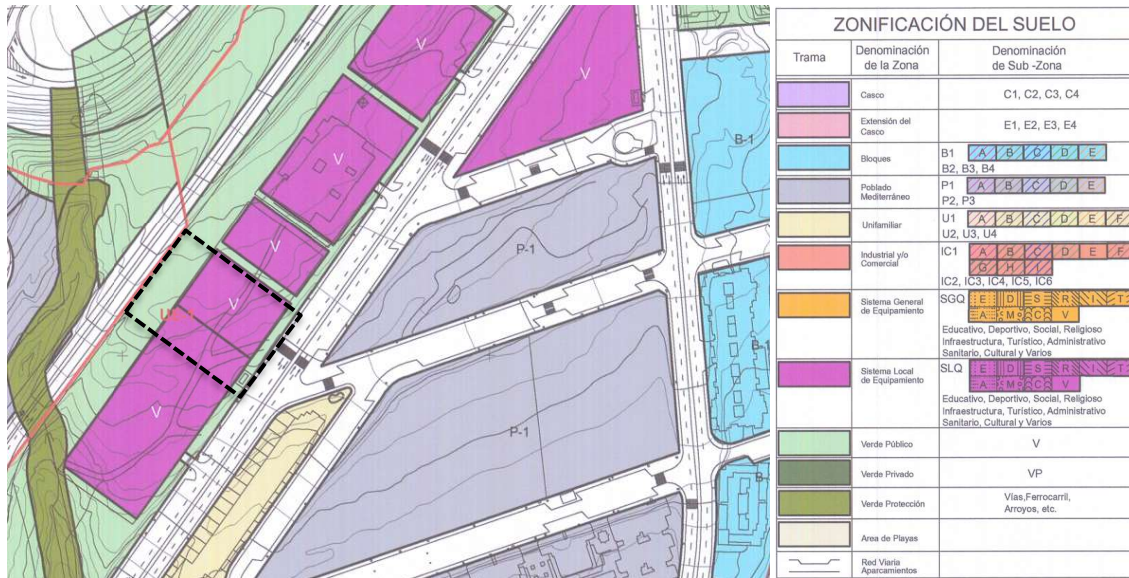


III. RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"	11/02/2026	1/5
--	------------	-----

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes para la implantación de un **Centro Municipal de Emergencias** en una parcela de equipamiento comunitario público situada en la UE-01 "Santángelo", del término municipal de Benalmádena.

El ámbito de actuación se localiza íntegramente en suelo urbano consolidado y comprende una superficie total de 4.800 m², integrada por una parcela de equipamiento de 3.000 m² y por espacios libres colindantes destinados a zona verde, con una superficie de 1.800 m². Dichos terrenos se encuentran calificados por el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena como Sistema Local de Equipamientos Varios (V) y Zona Verde.



El emplazamiento presenta una localización estratégica en el sector norte del municipio, próximo a la autovía A-7 y en una posición elevada respecto al núcleo urbano consolidado, lo que garantiza una adecuada accesibilidad a los distintos núcleos de población de Benalmádena Pueblo, Arroyo de la Miel y Benalmádena Costa, así como a las edificaciones y desarrollos situados al norte de la autovía.

El entorno inmediato se caracteriza por la presencia de edificaciones residenciales de baja altura y bloques de vivienda, siendo colindante al noreste con un centro religioso y al suroeste con un equipamiento de carácter sociosanitario en fase de ejecución.



RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"	11/02/2026	2/5
--	------------	-----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, los Estudios de Detalle constituyen instrumentos de planeamiento complementario destinados a completar o adaptar la ordenación detallada, sin alterar el uso urbanístico, la edificabilidad, el aprovechamiento ni afectar negativamente a dotaciones externas a su ámbito. En este marco, y en aplicación del artículo 49 bis del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, el presente Estudio de Detalle resulta preceptivo para definir la ordenación volumétrica del equipamiento proyectado, atendiendo a las singulares exigencias funcionales del Centro Municipal de Emergencias.

La parcela carece de parámetros específicos de ordenación detallada, por lo que el Estudio de Detalle establece las condiciones volumétricas atendiendo a las particulares necesidades del programa funcional. La edificación se dispone de forma escalonada, adaptándose a la pronunciada pendiente existente entre la Avenida del Cosmos y la Avenida Cerro del Viento, mediante diferentes cotas de implantación que permiten organizar los usos y separar adecuadamente las circulaciones.

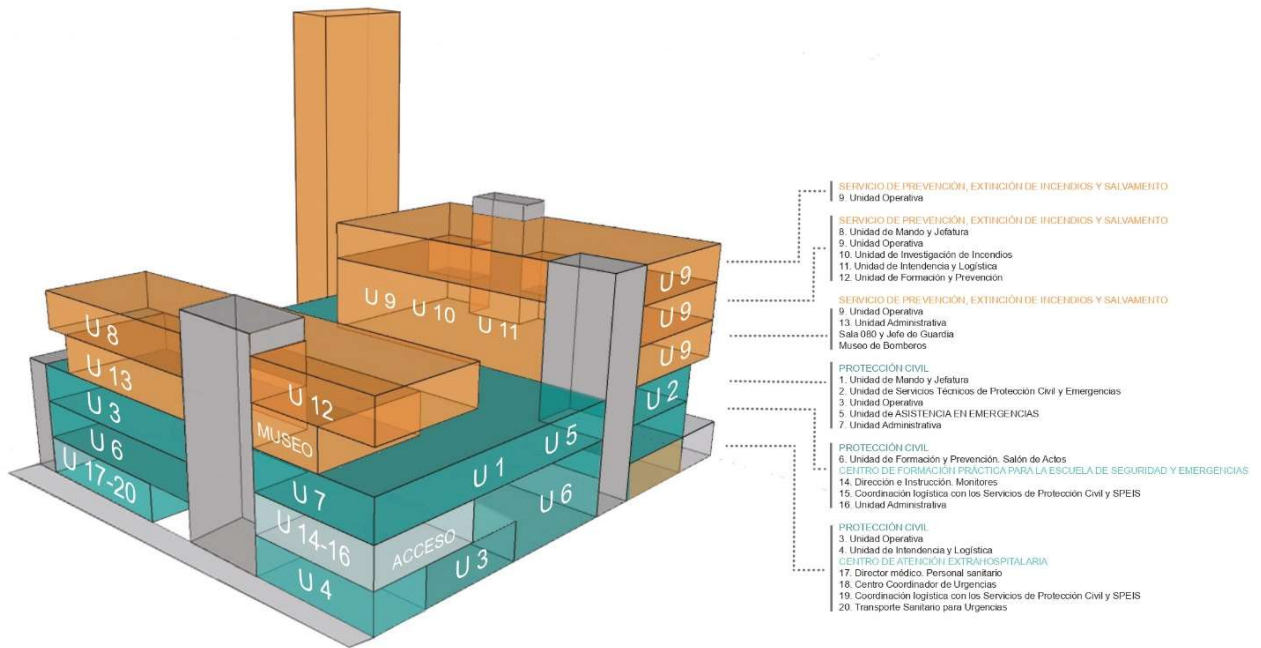
En cuanto a los parámetros adoptados, la edificación alcanza una altura máxima de planta baja más dos plantas (PB+2) respecto de la rasante de la Avenida del Cosmos, y de planta baja más cuatro plantas (PB+4) en su frente a la Avenida Cerro del Viento. Asimismo, se proyecta una torre de entrenamiento con una altura equivalente a nueve plantas medidas desde la Avenida del Cosmos, justificada por las necesidades específicas del uso. Se respetan las alineaciones establecidas por el planeamiento y se disponen retranqueos de 6 metros al lindero suroeste y de 3 metros al lindero noreste.



El Centro Municipal de Emergencias integra en un único conjunto edificatorio los distintos servicios municipales de emergencias, con el objetivo de mejorar la coordinación operativa, optimizar recursos y reducir los tiempos de respuesta.

Desde el punto de vista compositivo, el conjunto se configura como un volumen compacto articulado en varios cuerpos conectados entre sí, organizados en torno a un patio de maniobras destinado al Parque de Bomberos, que constituye el elemento funcional principal. En las cotas superiores se localizan los usos del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, mientras que en los niveles inferiores se sitúan los espacios correspondientes a Protección Civil, centro de formación y servicios sanitarios, con accesos y recorridos diferenciados.

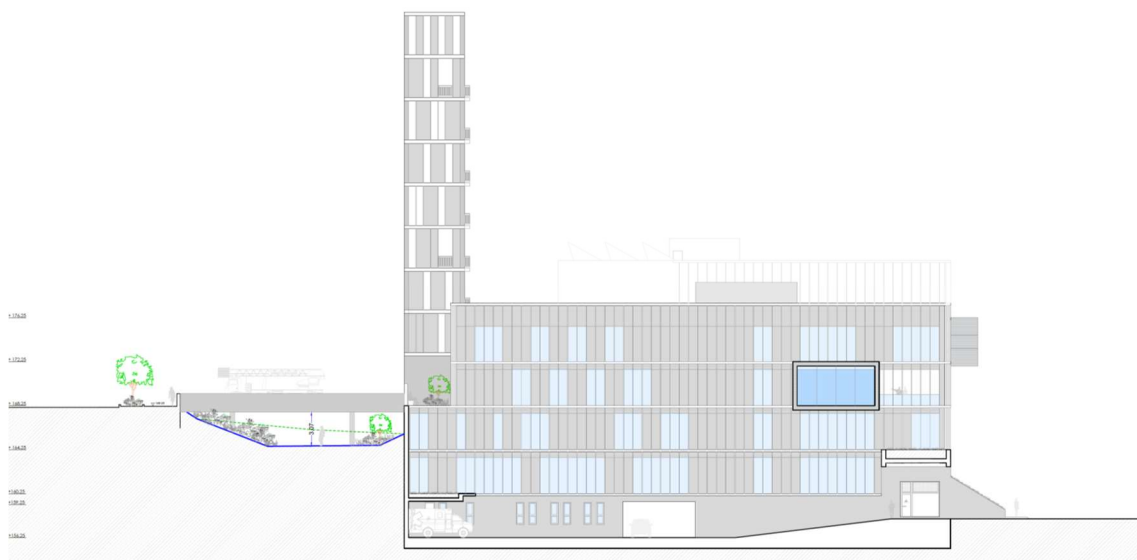
<p>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"</p>	<p>11/02/2026</p>	<p>3/5</p>
---	-------------------	------------



La superficie construida total del volumen propuesto asciende a 11.682 m², de los cuales 3.945 m² se destinan a aparcamientos y 1.580 m² a planta sótano.

La ordenación de accesos constituye uno de los criterios fundamentales del Estudio de Detalle, definiéndose cuatro accesos principales que permiten separar los recorridos de vehículos operativos, personal y público, garantizando un funcionamiento seguro y eficaz del equipamiento. Complementariamente, se implantará un sistema de regulación semafórica, gestionable, cuando sea necesario, desde el Puesto de Control del Parque de Bomberos.

En relación con la zona verde colindante a la Avenida del Cosmos, se mantiene la franja de 25 metros de anchura prevista por el planeamiento, previéndose únicamente una conexión puntual para la salida de vehículos de emergencia del Parque de Bomberos mediante una pasarela elevada, sin reducción de la superficie ni merma de la funcionalidad del espacio libre.



<p>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"</p>	<p>11/02/2026</p>	<p>4/5</p>
---	-------------------	------------

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

- **Normativa Urbanística:**

De conformidad con las determinaciones del art. 71 de la LISTA y art. 94 del Reglamento de la LISTA, y a la vista de la ordenación de volúmenes propuesta en el presente documento, se acredita que:

- 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.

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"	11/02/2026	5/5
--	------------	-----

CARTOGRAFÍA

RE 01. SITUACIÓN CON RESPECTO AL PGOU. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ANÁLISIS DE CIRCULACIONES CON AVENIDA DEL COSMOS

RE 02. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. PROGRAMA FUNCIONAL

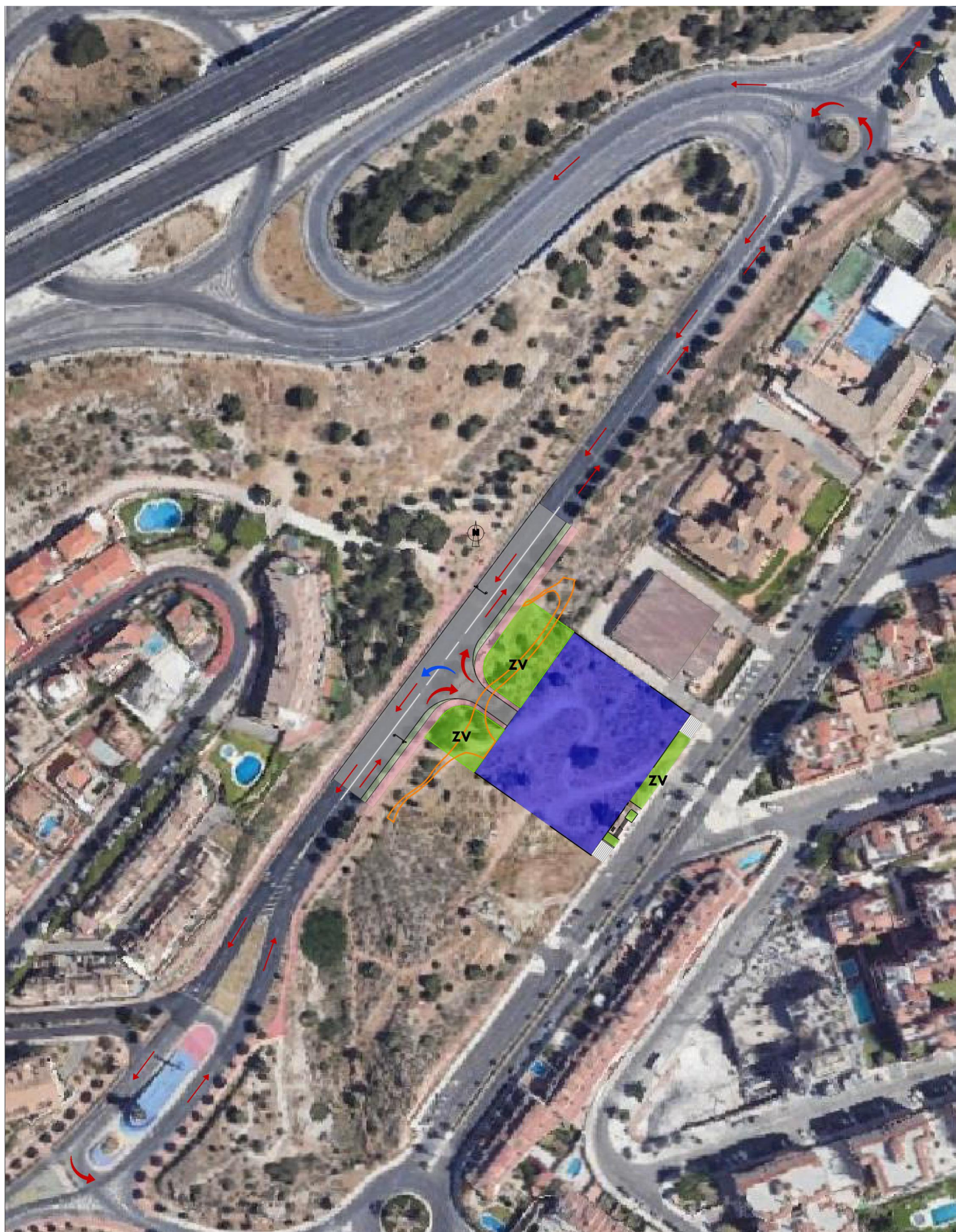
RE 03. SECCIÓN TRANSVERSAL

RE 04. INFOGRAFÍAS

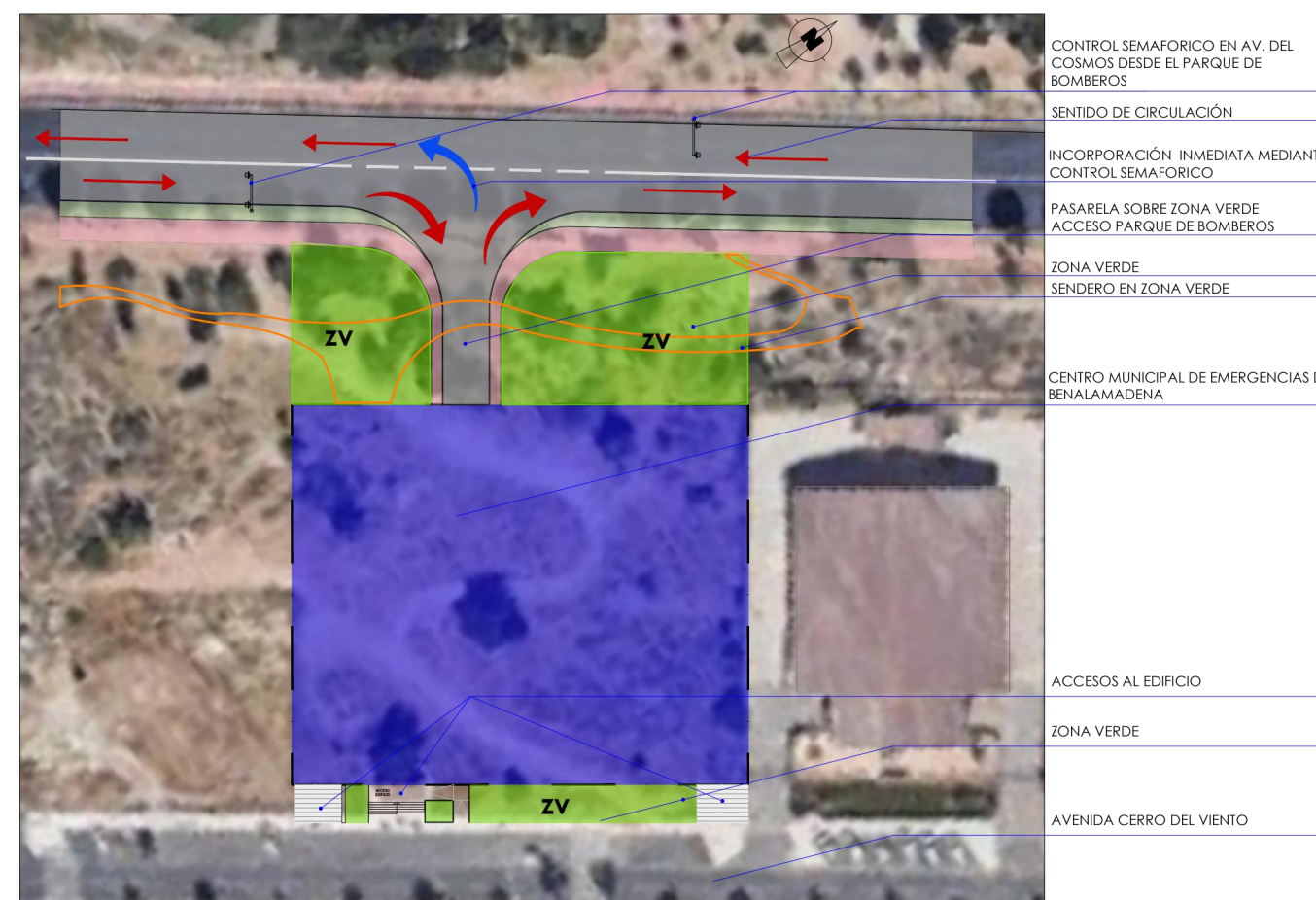
Benalmádena 11 de febrero de 2026

El Arquitecto Municipal. Sebastián Valdivia Robles

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"	11/02/2026	6/5
--	------------	-----



SITUACION Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
PGOU: SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO: VARIOS (V)

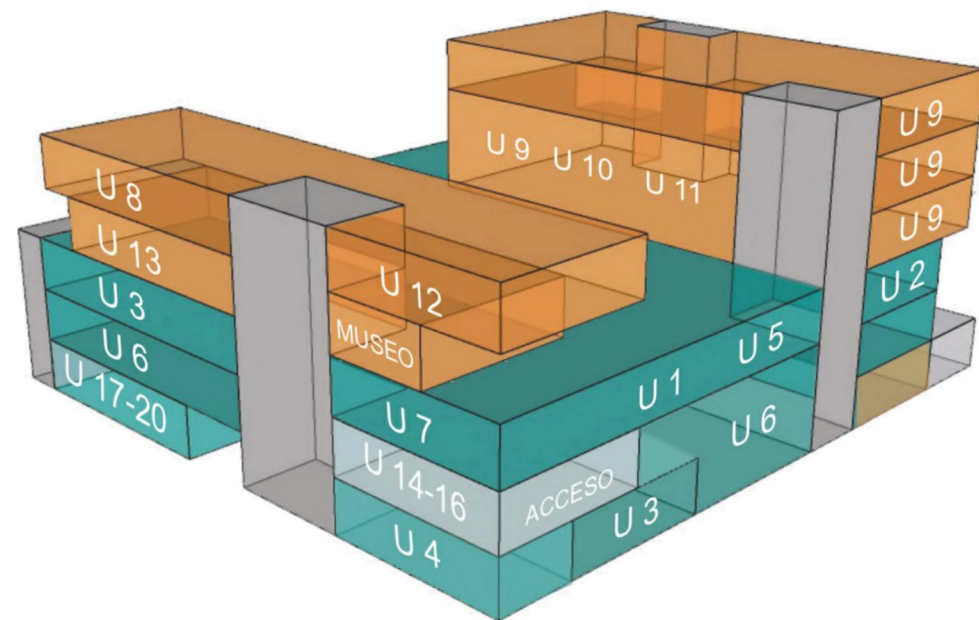


**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO:
"CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"**

RE-01

SITUACIÓN: AVENIDA CERRO DEL VIENTO, 17, 29631, BENALMÁDENA (MÁLAGA)
REDACTOR DEL DOCUMENTO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
EXPEDIENTE: 2026/00006726T
FECHA: FEBRERO 2026

SITUACIÓN CON RESPECTO AL PGOU
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
ANÁLISIS DE CIRCULACIONES AV. DEL COSMOS
ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



- +176.25** SERVICIO DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTO
9. Unidad Operativa
- +174.25** SERVICIO DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTO
8. Unidad de Mando y Jefatura
9. Unidad Operativa
10. Unidad de Investigación de Incendios
11. Unidad de Intendencia y Logística
12. Unidad de Formación y Prevención
- +168.25** SERVICIO DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTO
13. Unidad Administrativa
Sala 080 y Jefe de Guardia
Museo de Bomberos
- +164.25** PROTECCIÓN CIVIL
1. Unidad de Mando y Jefatura
2. Unidad de Servicios Técnicos de Protección Civil y Emergencias
3. Unidad Operativa
5. Unidad de ASISTENCIA EN EMERGENCIAS
7. Unidad Administrativa
- +160.25** PROTECCIÓN CIVIL
6. Unidad de Formación y Prevención. Salón de Actos
- +159.25** CENTRO DE FORMACIÓN PRÁCTICA PARA LA ESCUELA DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS DE BENALMÁDENA
14. Dirección e Instrucción Monitores
15. Coordinación logística con los Servicios de Protección Civil y SPEIS
16. Unidad Administrativa
- +156.25** PROTECCIÓN CIVIL
4. Unidad de Intendencia y Logística
CENTRO DE ATENCIÓN EXTRAHOSPITALARIA
17. Director médico. Personal sanitario
18. Centro Coordinador de Urgencias
19. Coordinación logística con los Servicios de Protección Civil y SPEIS
20. Transporte Sanitario para Urgencias

+176.25

+172.25

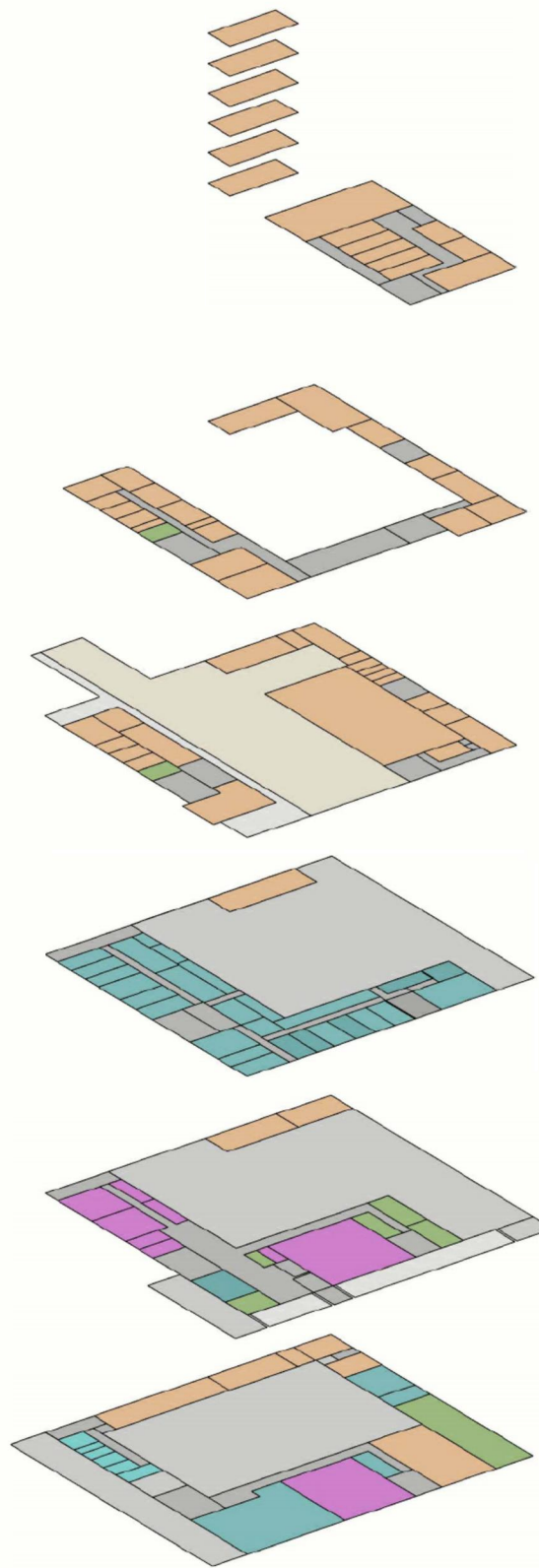
+168.25

+164.25

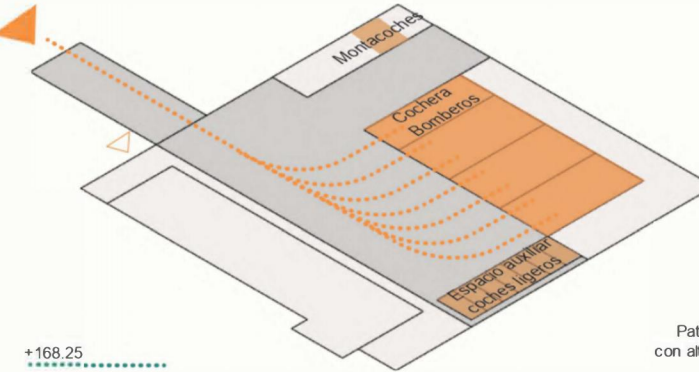
+160.25

+156.25

- SERVICIOS GENERALES
- FORMACIÓN Y PREVENCIÓN. SALÓN DE ACTOS
- CENTRO DE ATENCIÓN EXTRAHOSPITALARIA
- PROTECCIÓN CIVIL
- CENTRO DE FORMACIÓN PRÁCTICA PARA LA ESCUELA DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS
- SERVICIO DE PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTO

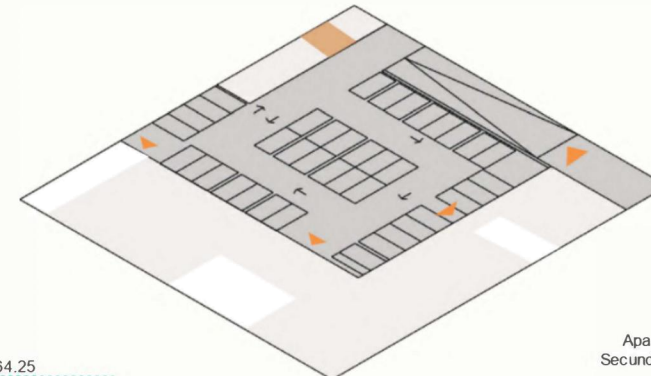


+168.00



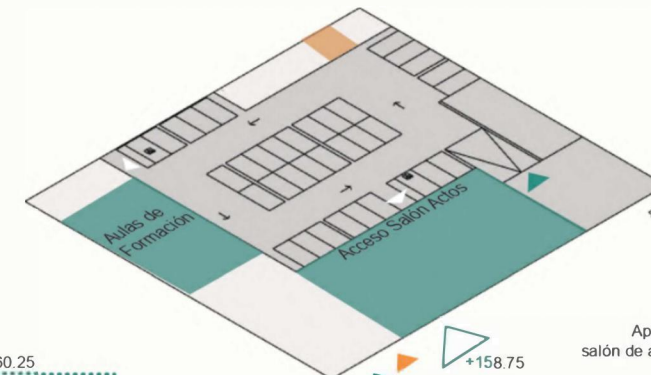
Patio y cochera de Bomberos con alta capacidad de respuesta

+168.25



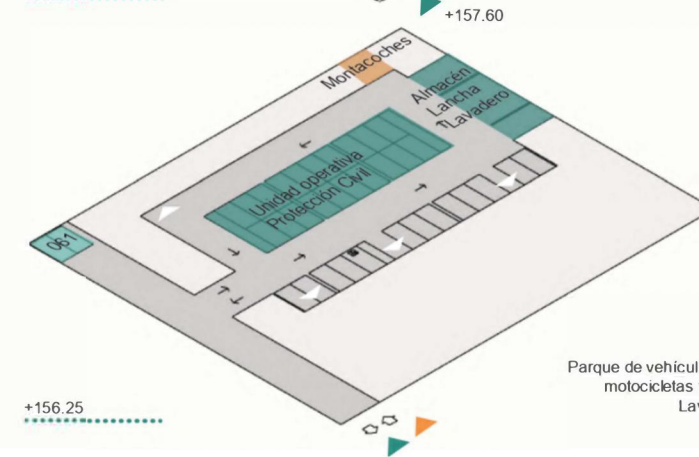
Aparcamiento para bomberos. Secundario para salón de actos y Protección Civil

+164.25



Aparcamiento acceso directo salón de actos y aulas de formación

+160.25



Parque de vehículos, ligeros, remolques, motocicletas y para medio acuático. Lavadero para vehículos. Ambulancias 061

+156.25

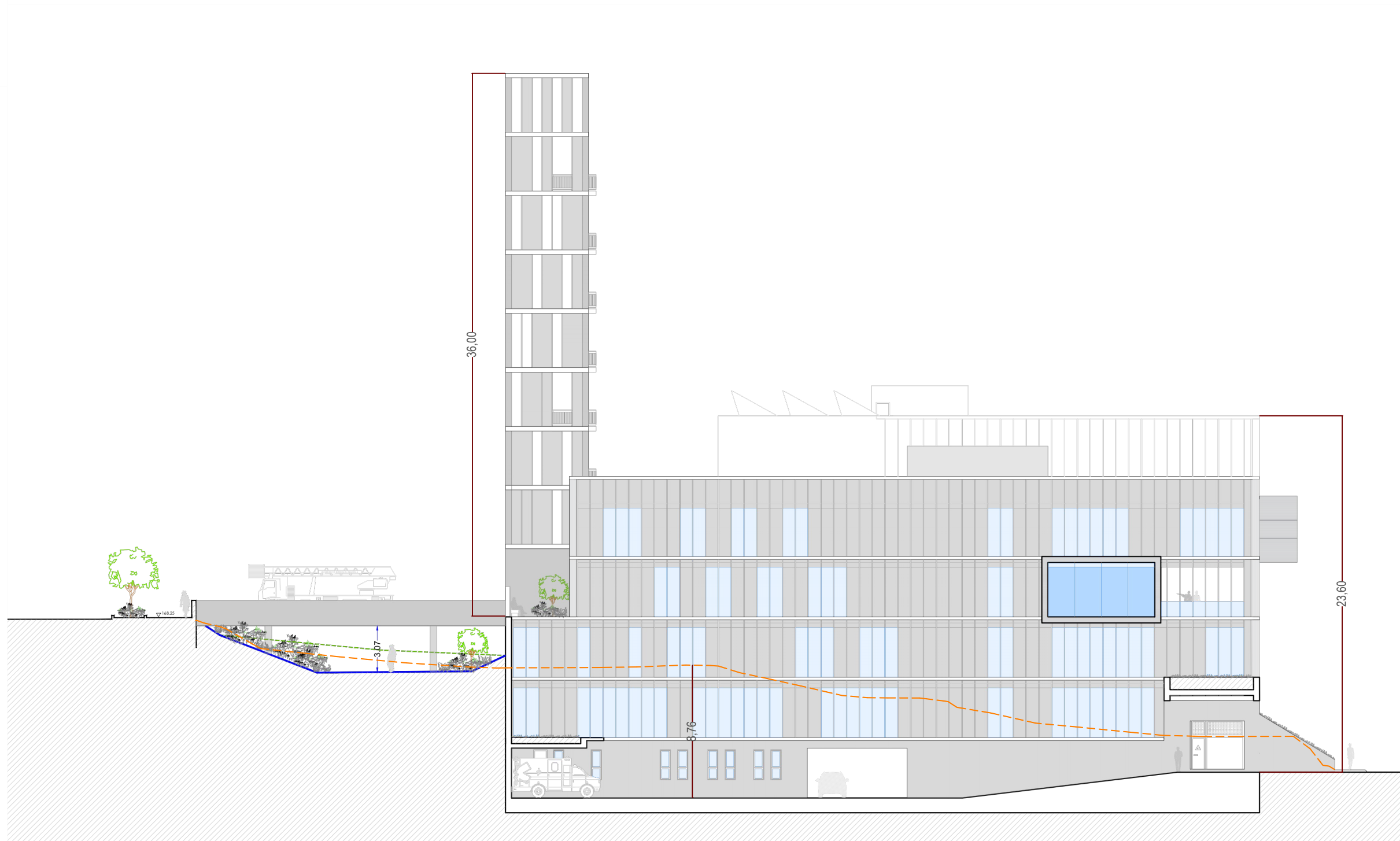
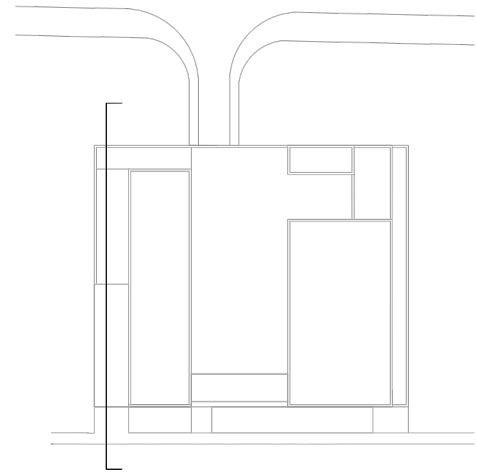
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO: "CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"

RE-02

SITUACIÓN: AVENIDA CERRO DEL VIENTO, 17, 29631, BENALMÁDENA (MÁLAGA)
 REDACTOR DEL DOCUMENTO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
 EXPEDIENTE: 2026/00006726T
 FECHA: FEBRERO 2026

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PROGRAMA FUNCIONAL

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNVELO:
"CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"**

SITUACIÓN: AVENIDA CERRO DEL VIENTO, 17, 29631, BENALMÁDENA (MÁLAGA)
REDACTOR DEL DOCUMENTO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
EXPEDIENTE: 2026/00006726T
FECHA: FEBRERO 2026

RE-03

SECCIÓN TRANSVERSAL

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN LA UE-01 SANTÁNGELO:
"CENTRO MUNICIPAL DE EMERGENCIAS"**

SITUACIÓN: AVENIDA CERRO DEL VIENTO, 17, 29631, BENALMÁDENA (MÁLAGA)
REDACTOR DEL DOCUMENTO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
EXPEDIENTE: 2026/00006726T
FECHA: FEBRERO 2026

RE-04

INFOGRAFÍAS

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

