



RESUMEN EJECUTIVO

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2.
“DOÑA MARÍA NORTE 2” PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES
PARA CENTRO EDUCATIVO. Exp. 2025/6548B- febrero 2026.**

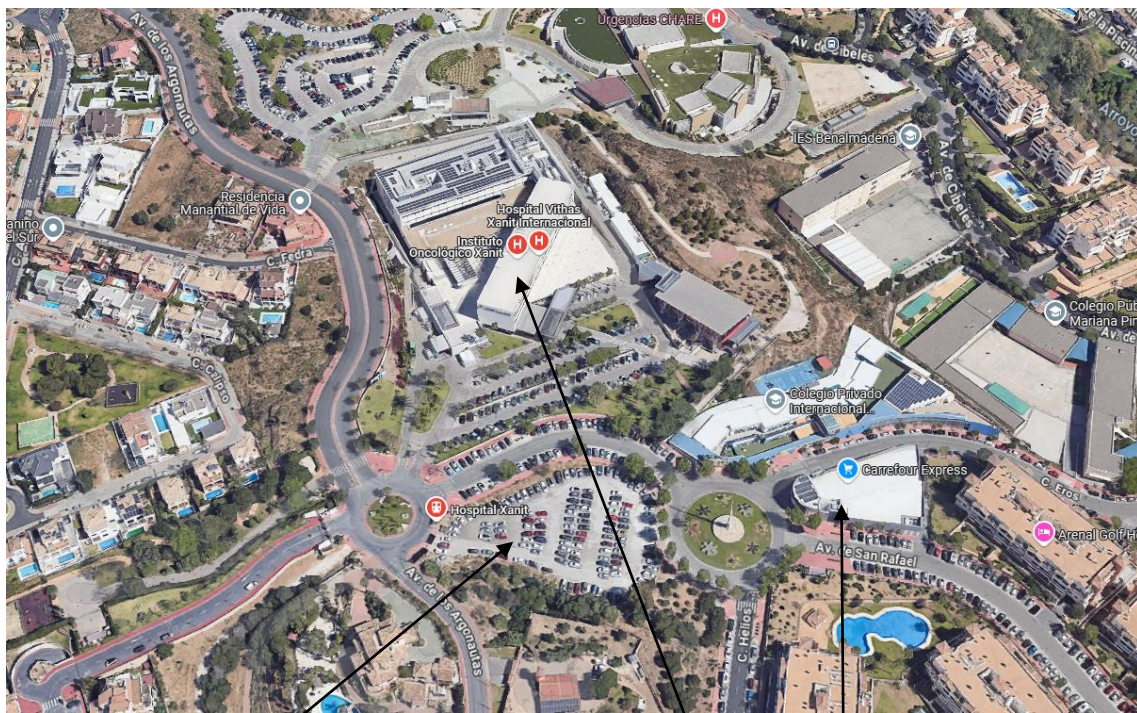


IV. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle cuenta con un ámbito situado íntegramente en suelo urbano consolidado, conforme a las determinaciones del PGOU vigente, localizándose principalmente en suelo calificado como Zona de Equipamiento Educativo, con referencia DO-2, dentro del sector de planeamiento SP-4.2 “Doña María Norte 2”. Dicho sector fue desarrollado mediante Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 10 de octubre de 2003, y posteriormente modificado mediante Modificación de Elementos del Plan General de Benalmádena, desarrollándose sobre los terrenos comprendidos en el Polígono de Actuación de Suelo Urbano Consolidado PA-SUC-SP-4.2 “Doña María Norte 2”, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2014.

La parcela DO-2, calificada como equipamiento educativo, presenta, según el reciente levantamiento topográfico, una superficie de **3.773,45 m²**.

En la actualidad, el ámbito se destina de forma provisional a aparcamiento de rotación de vehículos, debido a la elevada demanda existente en la zona, motivada por la proximidad del centro hospitalario y comercial. La vegetación presente carece de entidad significativa. El terreno mantiene una topografía ligeramente descendente hacia el sur, resolviéndose el desnivel respecto al vial mediante un talud perimetral. La parcela dispone de los servicios urbanísticos en la propia linde (saneamiento, abastecimiento de agua y punto de suministro eléctrico), lo que facilita la conexión de la futura edificación.



Parcela objeto de ED

Centro Hospitalario

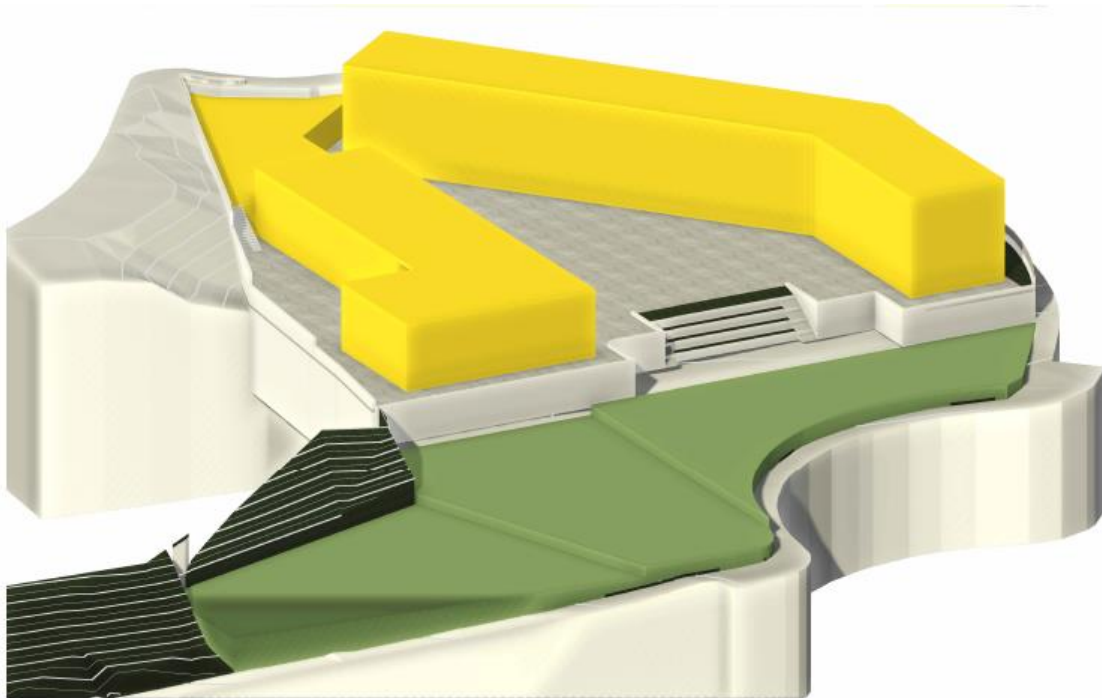
Centro Comercial

El objeto del Estudio de Detalle consiste en completar la ordenación detallada, fijando alineaciones, rasantes y volúmenes que permitan la implantación de un centro educativo conforme a las determinaciones del PGOU vigente, así como a la Modificación de Elementos citada, que asigna a la parcela un uso estrictamente docente. Su diseño debe ajustarse, además, a los requisitos establecidos en el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, especialmente en lo relativo a dimensiones de patios, espacios exteriores, aulas y superficies complementarias.



La ordenación propuesta se estructura en torno a un patio central situado a la cota +135,90, alrededor del cual se disponen edificaciones desarrolladas en tres plantas (B+2). La disposición escalonada permite una correcta adaptación a la topografía del ámbito, de modo que las tres alturas solo resultan visibles en el frente sur, quedando el resto del volumen parcialmente soterrado respecto al viario perimetral. La solución adoptada posibilita diferenciar las zonas destinadas a los distintos ciclos educativos (secundaria y bachillerato) y atender las necesidades funcionales del programa docente (laboratorios, biblioteca, espacios deportivos y aulas específicas).

Desde el punto de vista urbanístico, el planteamiento volumétrico evita afecciones sobre la edificación existente en el borde oeste del ámbito, garantizando que la implantación del equipamiento no suponga un impacto sobre el entorno inmediato. La distribución de edificaciones responde tanto a criterios funcionales como a la necesaria integración con la urbanización ya ejecutada. Asimismo, desde el punto de vista de protección del medio ambiente, se establecen ciertas determinaciones en cuanto al tratamiento de fachadas, materiales y cubiertas, que se tendrán en cuenta con el fin de asegurar que la construcción mantenga una adaptación básica al entorno.



Vista Oeste de la volumetría

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

- **Normativa Urbanística:**

De conformidad con las determinaciones del art. 71 de la LISTA y art. 94 del Reglamento de la LISTA, y teniendo en cuenta la ordenación de volúmenes propuesta, así como los ajustes de alineaciones fijados en este documento, se afirma:

- Que en ningún caso se modifica el uso urbanístico del suelo.
- Que no se altera la edificabilidad ni incrementa el aprovechamiento urbanístico en el ámbito del estudio de detalle.



- Que no se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en el ámbito del estudio de detalle.
- Que no se produce reducción de la superficie o menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y verdes en la zona.

Es por todo ello que queda justificada la formulación del presente instrumento urbanístico mediante el presente Estudio de Detalle.

- **Normativa Ambiental:**

De acuerdo con la Disposición Final Única del Reglamento de la LISTA, por el que se modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

- **Normativa de Salud:**

Según la modificación del artículo 56.1.b de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía, deben someterse a evaluación de impacto en la salud los instrumentos de ordenación urbanística detallada que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o tengan especial incidencia en la salud.

La Orden de 13 de junio de 2016 y el Anexo I del Decreto-ley 7/2013 determinan qué zonas tienen esa consideración. En el municipio de Benalmádena no existen áreas clasificadas como socialmente desfavorecidas.

Por tanto, no procede exigir el informe de impacto en la salud para este Estudio de Detalle.

- **Normativa de Accesibilidad:**

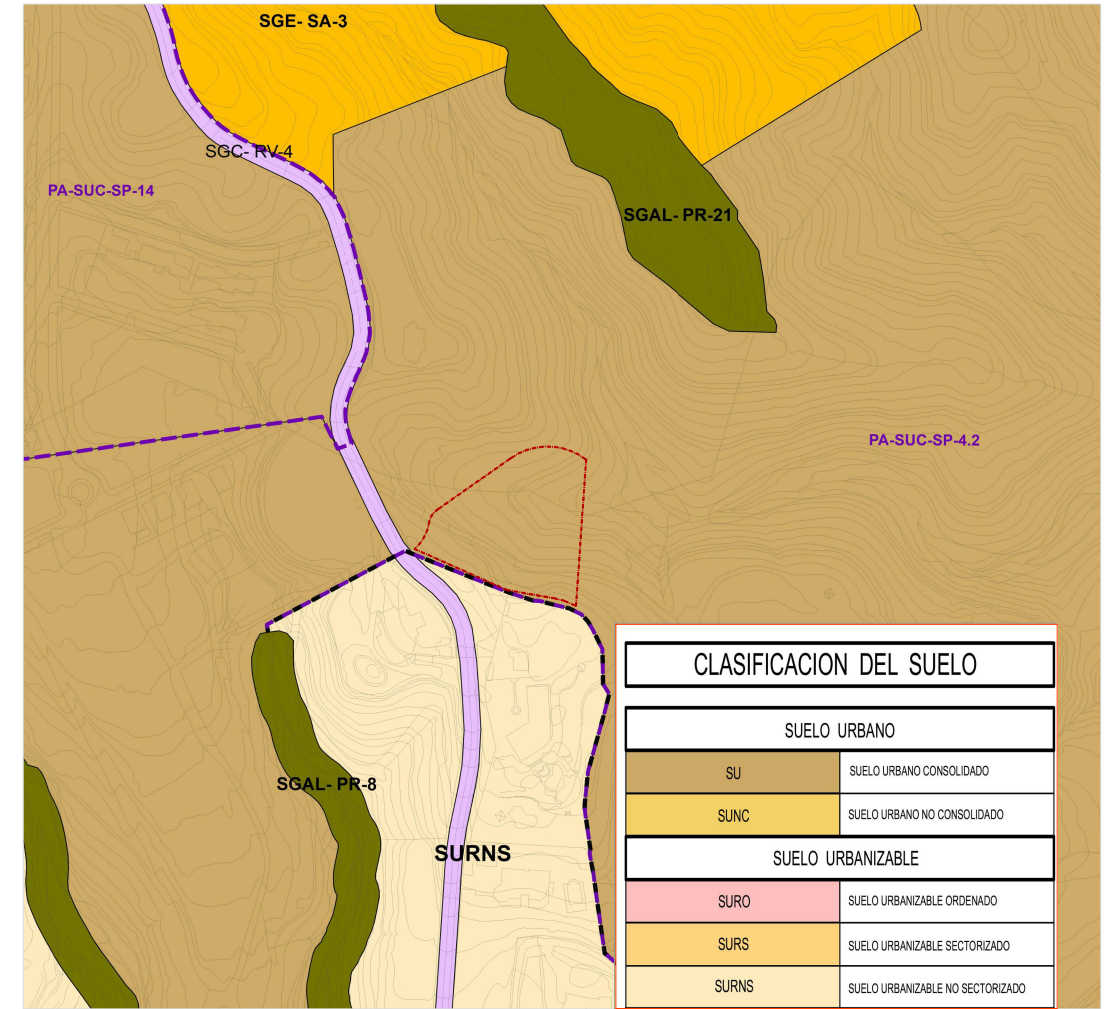
El artículo 2 del Decreto 293/2009 establece que las normas de accesibilidad se aplican a los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística. Por ello, el Estudio de Detalle redactado, considerando además la Orden TMA/851/2021, incorpora la justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

Benalmádena 02 de febrero de 2026

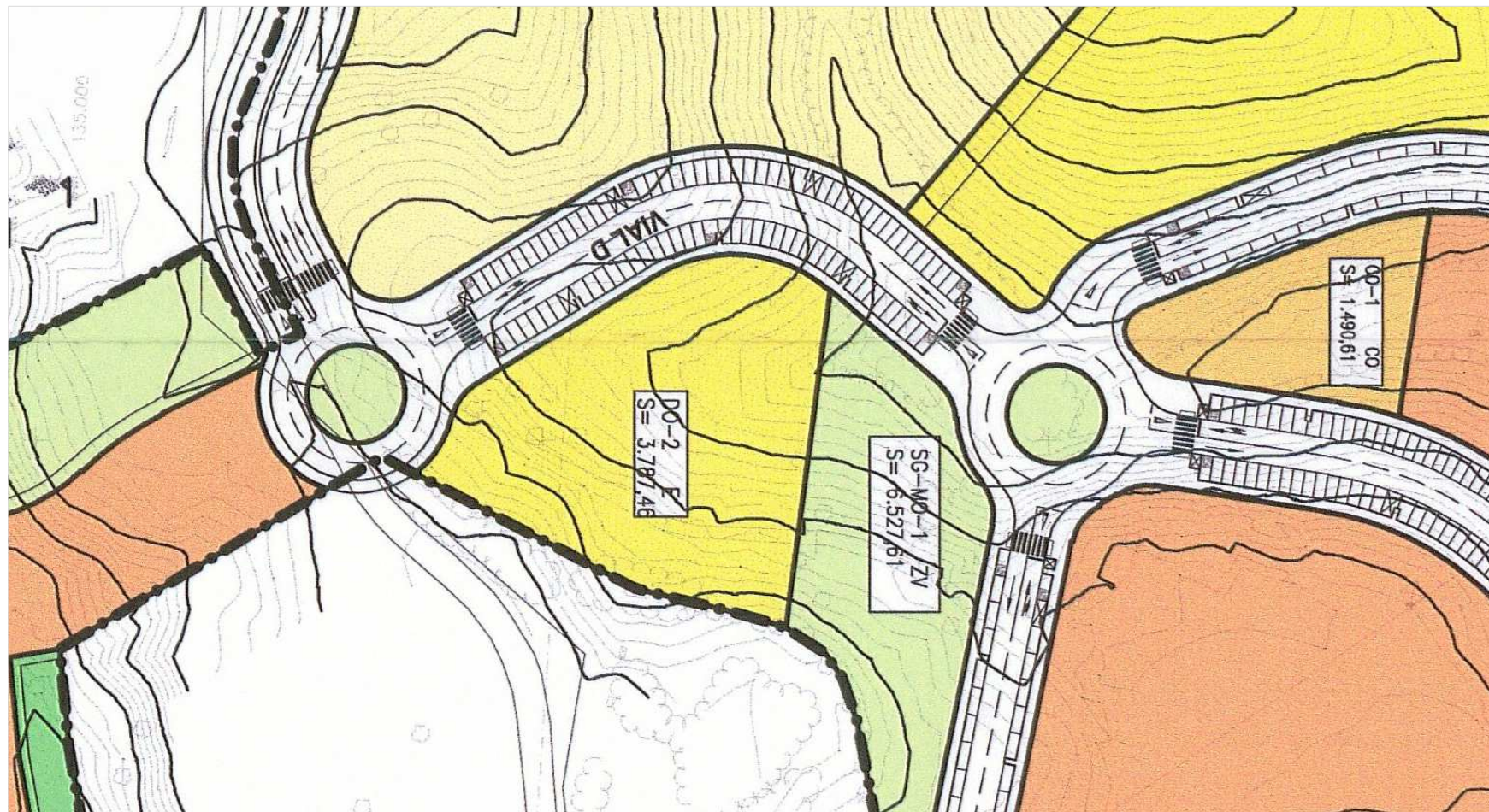
El Arquitecto Municipal. Sebastián Valdivia Robles



SITUACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA




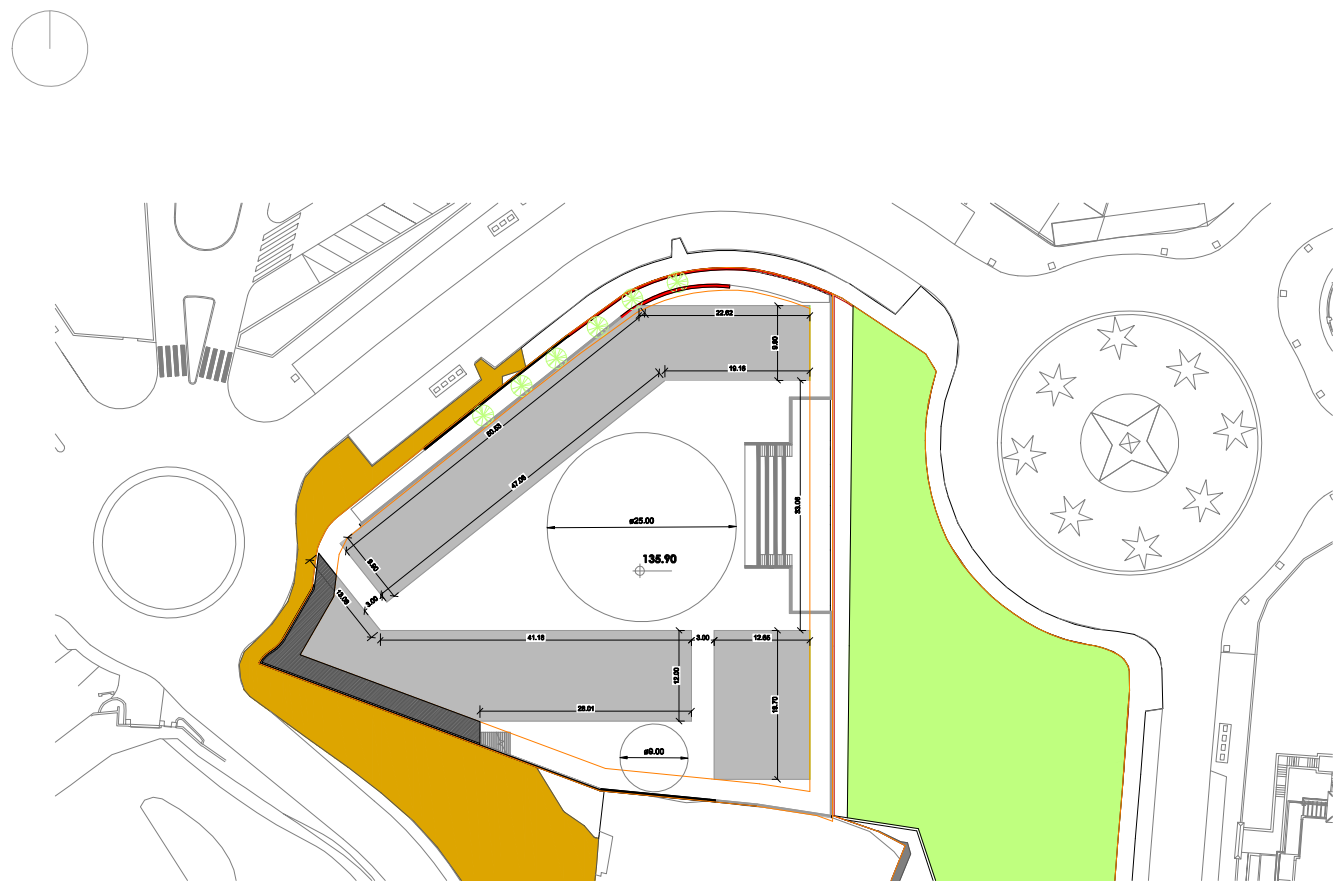
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.HOJA Nº 4



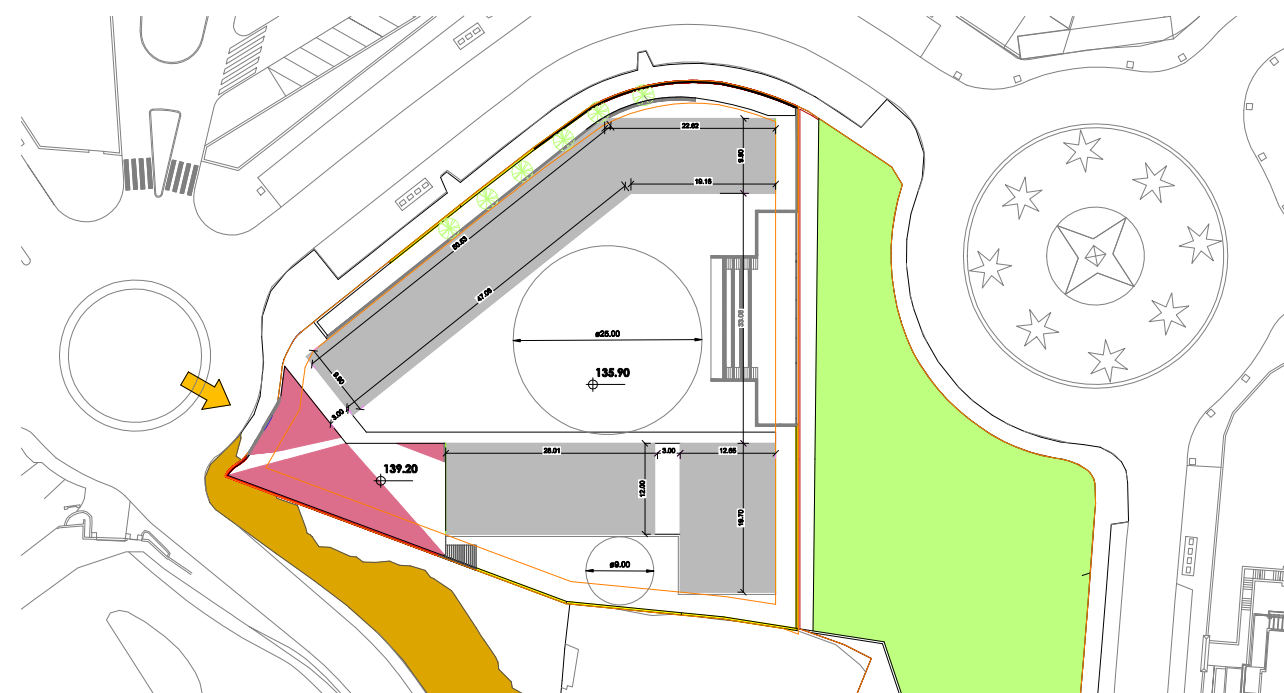
M.E DEL PGOU RELATIVA AL POLÍGONO DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINADO PA-SUC-SP-4.2 "DOÑA MARÍA NORTE 2"

RESUMEN EJECUTIVO

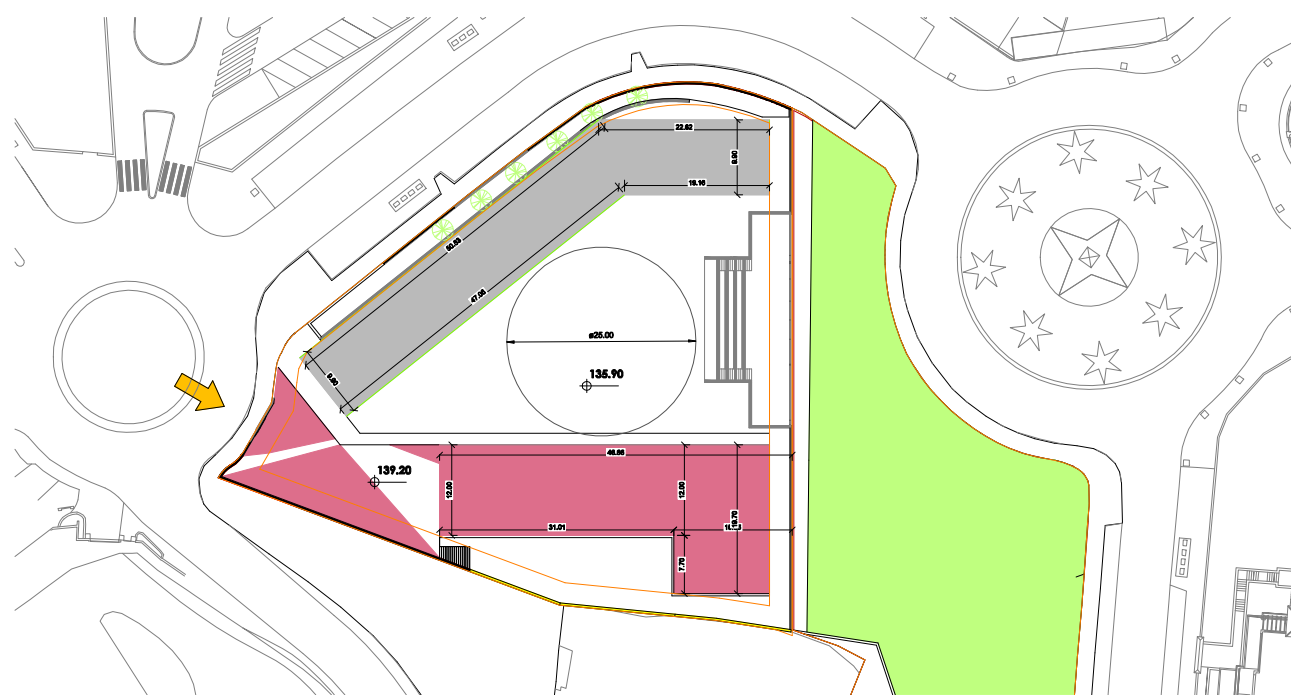
1/4	SITUACIÓN DE LA PARCELA SOBRE PGOU y PPO SP-4.2	
	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2. "DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES PARA CENTRO EDUCATIVO	EXPEDIENTE: 2025/0006548B
	ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez	ESCALA: S/E FECHA: DICIEMBRE 2025



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

RESUMEN EJECUTIVO

2/4

PLANTAS BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA

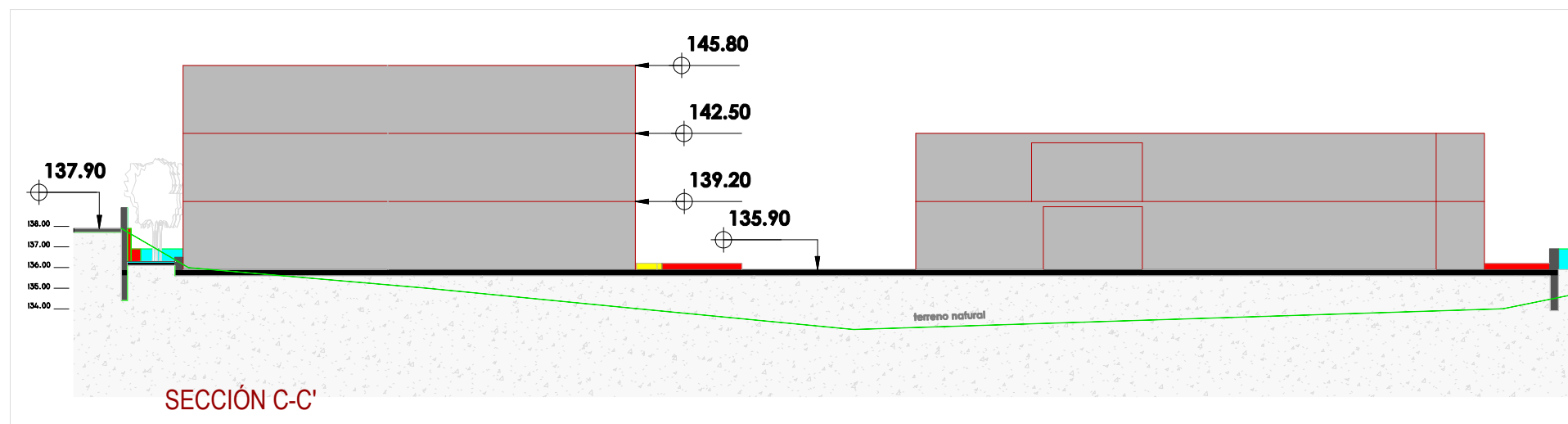
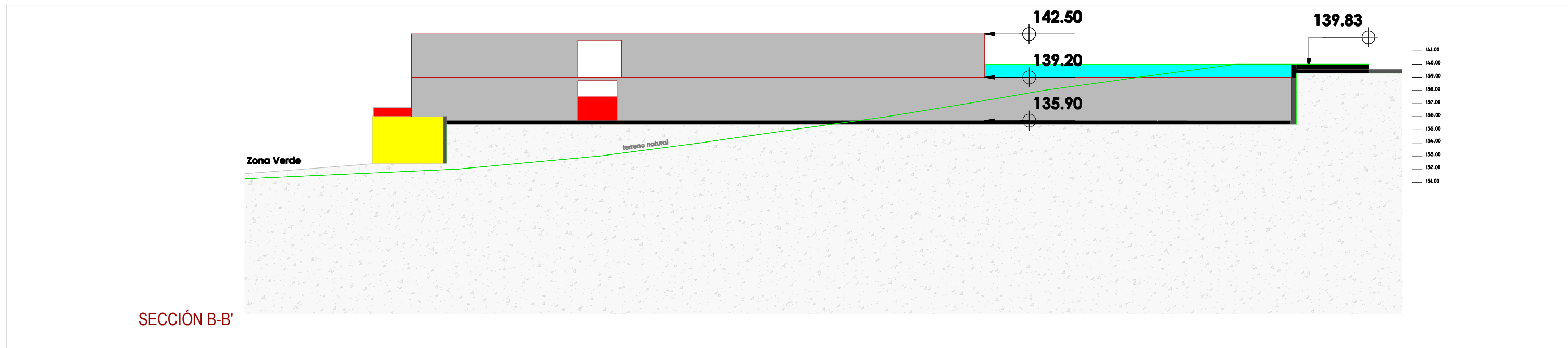
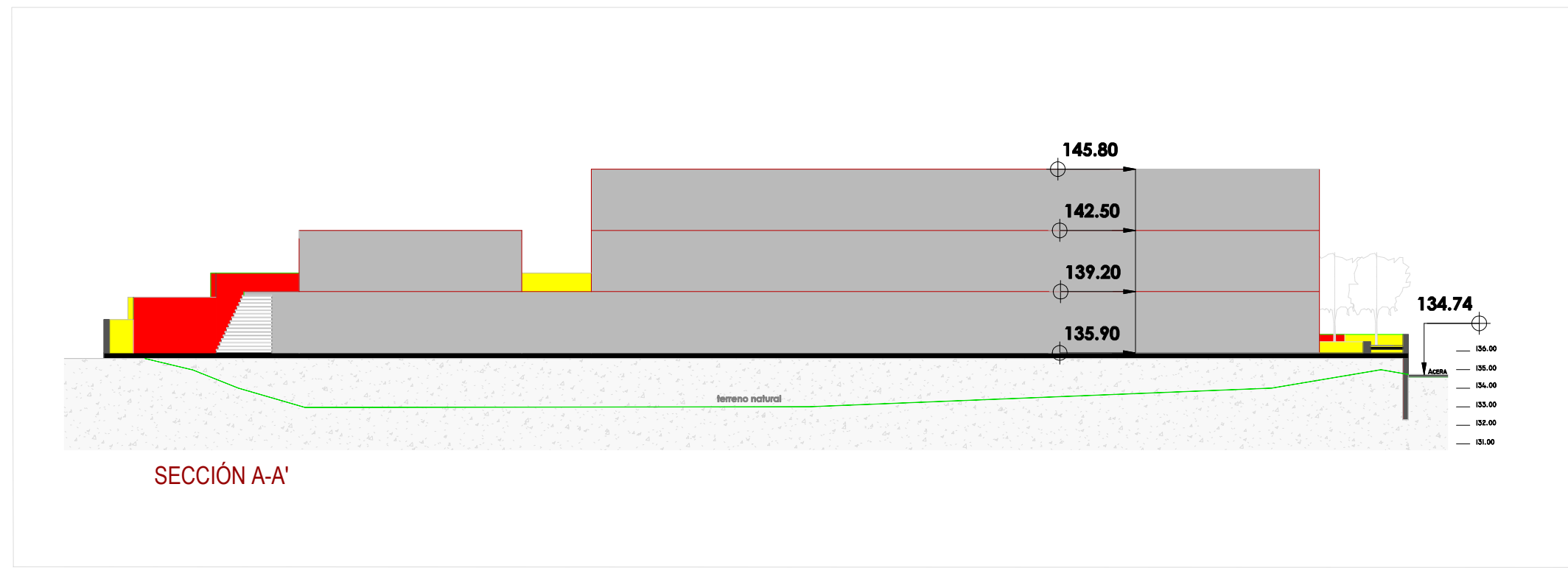
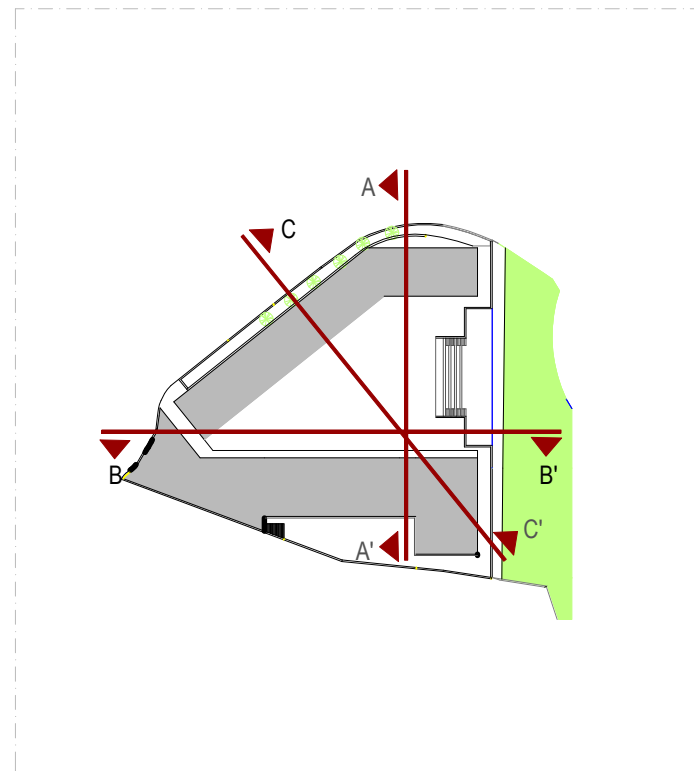
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2.
"DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES
PARA CENTRO EDUCATIVO

EXPEDIENTE:
2025/0006548B



ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles
Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez

ESCALA: S/E
FECHA: DICIEMBRE 2025



RESUMEN EJECUTIVO

3/4

SECCIONES

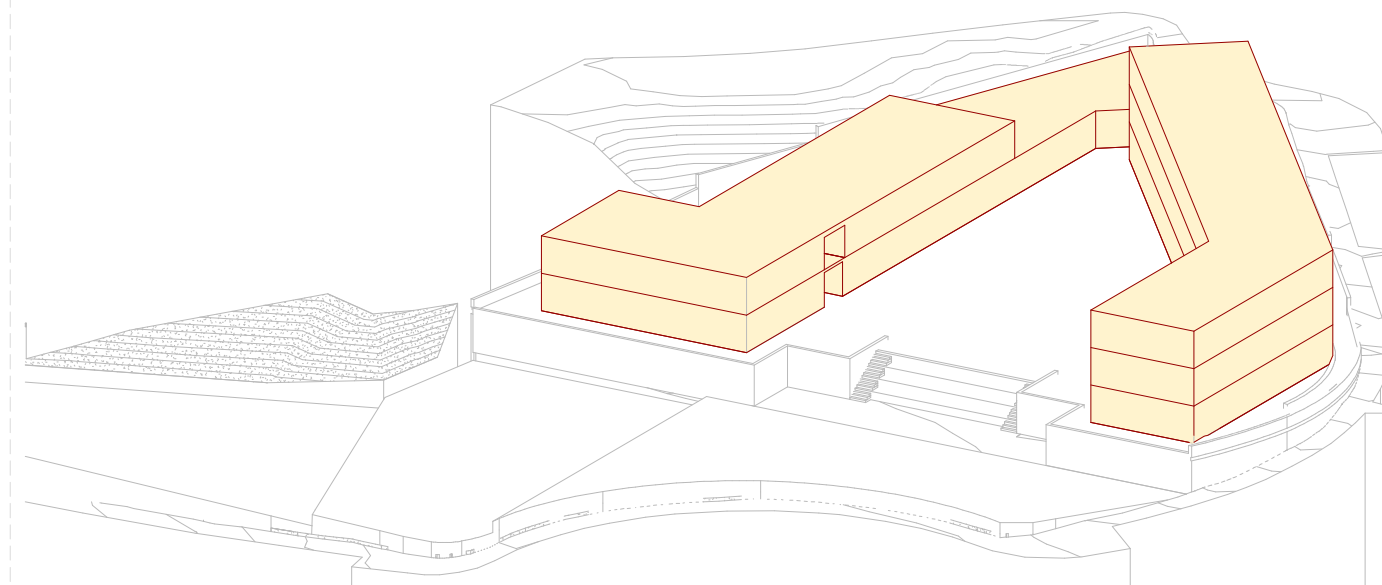
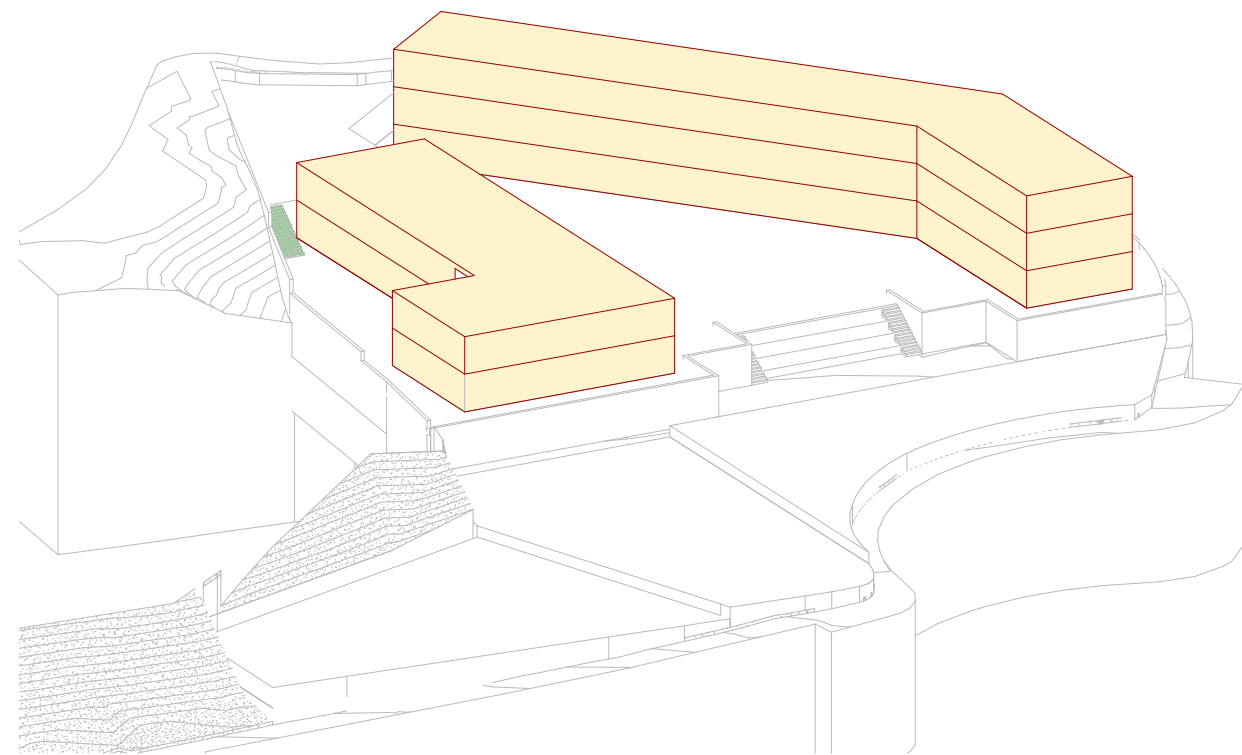
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2.
"DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES
PARA CENTRO EDUCATIVO

EXPEDIENTE:
2025/0006548B



ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles
Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez

ESCALA: 1/300
FECHA: DICIEMBRE 2025



RESUMEN EJECUTIVO

4/4

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DO-2 POLÍGONO ACTUACION PA-SUC-SP-4.2.
"DOÑA MARÍA NORTE 2" PARA AJUSTAR ALINEACIÓN Y ORDENAR VOLUMENES
PARA CENTRO EDUCATIVO

EXPEDIENTE:
2025/0006548B



ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Arquitecto Municipal: Sebastián Valdivia Robles
Delineación Municipal: Valentina Aibar Márquez

ESCALA: S/E
FECHA: DICIEMBRE 2025

