tramitación*                                                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                                        |                                                                                                                              |
|                         | PA                       |                          | <div> <div>general</div> <div>detallado</div> <div>complementario</div> </div> |                                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                                        |                                                                                                                              |
|                         | <input type="checkbox"/> |                          | LISTA                                                                          | PGOM                                | POI                      | PBOM                     | POU                      | PPO                      | PRI                      | EO                       | PE                       | ED                       | CAT                      | OM                       |                                        |                                                                                                                              |
|                         | Vigente                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                                        |                                                                                                                              |
|                         | En tramitación*          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                                        |                                                                                                                              |

### Donde:

**PEPMF:**  
Plan Especial Protección del Medio Físico

**POTs:**  
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

**PA:**  
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

**POI** Plan Ordenación Intermunicipal  
**PGOU** Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)  
**NN.SS. (Mun.)** Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)  
**NN.SS. (Prov.)** Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)  
**PDSU** Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

**PS** Plan de Sectorización (a desaparecer)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación  
**PE** Plan Especial (diferentes especialidades)  
**PERI** Plan Especial de Reforma Interior  
**ED** Estudio de Detalle  
**CAT** Catálogo

INSTRUMENTOS LISTA

**PGOM** Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)  
**POI** Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)  
**PBOM** Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)  
**POU** Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

**PRI** Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)  
**EO** Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)  
**PE** Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)  
**ED** Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)  
**CAT** Catálogo (art. 72 LISTA)  
**OM** Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO\*\*

### PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

| SUELO URBANO                                  |                                     | SUELO URBANIZABLE                |                          | SUELO NO URBANIZABLE                                       |                          |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Suelo urbano consolidado                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Suelo urbanizable ordenado       | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica         | <input type="checkbox"/> |
| Suelo urbano no consolidado:                  | <input type="checkbox"/>            | Suelo urbanizable sectorizado    | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico | <input type="checkbox"/> |
| Pendiente de planeamiento de desarrollo       | <input type="checkbox"/>            | Suelo urbanizable no sectorizado | <input type="checkbox"/> | De carácter rural o natural                                | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada pendiente de Gestión | <input type="checkbox"/>            |                                  |                          | Hábitat rural diseminado                                   | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada de actuación directa | <input type="checkbox"/>            |                                  |                          | Otros (municipio sin plan urbanístico)                     | <input type="checkbox"/> |

### PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

#### Conforme a la LOUA:

| SUELO URBANO                                  |                          | SUELO URBANIZABLE                |                          | SUELO NO URBANIZABLE                                       |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Suelo urbano consolidado                      | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable ordenado       | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica         | <input type="checkbox"/> |
| Suelo urbano no consolidado:                  | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable sectorizado    | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico | <input type="checkbox"/> |
| Sometido a planeamiento de desarrollo         | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable no sectorizado | <input type="checkbox"/> | De carácter rural o natural                                | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada pendiente de Gestión | <input type="checkbox"/> |                                  |                          | Hábitat rural diseminado                                   | <input type="checkbox"/> |
| Con ordenación detallada de actuación directa | <input type="checkbox"/> |                                  |                          | Otros (municipio sin plan urbanístico)                     | <input type="checkbox"/> |

#### Conforme a la LISTA:

| SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)                                       |                                     | SUELO RÚSTICO                                        |                                                                  |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Suelo Urbano                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | Hábitat rural diseminado<br><input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación sectorial                | <input type="checkbox"/> |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada | <input type="checkbox"/>            |                                                      | Preservado por riesgos                                           | <input type="checkbox"/> |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada | <input type="checkbox"/>            |                                                      | Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística | <input type="checkbox"/> |
|                                                                             |                                     |                                                      | Común no sujeto a A.T.U.                                         | <input type="checkbox"/> |
|                                                                             |                                     |                                                      | Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)  | <input type="checkbox"/> |

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

\*\* Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA ([Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)):

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)  
 SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada  
 SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO  
 S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)  
 S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente de ejecutar el Plan  
 S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA  
 SNU tiene consideración de SR

## CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

| SEGÚN PLANEAMIENTO                | VIGENTE                                           | EN TRAMITACION | OBSERVACIONES |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Instrumento de ordenación preciso | PGOU ABRIL 2010.<br>PLAN PARCIAL sector<br>SP-4-1 |                |               |
| Calificación urbanística          | EQUIPAMIENTO<br>PRIVADO (E-2)                     |                |               |
| Zona de Ordenanza                 | PUEBLO<br>MEDITERRANEO                            |                |               |

## ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

| CONCEPTO                            | NORMATIVA VIGENTE                                                                 | NORMATIVA EN TRÁMITE | DOCUMENTACION TECNICA                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Estudios previos requeridos         |                                                                                   |                      |                                                                                   |
| Parcela mínima                      | Según parcelación                                                                 |                      | Según parcelación                                                                 |
| Longitud mínima de fachada          | 5,50m                                                                             |                      | 5,50m                                                                             |
| Diámetro mínimo inscrito            | 4,00m                                                                             |                      | 4,00m                                                                             |
| Nº máx. viviendas                   | 0                                                                                 |                      | 0                                                                                 |
| Nº mínimo viviendas protegidas      |                                                                                   |                      |                                                                                   |
| Altura máxima, nº de plantas        | 3 plantas                                                                         |                      | 3 plantas                                                                         |
| Altura máxima, metros               | 10m                                                                               |                      | 10m                                                                               |
| Edificabilidad neta                 | 2650,00 m2/t                                                                      |                      | 2650,00 m2/t                                                                      |
| Ocupación planta baja               | No se fija                                                                        |                      | No se fija                                                                        |
| Ocupación planta primera            | No se fija                                                                        |                      | No se fija                                                                        |
| Ocupación otras plantas             | No se fija                                                                        |                      | No se fija                                                                        |
| Separación a lindero público        | H/2 >= 3m                                                                         |                      | H/2 >= 3m                                                                         |
| Separación a lindero privado        | H/2 >= 3m                                                                         |                      | H/2 >= 3m                                                                         |
| Separación entre edificios          | h+h/4                                                                             |                      | h+h/4                                                                             |
| Usos predominantes                  | Sanitario                                                                         |                      | Sanitario                                                                         |
| Usos compatibles                    |                                                                                   |                      |                                                                                   |
| Usos prohibidos                     |                                                                                   |                      |                                                                                   |
| Plazas mínimas de aparcamiento      | 88 plazas a justificar junto a la parcela SA-2 (88 plazas entre las dos parcelas) |                      | 88 plazas a justificar junto a la parcela SA-2 (88 plazas entre las dos parcelas) |
| Nivel protección edificio existente |                                                                                   |                      |                                                                                   |

OBSERVACIONES:

En Málaga a 29 de Febrero de 2024

Fdo. Francisco Fernández Ballesteros- Arturo López Payer, arquitecto/a

Consulte el planeamiento de aplicación al expediente en: [coamalaga.es](http://coamalaga.es) / Pinche aquí para descargar: [Advertencias](#) / [Portada](#) / [Hoja de firma incluyendo al promotor](#)

## Planos

Con el contenido de la presente memoria, planos y anexos, quedan cumplidamente descritas las prescripciones, de todo orden, correspondientes al **RESUMEN EJECUTIVO SOBRE LA PARCELAS SA-2, E-2 y VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1, AVENIDA ARROYO HONDO , BENALMÁDENA**

PROMOTOR:

**BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL**

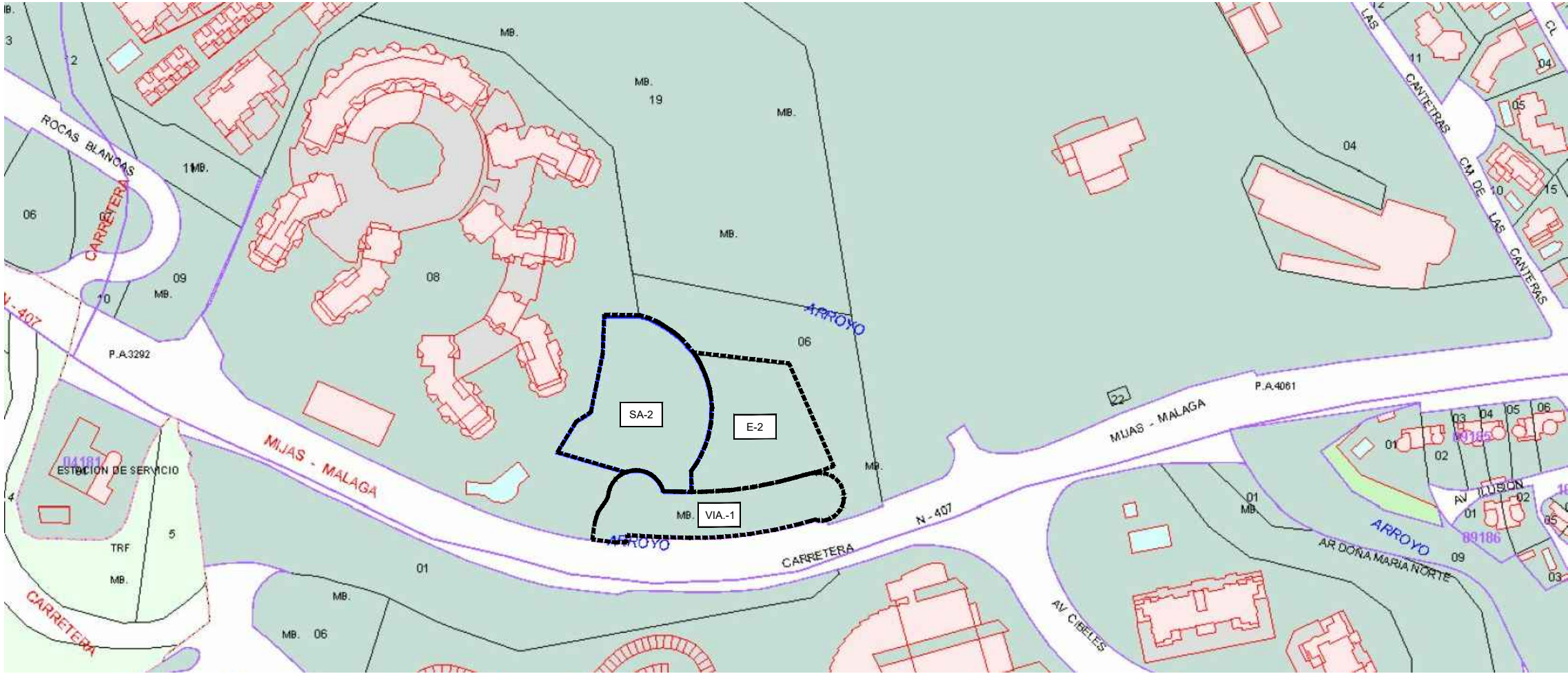
ARQUITECTOS:

**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS  
ARTURO LÓPEZ PAYER**

Málaga, 29 de Febrero de 2024

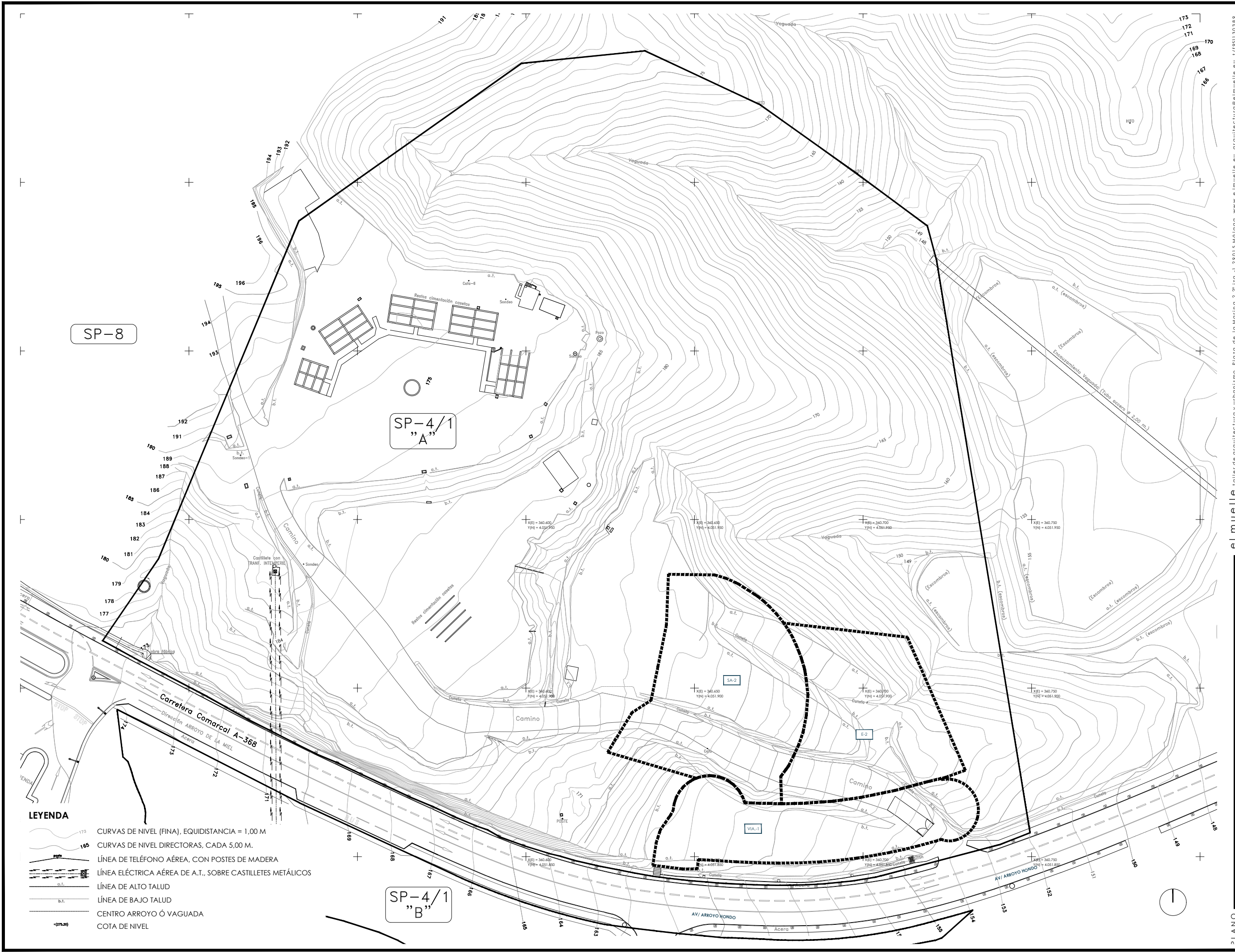


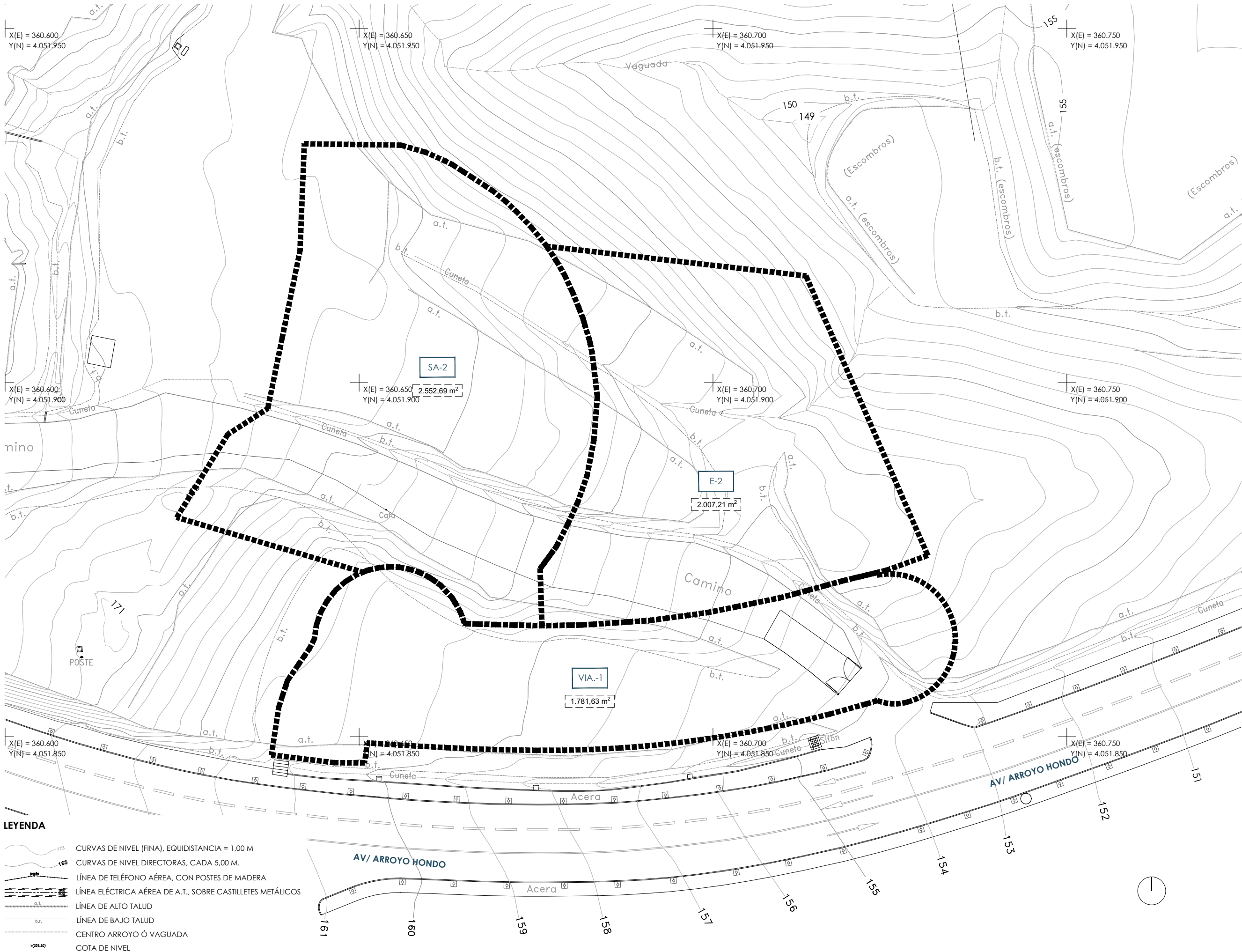
SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO ⓘ



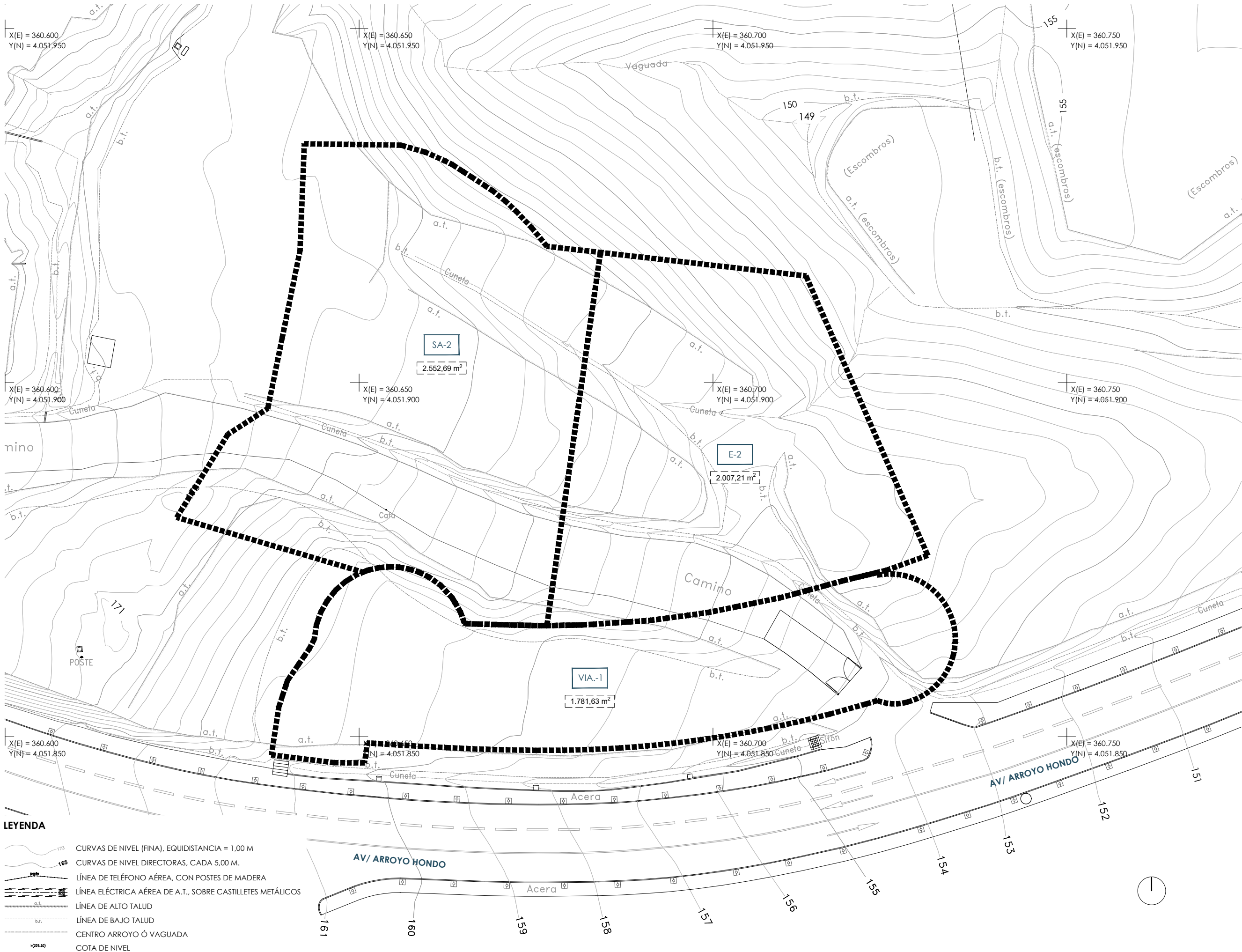
SITUACIÓN SOBRE PLANO CATASTRAL ⓘ



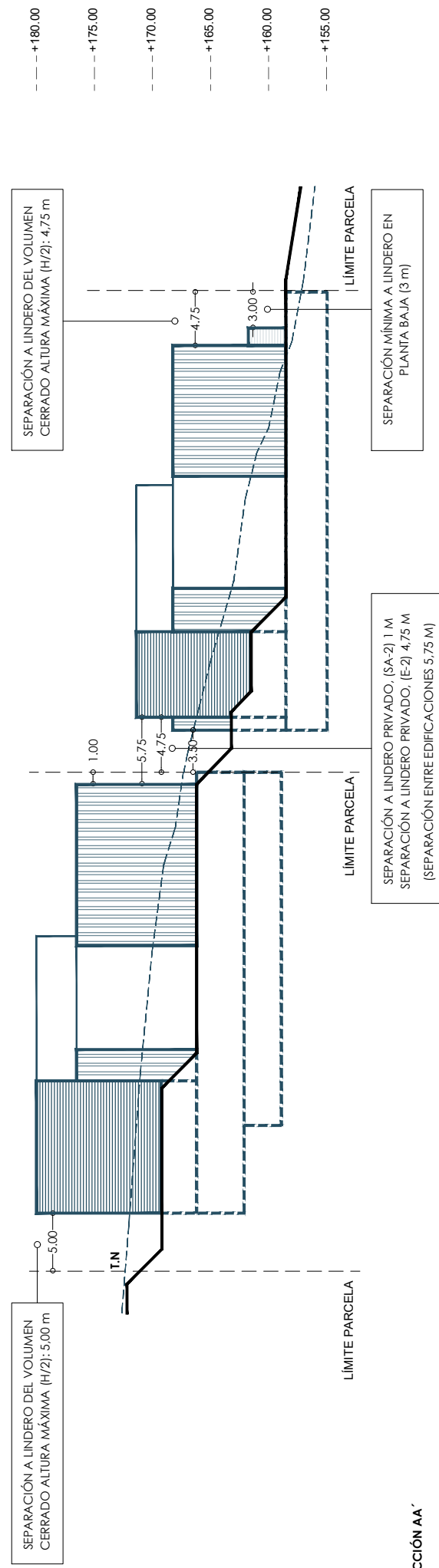
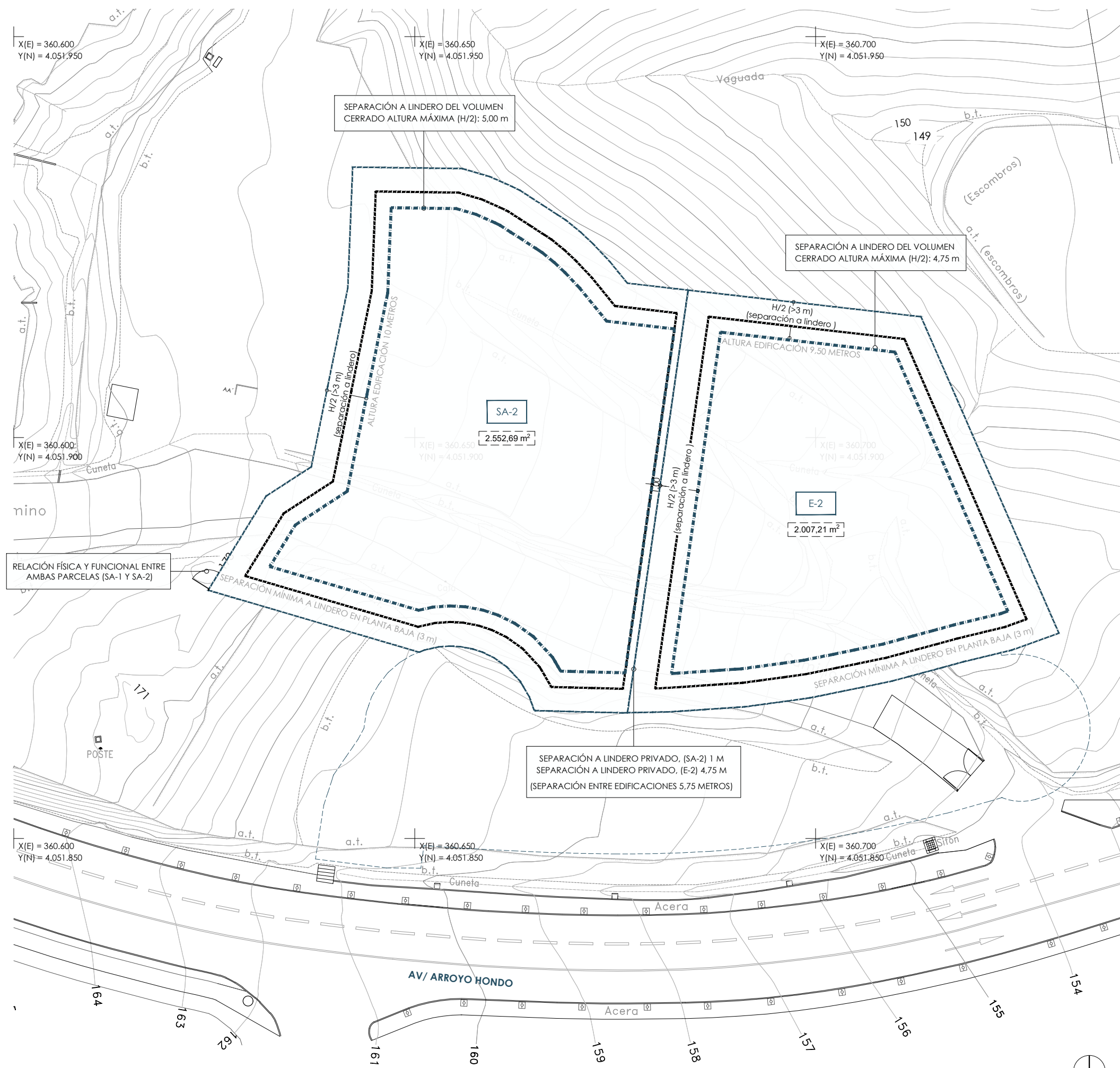




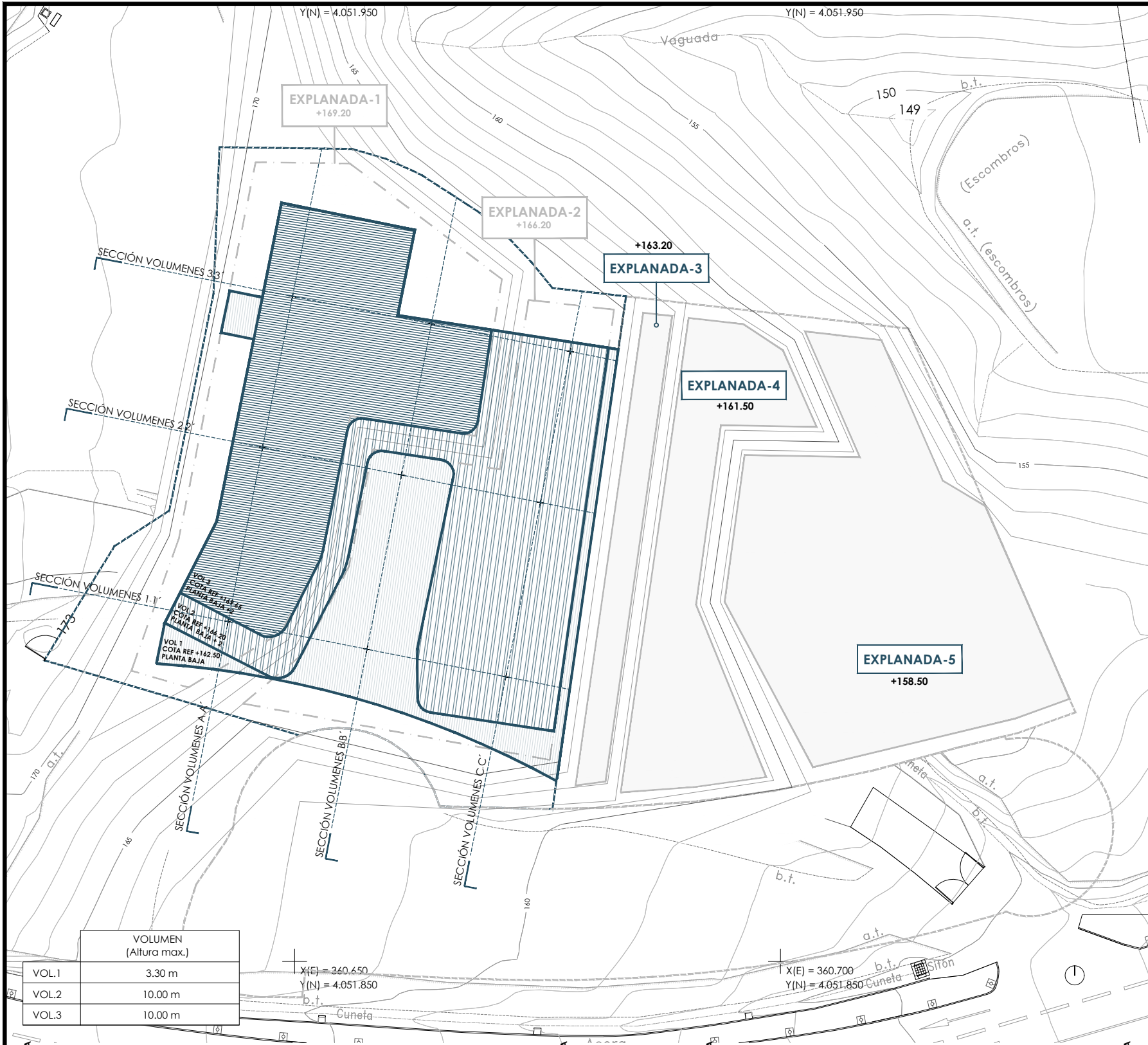
- LEYENDA**
- 175 CURVAS DE NIVEL (FINA), EQUIDISTANCIA = 1,00 M
  - 165 CURVAS DE NIVEL DIRECTORAS, CADA 5,00 M.
  - 160 LÍNEA DE TELÉFONO AÉREA, CON POSTES DE MADERA
  - 155 LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE A.T., SOBRE CASTILLETOS METÁLICOS
  - 150 LÍNEA DE ALTO TALUD
  - 145 LÍNEA DE BAJO TALUD
  - 140 CENTRO ARROYO Ó VAGUADA
  - 135 COTA DE NIVEL



- LEYENDA**
- 175 CURVAS DE NIVEL (FINA), EQUIDISTANCIA = 1,00 M
  - 165 CURVAS DE NIVEL DIRECTORAS, CADA 5,00 M.
  - 160 LÍNEA DE TELÉFONO AÉREA, CON POSTES DE MADERA
  - 155 LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE A.T., SOBRE CASTILLETOS METÁLICOS
  - 150 LÍNEA DE ALTO TALUD
  - 145 LÍNEA DE BAJO TALUD
  - 140 CENTRO ARROYO Ó VAGUADA
  - 135 COTA DE NIVEL



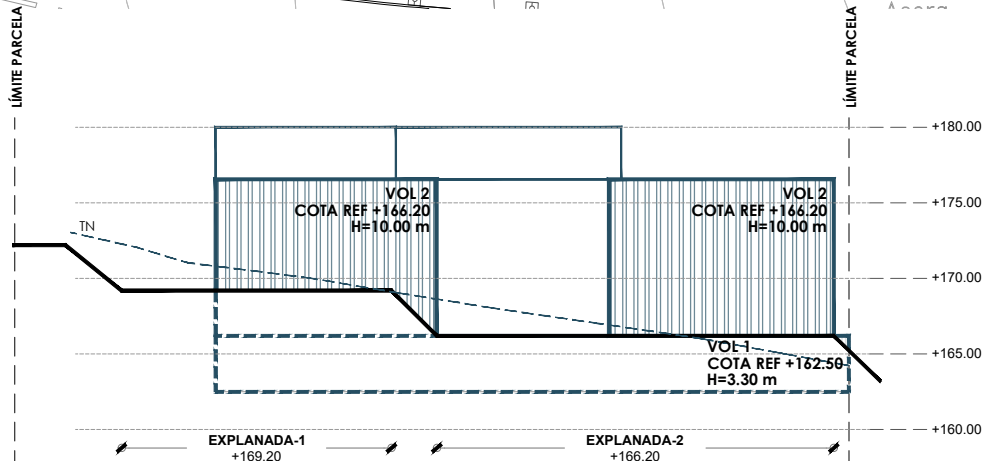




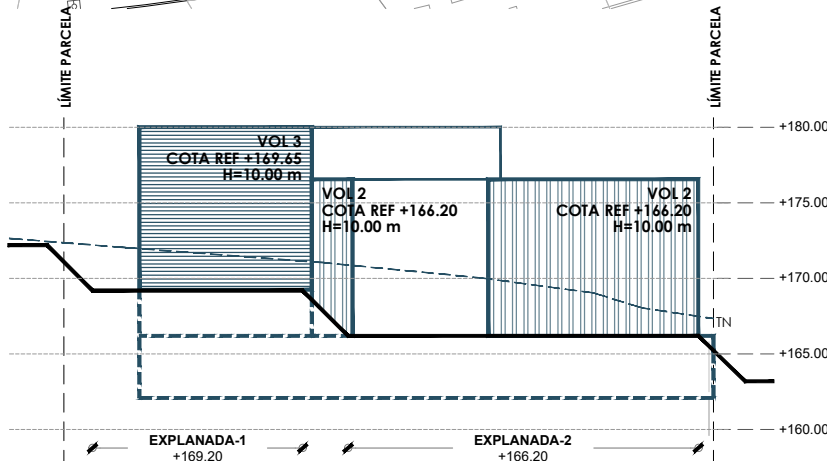
| VOLUMEN<br>(Altura max.) |         |
|--------------------------|---------|
| VOL.1                    | 3.30 m  |
| VOL.2                    | 10.00 m |
| VOL.3                    | 10.00 m |

X(E) = 360.650  
Y(N) = 4.051.850

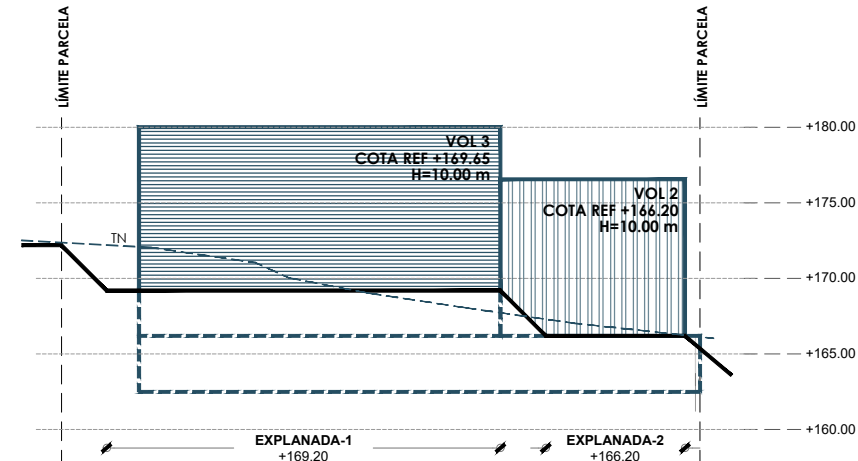
X(E) = 360.700  
Y(N) = 4.051.850



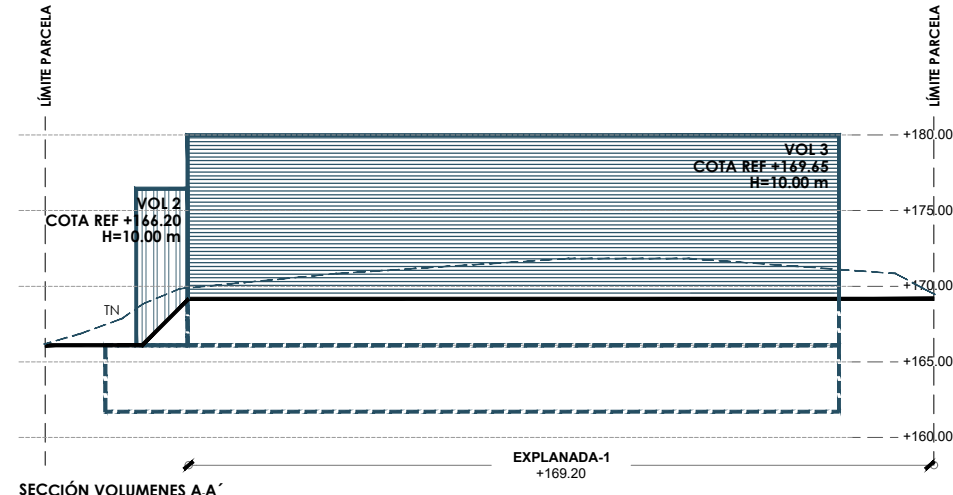
SECCIÓN VOLUMENES 1.1'



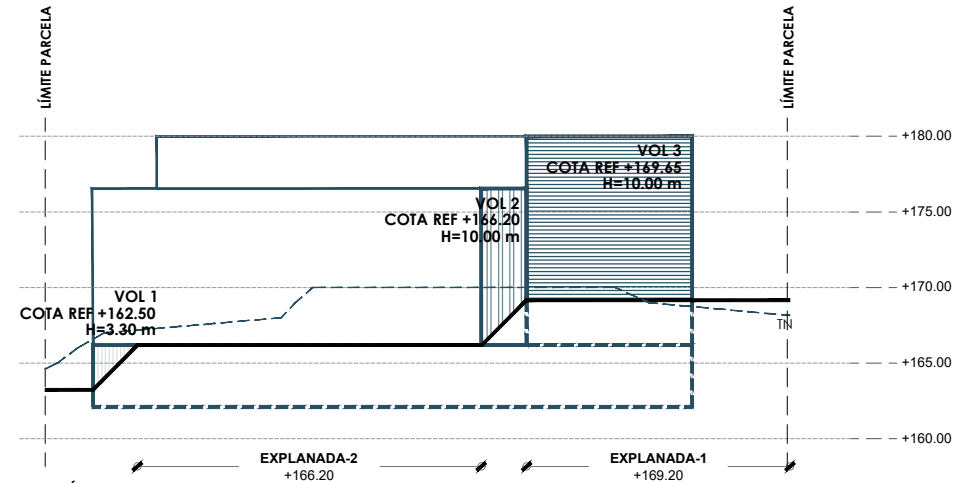
SECCIÓN VOLUMENES 2.2'



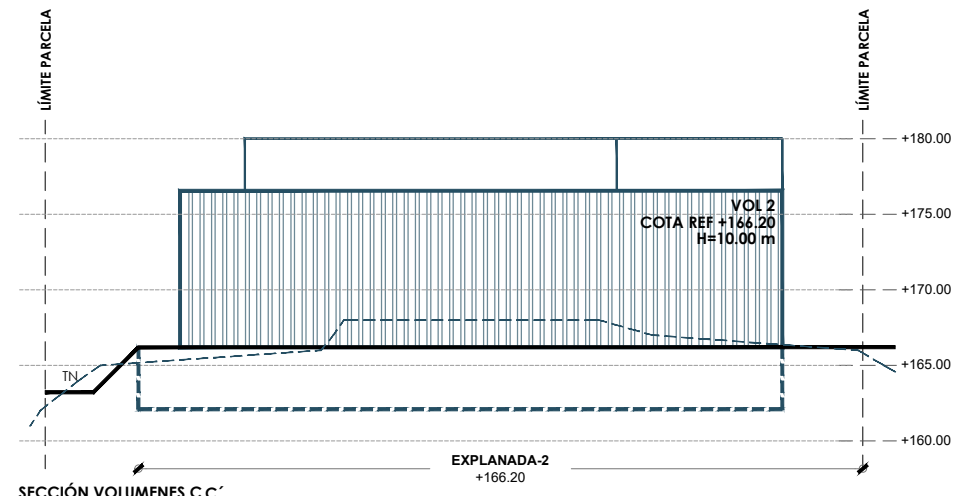
SECCIÓN VOLUMENES 3.3'



SECCIÓN VOLUMENES A A'



SECCIÓN VOLUMENES B B'



SECCIÓN VOLUMENES C C'

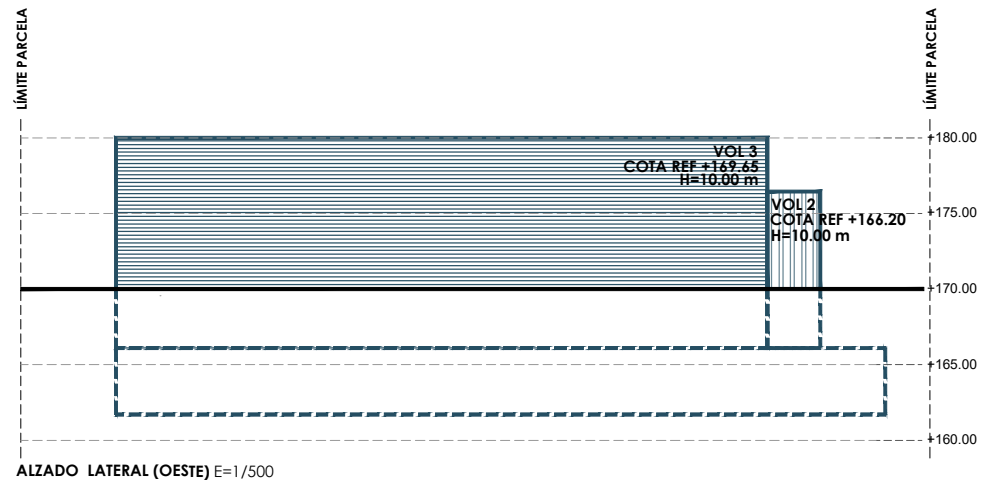
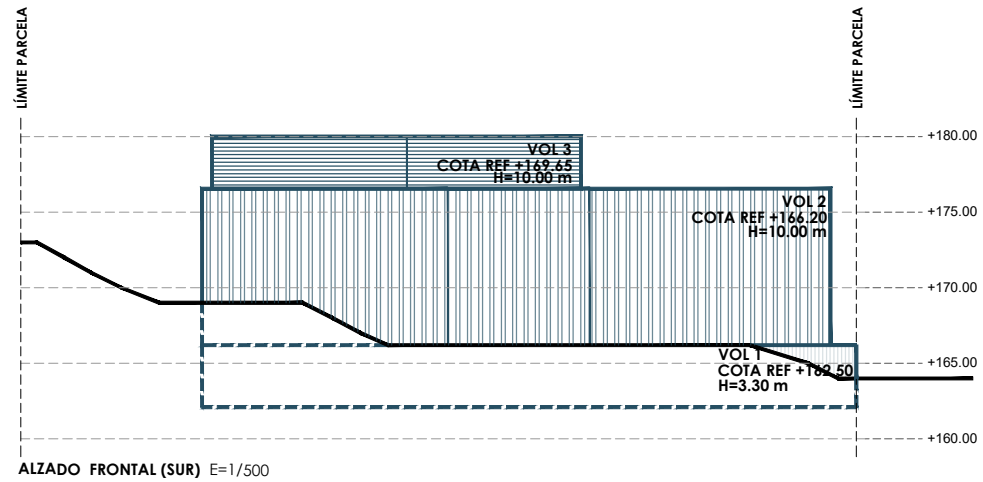
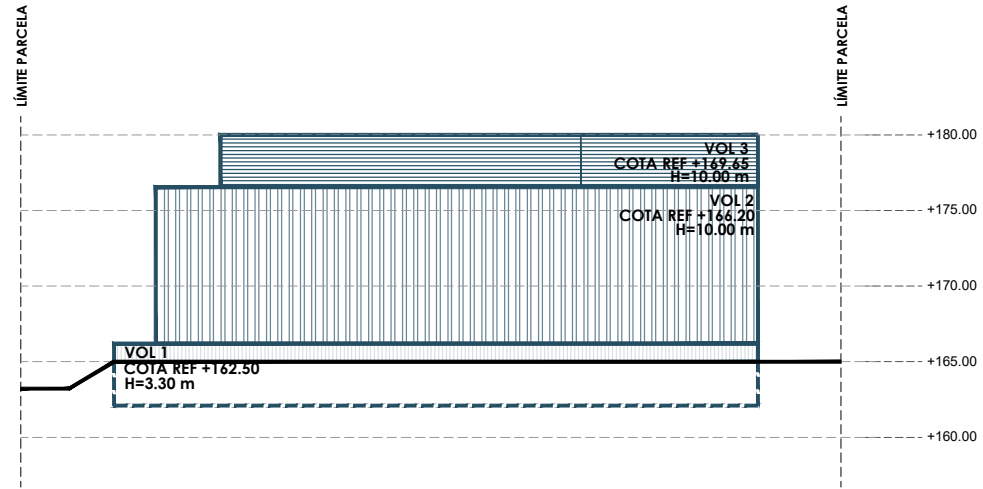
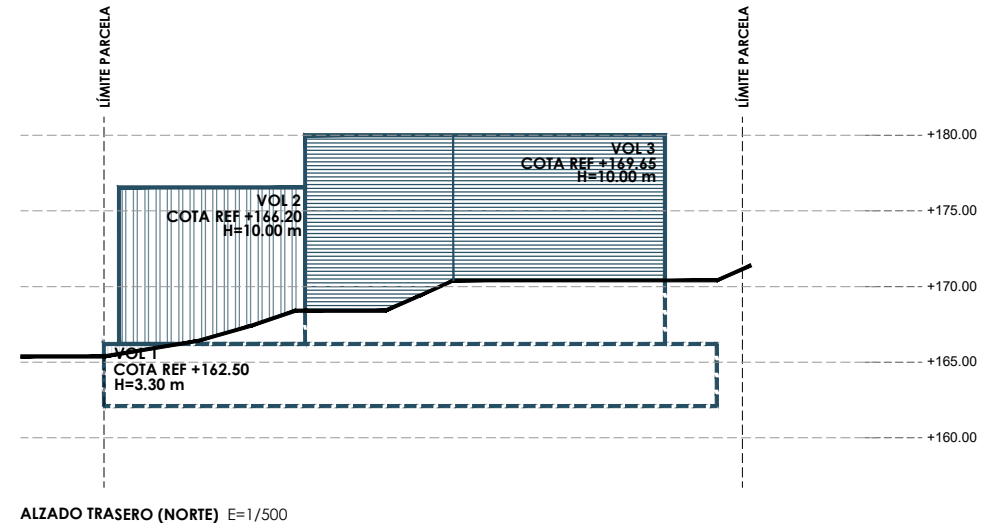
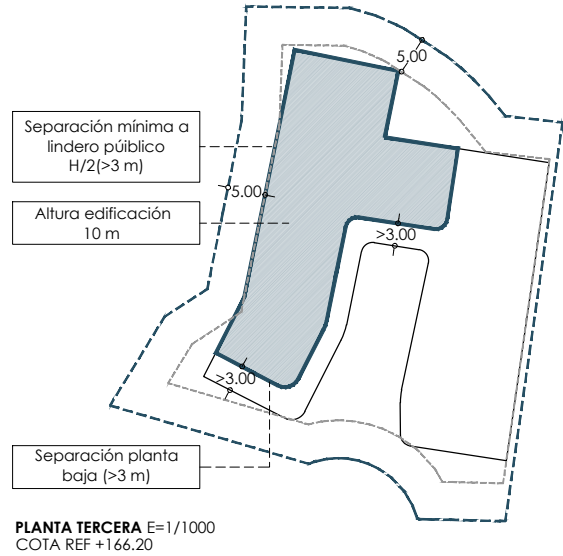
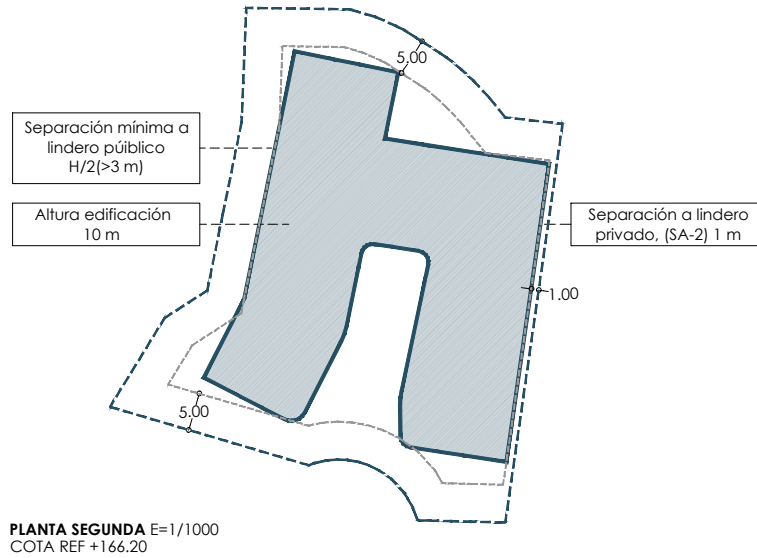
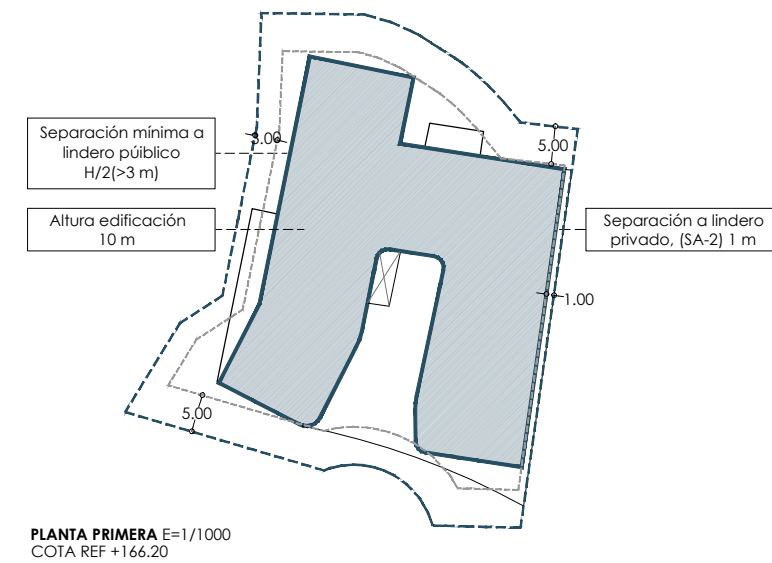
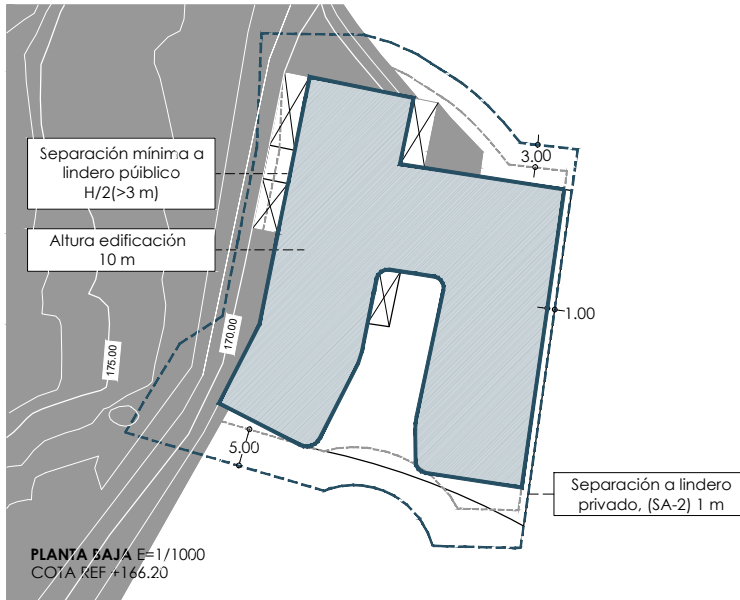
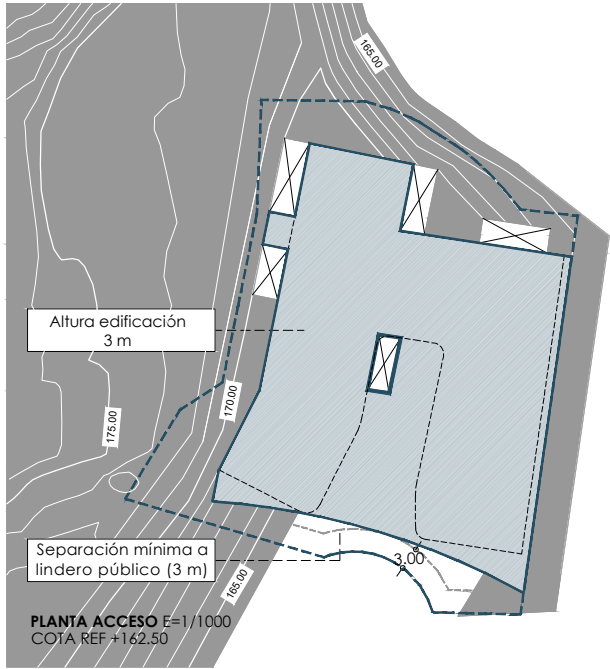
el muelle taller de arquitectura y urbanismo. Plaza de la Marina 2. 2º Izq.-I. 29015 Málaga www.elmuelle.eu arquitectura@elmuelle.eu t/95130389  
Arquitectos  
Promotor

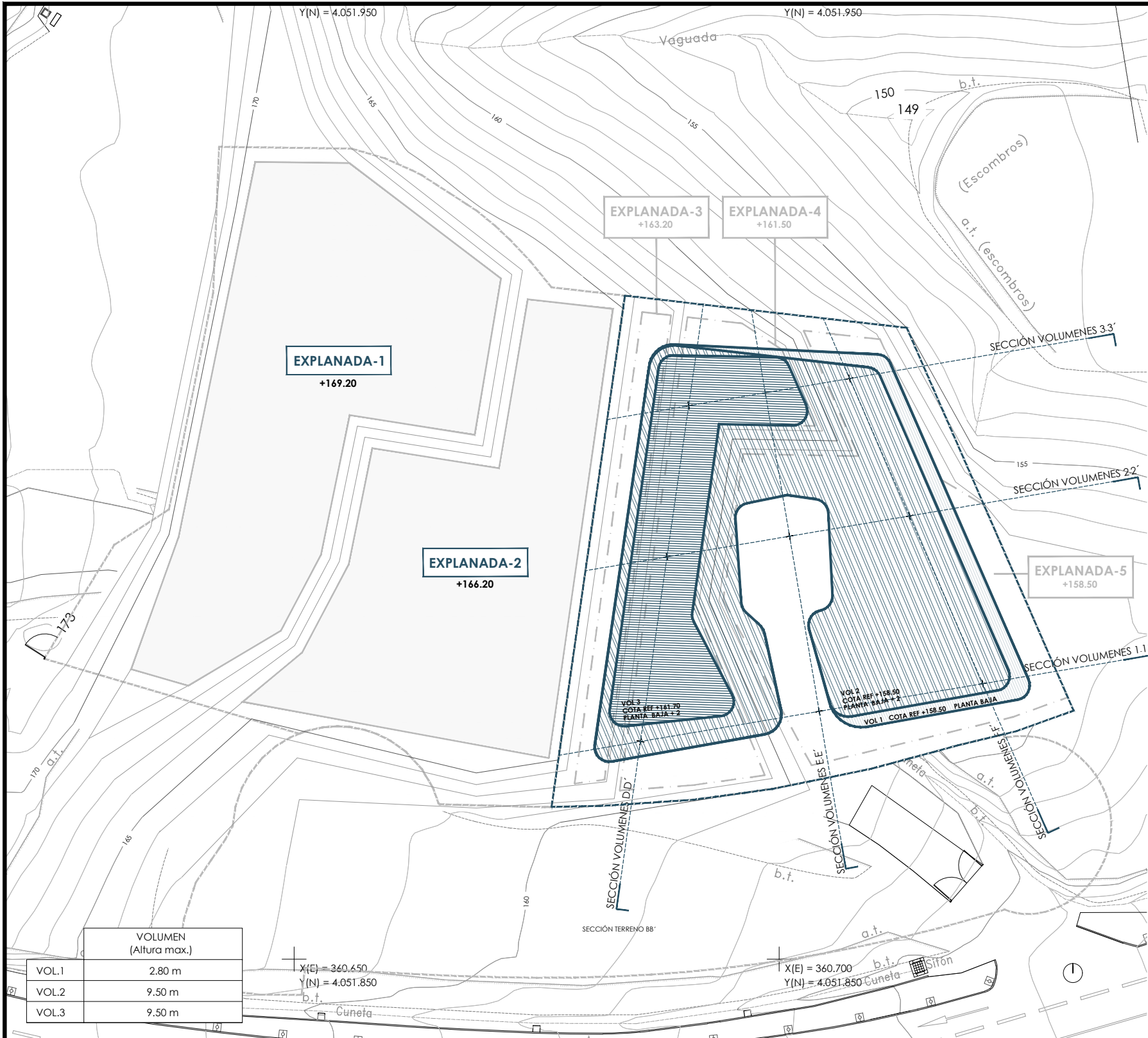
RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE EQUIPAMIENTO Y RESIDENCIAL SANITARIO-ASISTENCIAL  
EN SECTOR SP-4.1

AVENIDA ARROYO HONDO,30 - BENALMÁDENA 29631, MÁLAGA

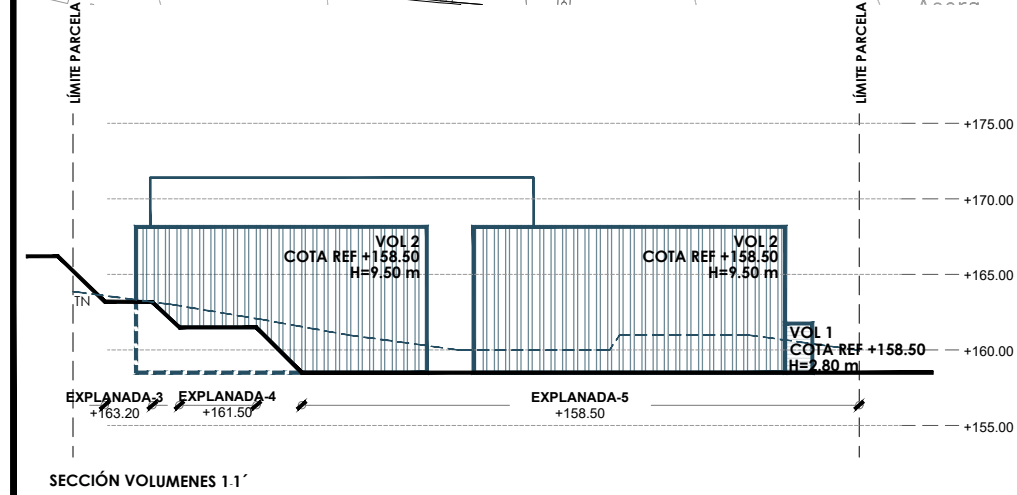
ORDENACIÓN DE VOLUMENES MÁXIMO CAPAZ DE LA PARCELA SA-2

FEBRERO 2024  
25 BENALMÁDENA HEALTH AND CARE CENTER SL  
Francisco Fernández Ballesteros Arturo López Payer

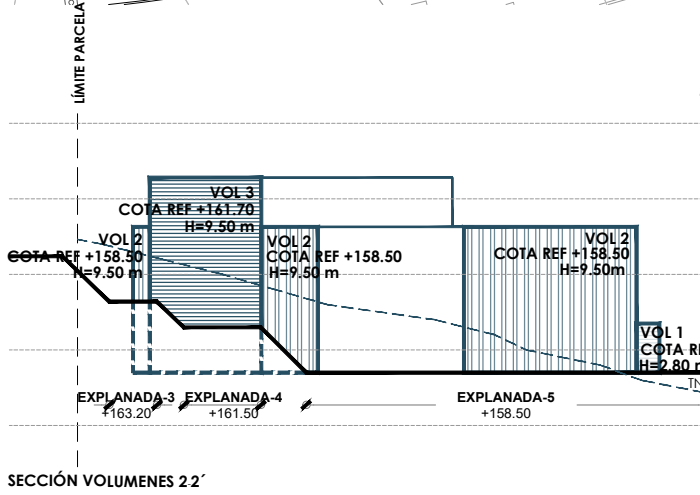




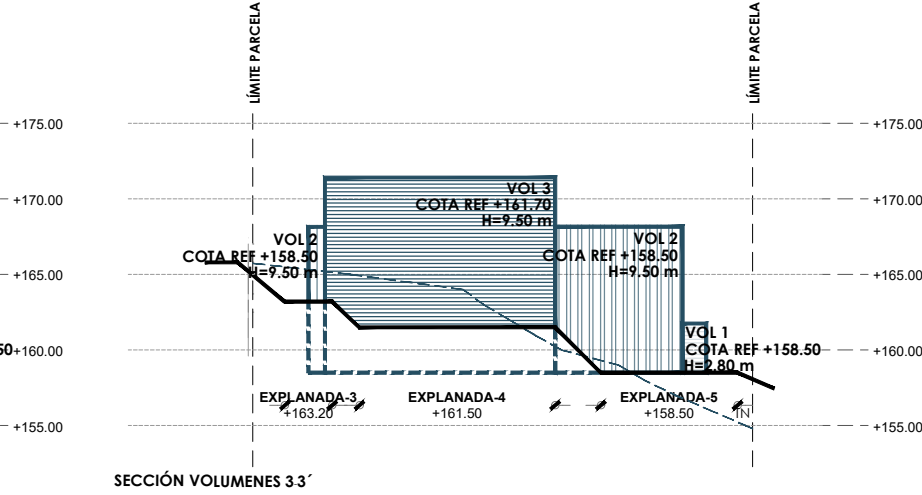
| VOLUMEN<br>(Altura max.) |        |
|--------------------------|--------|
| VOL.1                    | 2.80 m |
| VOL.2                    | 9.50 m |
| VOL.3                    | 9.50 m |



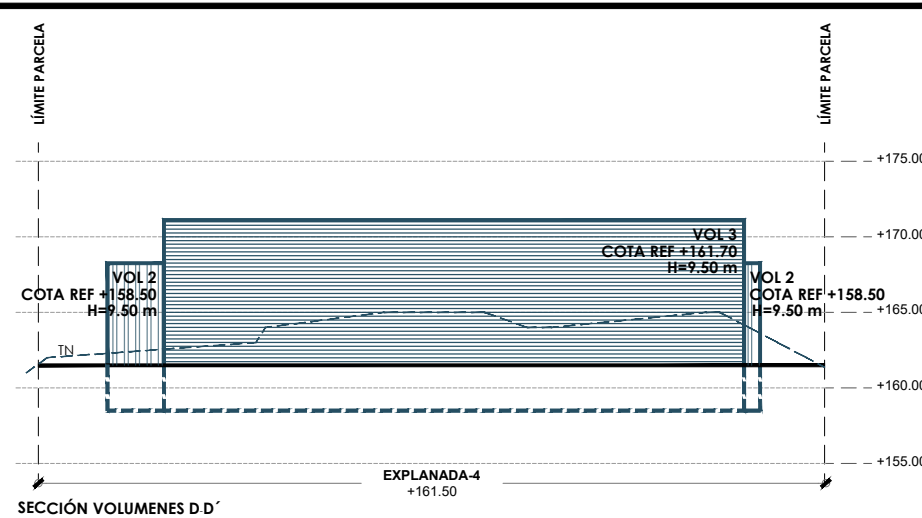
SECCIÓN VOLUMENES 1.1'



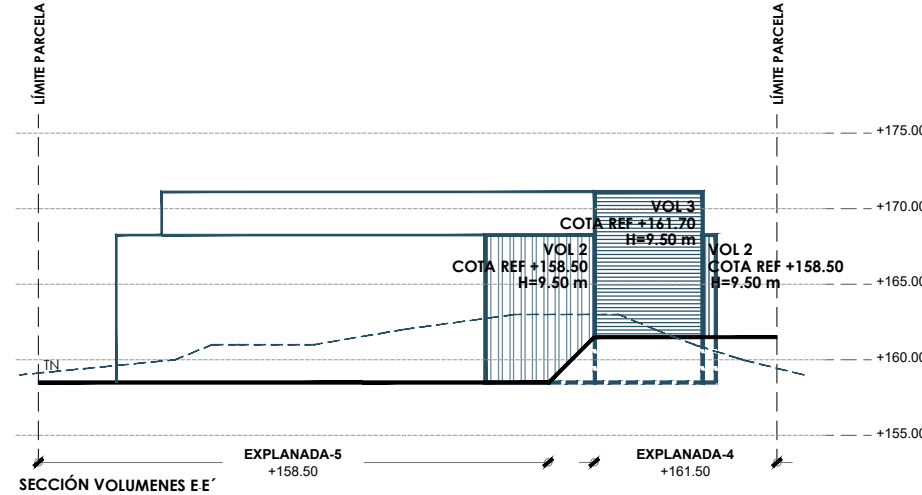
SECCIÓN VOLUMENES 2.2'



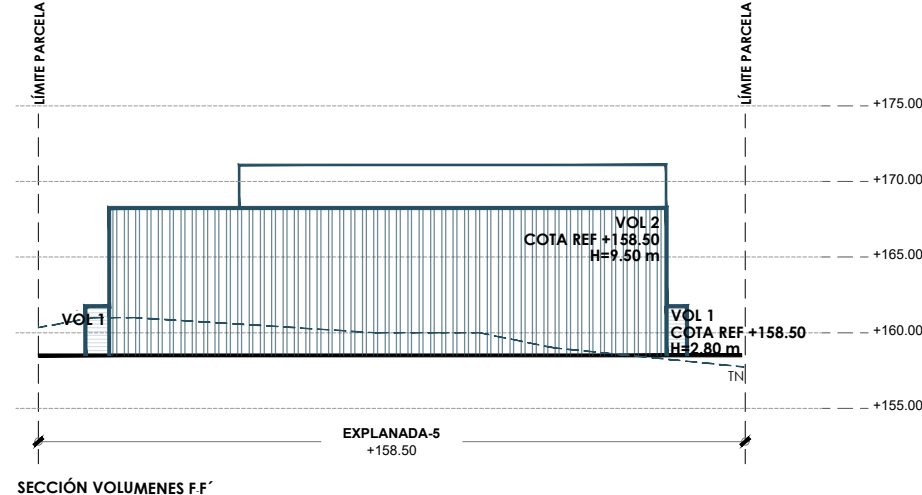
SECCIÓN VOLUMENES 3.3'



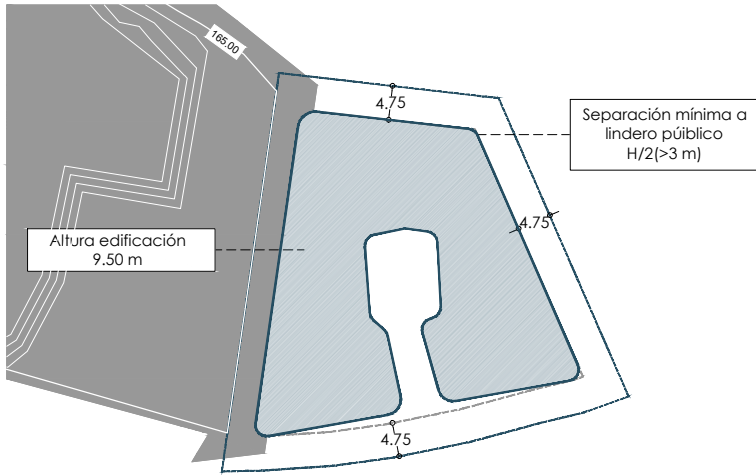
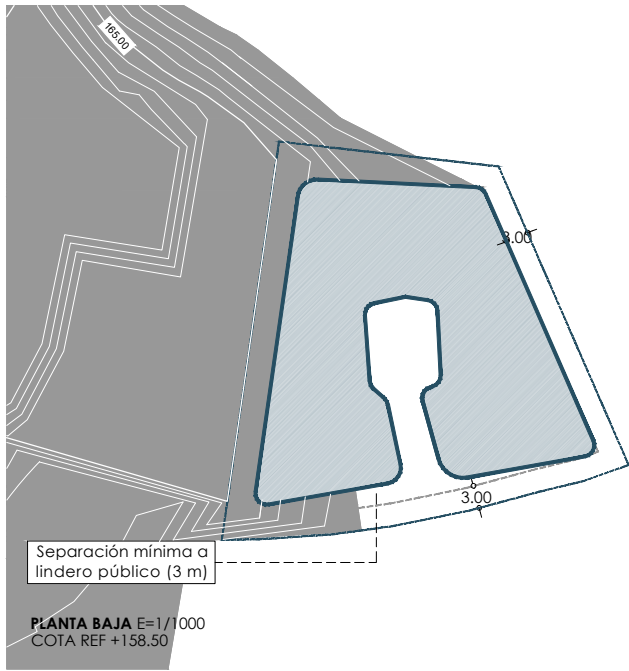
SECCIÓN VOLUMENES D-D'



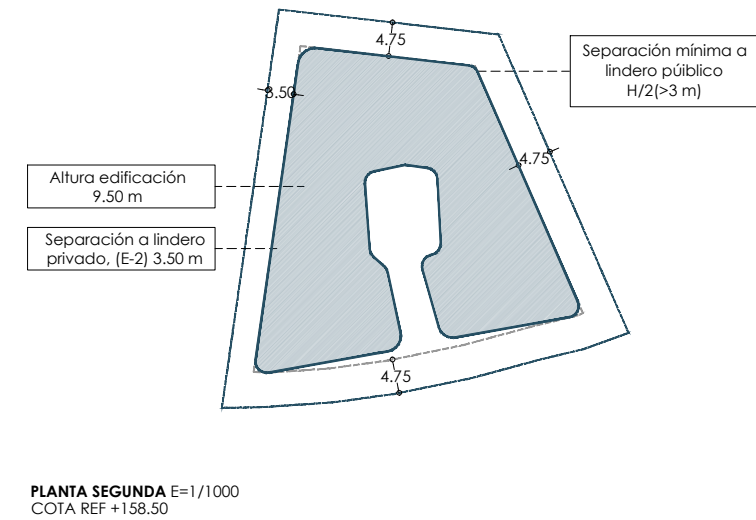
SECCIÓN VOLUMENES E-E'



SECCIÓN VOLUMENES F-F'

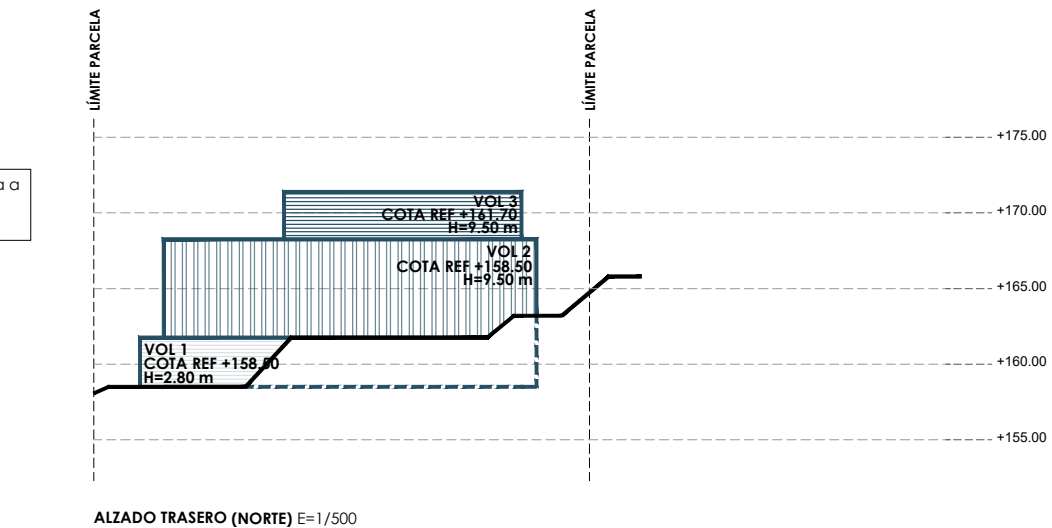
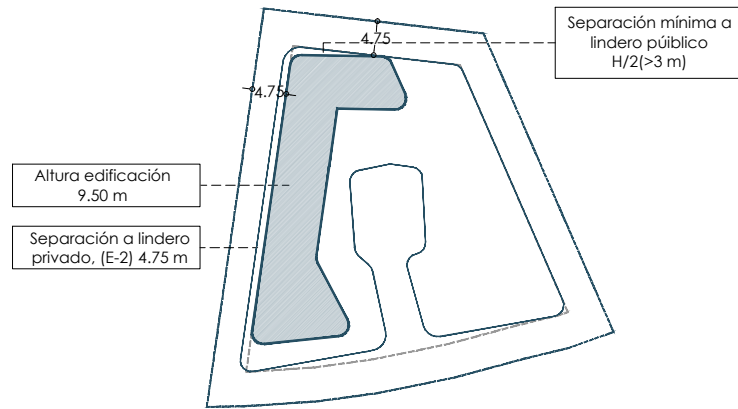


PLANTA PRIMERA E=1/1000  
COTA REF +158.50

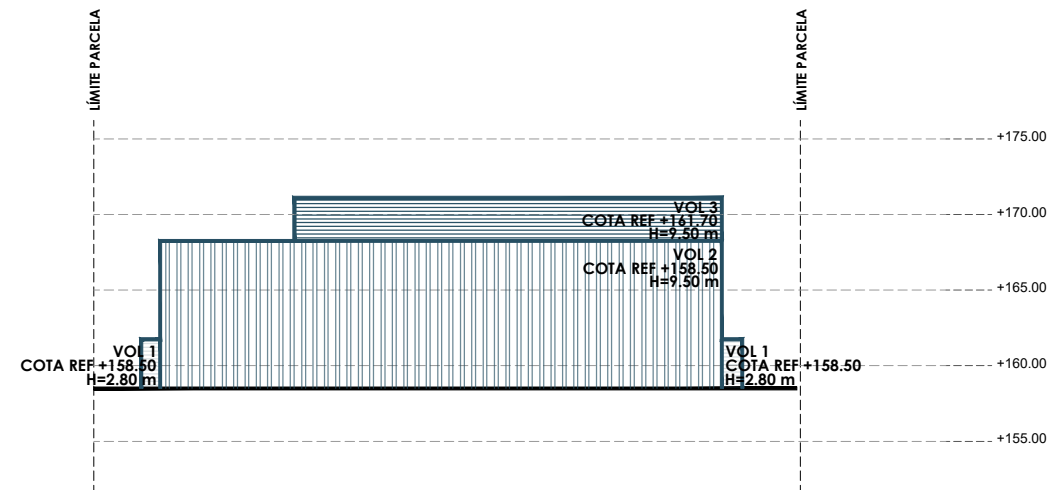


PLANTA SEGUNDA E=1/1000  
COTA REF +158.50

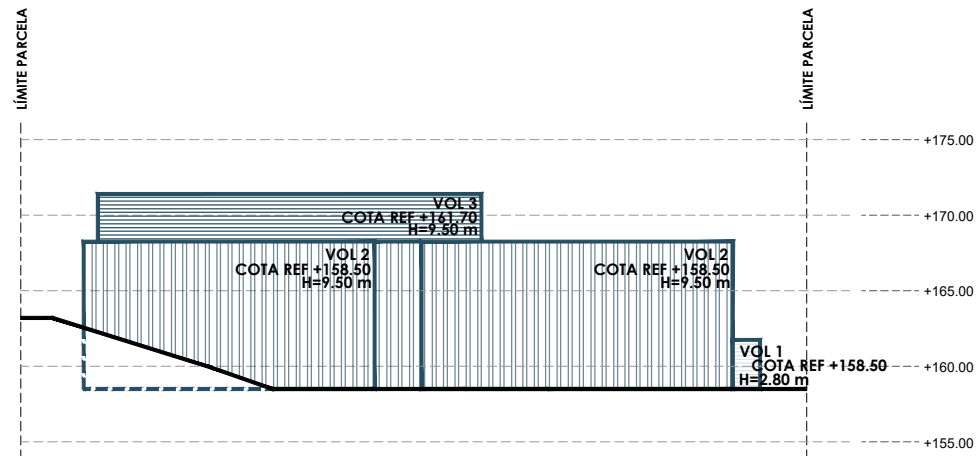
PLANTA TERCERA E=1/1000  
COTA REF +161.70



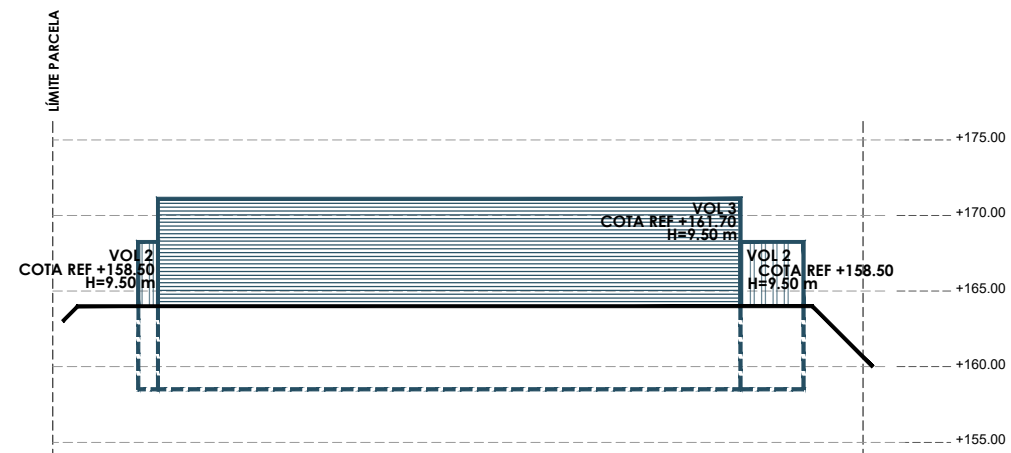
ALZADO TRASERO (NORTE) E=1/500



ALZADO LATERAL (ESTE) E=1/500



ALZADO FRONTAL (SUR) E=1/500



ALZADO LATERAL (OESTE) E=1/500