

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

**UE-96 “Los Eucaliptos”
BENALMÁDENA (MALAGA)**

**PROMOTORES
SOTOGRADE LANDMARK, S.L.**

ARQUITECTO

Benalmádena, marzo de 2.024

ÍNDICE

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**
- 2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS**
- 3. JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.**
- 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.**
- 5. LISTADO DE PLANOS.**

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre la Unidad de Ejecución UE-96 definida en el Plan General de Benalmádena, Málaga. Con referencia catastral nº 9595420UF5499N0001ID, y cuya estructura de propiedad está registradas en el Registro de la Propiedad número 1 de Benalmádena, conformada por 3 fincas,

FINCA 1

- Titular: SOTOGRADE LANDMARK, SL.
- CIF: B-88.542.261
- Domicilio Social: C/ Alcala 111, 28009, Madrid.
- Datos Registrales: Finca 5.145, Folio 104, Tomo 674, Registro de la Propiedad 1 de Benalmádena.
- Superficie aportada: 12.792,75 m²
- Título: El de compraventa de 31 de marzo de 2.021, protocolo 1.463, ante Notario de Málaga D. Pedro Diaz Serrano. El de compraventa de 4 de abril de 2.023, protocolo 932, ante Notario de Málaga D. Pedro Diaz Serrano.

FINCA 2

- Titular: ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, ADIF.
- CIF: Q-2801660H
- Domicilio Social: Calle Hiedra s/n., Estación Chamartin. Edificio 23, 28036, Madrid
Notificaciones: Rafael García Mármol. rgmarmol@adif.es. Jefe de Urbanismo e Inventario, Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur. Dirección de Patrimonio y Urbanismo.
Avda. Kansas City s/n. Estación de Santa Justa. 41007 Sevilla
- Datos Registrales: Finca 876, Registro de la Propiedad 1 de Benalmádena.
- Superficie aportada: 803,00 m²
- Título: El de Expropiación Forzosa del año 1.901.

FINCA 3

- Titular: ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, ADIF.
- CIF: Q-2801660H
- Domicilio Social: Calle Hiedra s/n., Estación Chamartin. Edificio 23, 28036, Madrid
Notificaciones: Rafael García Mármol. rgmarmol@adif.es. Jefe de Urbanismo e Inventario, Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur. Dirección de Patrimonio y Urbanismo.
Avda. Kansas City s/n. Estación de Santa Justa. 41007 Sevilla
- Datos Registrales: Finca 79, Registro de la Propiedad 1 de Benalmádena.
- Superficie aportada: 603 m²
- Título: El de Expropiación Forzosa del año 2.004.

La redacción del Estudio de Detalle es un requerimiento de las condiciones de ordenación establecida por la Ficha Urbanística del P.G.O.U., al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado.

1.2.- REDACTOR.

D. Ismael Mérida Gómez, arquitecto colegiado nº 553 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y domicilio fiscal en Av. Príncipe Alfonso de Hohenlohe - Urb. Marbella Real, Oficina 32. Marbella (Málaga).

1.3.- PROMOTORES

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de la sociedad SOTOGRANDE LANDMARK, S.L., con C.I.F. B-88.542.261, con domicilio fiscal en C/ Alcalá 111, 28009, Madrid.

2 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

La parcela se encuentra definida como Unidad de Ejecución EU-96 "Los Eucaliptos" en el PGOU de Benalmadena.

La superficie de la Unidad de Ejecución, conforme a la documentación aportada por la propiedad y la ficha urbanística, es la siguiente:

DOCUMENTO	SUPERFICIE
Ficha Catastral	15.683,00 m ²
Nota simple Registral	15.058,00 m ²
Ficha Unidad de Ejecución en PGOU	14.583,00 m ²
Levantamiento Topográfico aportado por la Propiedad	14.198,75 m ²

La parcela es de forma irregular, con linde al Sur y al Este con Sistema General de protección de cauces en la Urbanización Torremuelle y UE-55, al Norte con ferrocarril de cercanías de Adif y al Oeste con la Urbanización Valdeconejos y La Perla.

Parcela con una topografía bastante accidentada, por lo que se propone realizar pataformas escalonadas para asumir la fuerte pendiente del terreno natural y que darán acceso rodado y peatonal a la parcela edificable.

Se aporta plano topográfico de la parcela original realizada in situ.

La parcela se encuentra libre de edificaciones.

3 JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

La topografía de la parcela, su orientación y las características geológicas del suelo son los parámetros que condicionan las ordenaciones de volúmenes planteadas en el presente Estudio de Detalle:

Se propone la zonificación del Área de Reparto, conforme a las cesiones recogidas en la ficha de la UE-96. En el plano 03 Zonificación y Usos de este estudio de detalle, se grafía las zonas cedidas a Sistemas Generales, Locales y la parcela edificable, realizándose un reajuste de suelo dotacional (Sistema local de espacios libres) situándolo más al Sur y dándole una geometría más

ajustada a la orografía, lo que permite, además, circunscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro y sin que en modo alguno se esté afectando negativamente a dicho suelo.

En resume, las superficies resultantes son:

				PGOU EU-96			ED EU-96
ZONA P-1				5.436,58 m ²			5.436,58 m ²
S.G.	Protección Arroyo	525,76 m ²	7.327,06 m ²	525,76 m ²		6.942,81 m ²	
	Parque Público	6.801,30 m ²		6.417,05 m ²			
S.L.	Espacios Libres		1.819,41 m			1.819,40 m ²	
TOTAL				14.583,00 m²			14.198,75 m²

La parcela edificable resultante de la zonificación y de las cesiones de suelo conforme a la ficha tendrá una superficie total de 5.436,58 m² y cuyas lindes en todo su perímetro será con espacios públicos.

La edificación que se plantea para albergar 28 viviendas se conformara en 2 hiladas escalonadas y comunicadas por galerías. Dicha edificación tendrá una altura máxima de Planta Baja + 1 sobre plataformas de nivelación en las rasantes propuestas. Las cotas de implantación de las diferentes plantas de la edificación podrán tener una diferencia de ± 20 cm dependiendo del grueso definitivo de los forjados.

Lo que se persigue con la ordenación establecida es adaptarse a la topografía del terreno y al mismo tiempo posibilitar las vistas panorámicas a todas las viviendas, además de dotar a la parcela de zonas comunes exteriores de estancia y esparcimiento.

Dada la geometría de la parcela, con forma irregular, no se alinea la edificación a ninguna de sus lindes, optando por buscar la orientación más favorable con las fachadas principales orientadas al sur. La edificación se localizará sobre plataformas de nivelación situadas a diferentes cotas, buscando adaptarse a la topografía existente, como comentábamos con anterioridad y la superficie cerrada de las plantas bajas no podrán estar a una distancia superior de 1,5 metros sobre la cota del terreno existente.

En zonas sin edificación se podrán generar muros de contención para crear plataformas siempre que no se altere el terreno natural, en valor absoluto, en más de 3 metros.

En el plano 05 ORDENACIÓN DE VOLUMENES, se grafía el área de movimiento de la edificación sobre rasante que delimita el área que podrá ocupar la edificación que se proyecte.

El perímetro regulador indicado en este plano representa la huella máxima del volumen cerrado de la edificación, pudiéndose diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima. Este perímetro se podrá superar únicamente por las terrazas abiertas que se proyecten, siempre y cuando estas cumplan con la normativa del PGOU.

Bajo rasante no se limita la superficie a ocupar por la edificación, es decir, la superficie que una vez terminada las obra tuviesen consideración de plantas sótano.

Las edificaciones se destinarán a uso residencial y demás usos compatibles contemplados por el PGOU de Benalmádena.

APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se podrá ejecutar estancias habitables bajo cubierta, conforme a lo establecido por el PGOU de Benalmadena, artículo 133. Y dicho espacio no será cuantificado en el cálculo de Edificabilidad del proyecto de edificación.

URBANIZACION INTERIOR Y ACCESOS RODADOS

En la parcela se prevén 1 acceso rodado y 2 accesos peatonales:

Acceso rodado:

Los accesos rodados se realizan desde el Vial de la Urbanización (trazado vial secundario), pendiente a ejecución. Sobre dicho vial, cuya ejecución se realizará por el promotor del grupo de viviendas, se constituirá una servidumbre de paso que deberá ser otorgada por el Ayuntamiento de Benalmádena. En la ampliación prevista de la acera de dicho vial se situará el Centro de Transformación de Endesa en caso de que este fuera necesario.

Al objeto de minimizar el impacto visual de la zona de rodadura del vial, se terminará la misma con un tipo de pavimento de integración paisajística, tipo pavicesped o similar. Los taludes que se originen en la conformación de la plataforma del vial, se tratarán con vegetación a determinar por el Departamento Municipal de Parques y Jardines.

Los accesos darán servicio al aparcamiento bajo rasante de la edificación, o bien a zonas destinadas a aparcamiento en superficie en el interior de las parcelas.

Accesos peatonales:

- Se plantean 2 accesos peatonales en la linde sur y en la norte.

En los espacios libres de la parcela se reserva espacio para la construcción de piscina de uso colectivo.

4 ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

PARÁMETRO URBANÍSTICO	PGOU Benalmadena.	Estudio Detalle
Superficie UE	14.583,00 m ²	14.198,75 m ²
Uso	Edificios de propiedad horizontal, Pueblo Mediterraneo P-1.	Edificios de propiedad horizontal, Pueblo Mediterraneo P-1.
Edificabilidad máxima	2.935,00 m ² t	2.935,00 m ²
Ocupación máxima	-	-
Nº de plantas	P.B.+1	P.B.+1
Altura máxima (m)	7 metros	7 metros
Nº máximo viv.	35 viviendas	28 viviendas
Separación a lindero publico	-	-
Separación a lindero privado	H/2 metros (Min. = 3,00 m.)	H/2 metros (Min. = 3,00 m.)
Longitud máxima de la edificación	Según PGOU	Según PGOU
Separación entre edificios	$(h+h')/4$.	$(h+h')/4$.
Aparcamientos	2 plazas/viv.	2 plazas/viv. (56 plazas)

Cuadro nº1: Cuadro Comparativo

Por lo que se cumplen las Ordenanzas establecidas por las figuras de planeamiento superior, Plan Parcial o Plan General, sobre las Parcelas objeto del Estudio de Detalle.

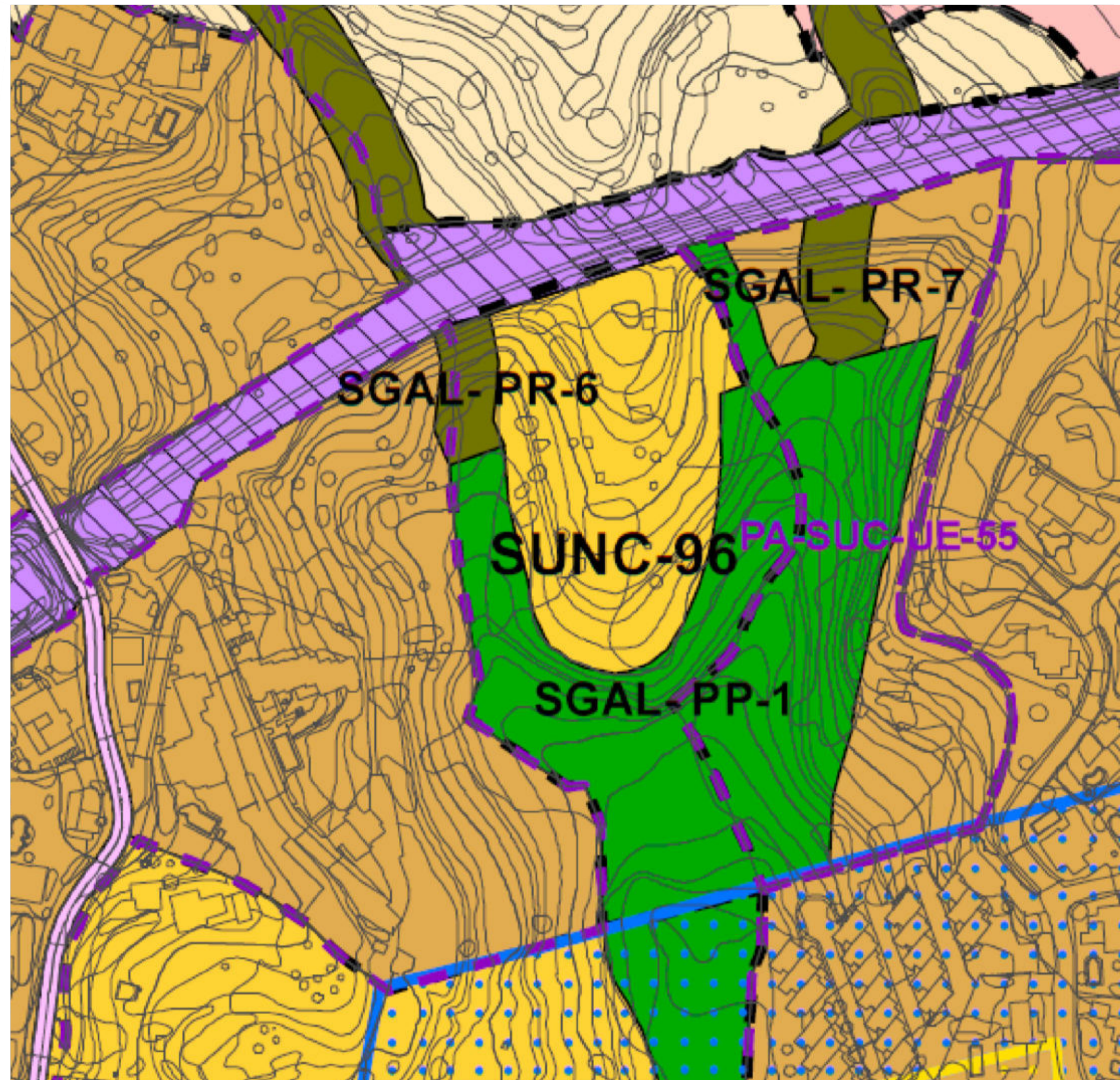
Benalmádena, marzo de 2.024

ARQUITECTO:

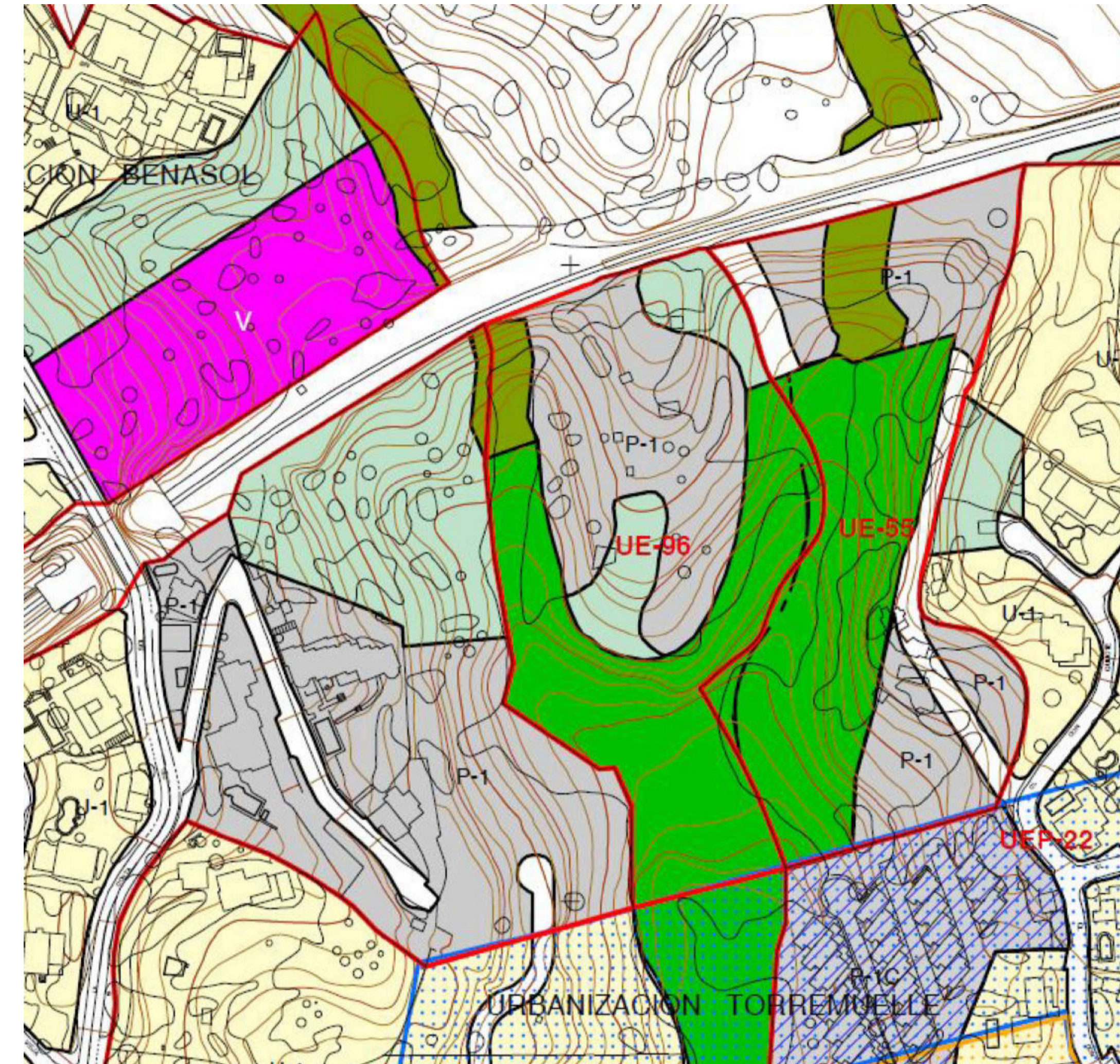
5 LISTADO DE PLANOS.

- '01 SITUACIÓN Y CLASIFICACION

- 06 a 12 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA EDIFICACIÓN



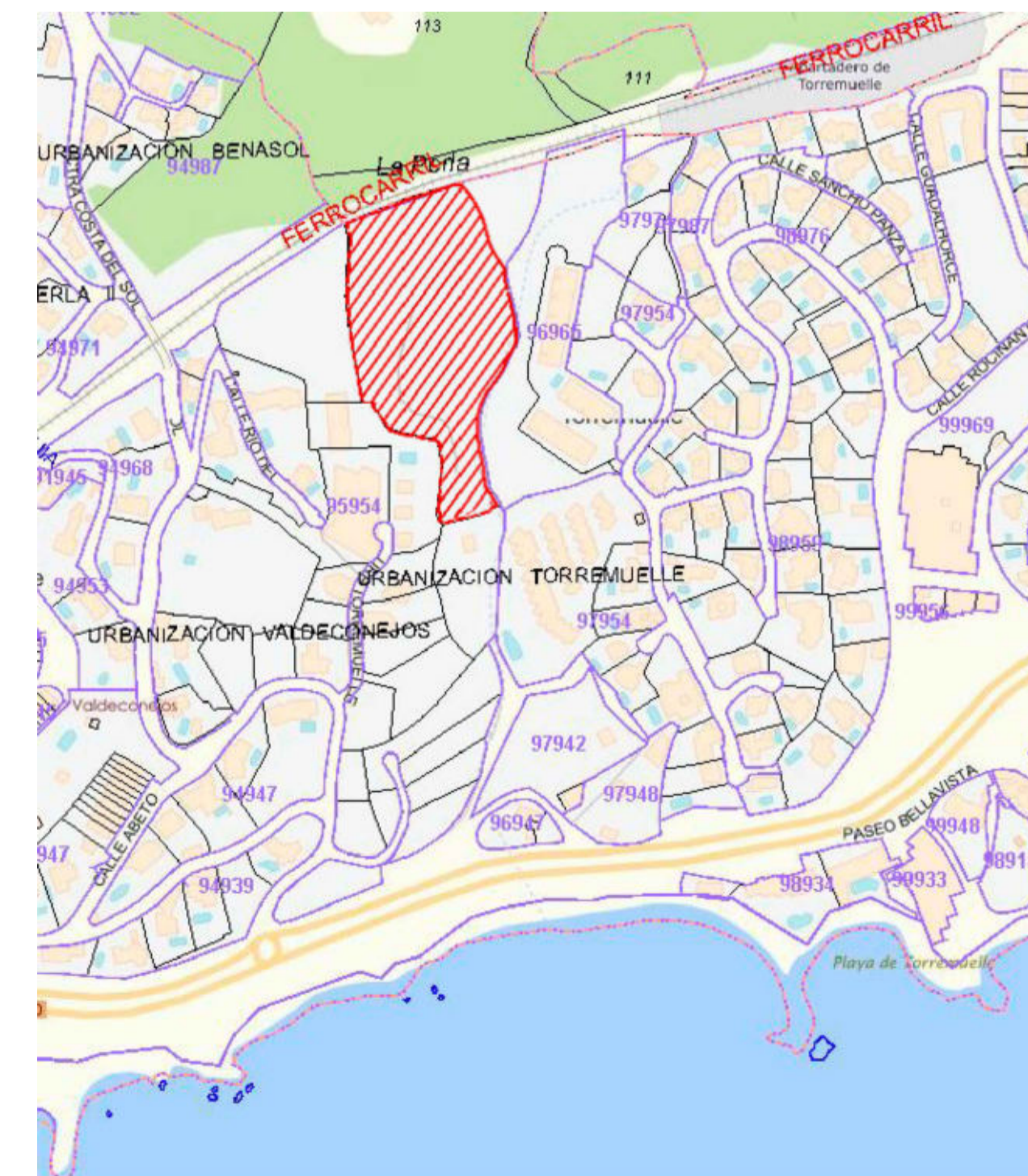
CLASIFICACIÓN ADAPTACIÓN PGOU A LA LOUA



CLASIFICACIÓN PGOU



SITUACIÓN



	ISMAEL MERIDA GÓMEZ ARCHITECTOS	PROYECTO N.º: 752/21
	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE UE-96	PLANO N.º: 01
	SITUACIÓN: UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)	ESCALA:
	PLANO: SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN REFERIDO AL PGOU	FECHA: MARZO 2.024
	PROPIEDAD: SOTOGRANDE LANDMARK S.L.	

4049600.00

4049550.00

4049500.00

4049450.00

4049400.00

359450.00

359500.00

359550.00

359600.00

LÍMITE DE EDIFICACIÓN

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE DE PROTECCIÓN

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE DE PROTECCIÓN

UE-96 "LOS EUCALIPTOS"
Superficie: 14.198,75 m²

LEYENDA

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-96
- SUELO EDIFICABLE - P1
- ▨ ÁREA DE TERRAZAS Y PORCHES
- ▨ ÁREA DE EDIFICACIÓN CERRADA
- PROYECCIÓN TERRAZAS Y GALERÍAS EN P. ALTA
- +77,00m COTA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- (Nº PLANTAS) ALTURA DEL EDIFICIO SOBRE RASANTE
- POSIBLE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

0 10 20 30 40 50



ARQUITECTO DIRECTOR:

ISMAEL MERIDA GOMEZ

ISMAEL MERIDA
ARQUITECTOS

Príncipe de Asturias - San Bartolomé Reg. Escalera 3. Oficina 32-11. Plaza, Málaga, Málaga.
+34 951 010100 / +34 951 010101 - info@israelmerida.com

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE UE-96

SITUACIÓN: UE-96 LOS EUCALIPTOS
BENALMADENA (MÁLAGA)

PLANO: ORDENACIÓN DE VOLUMENES SOBRE
TOPOGRÁFICO ACTUAL

PROPIEDAD: SOTOGRADE LANDMARK S.L.

PROYECTO Nº:
752/21

PLANO Nº:
06

ESCALA:
DIN A3 1/600

FECHA:
MARZO
2.024

4049600.00

4049550.00

4049500.00

4049450.00

4049400.00

359450.00

359500.00

359550.00

359600.00

LÍMITE DE EDIFICACIÓN

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE DE PROTECCIÓN

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO

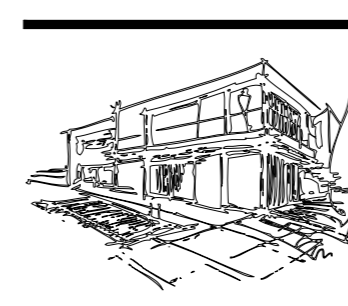
LÍMITE DE PROTECCIÓN

UE-96 "LOS EUCALIPTOS"
Superficie: 14.198,75 m²

LEYENDA

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-96
- SUELO EDIFICABLE - P1
- ▨ ÁREA DE TERRAZAS Y PORCHES
- ▨ ÁREA DE EDIFICACIÓN CERRADA
- PROYECCIÓN TERRAZAS Y GALERÍAS EN P. ALTA
- +77,00m COTA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- (Nº PLANTAS) ALTURA DEL EDIFICIO SOBRE RASANTE
- POSIBLE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

0 10 20 30 40 50



ARQUITECTO DIRECTOR:

ISMAEL MERIDA GOMEZ

ISMAEL MERIDA
ARQUITECTOS

Av. Príncipe de Asturias - San Bartolomé Reg. Escalera 3. Oficina 32-11. Punta, Málaga, Málaga.
+34 952 010100 / +34 952 010101 - info@ismaelmerida.com

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE UE-96

SITUACIÓN: UE-96 LOS EUCALIPTOS
BENALMADENA (MÁLAGA)

PLANO: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SOBRE
TOPOGRÁFICO MODIFICADO

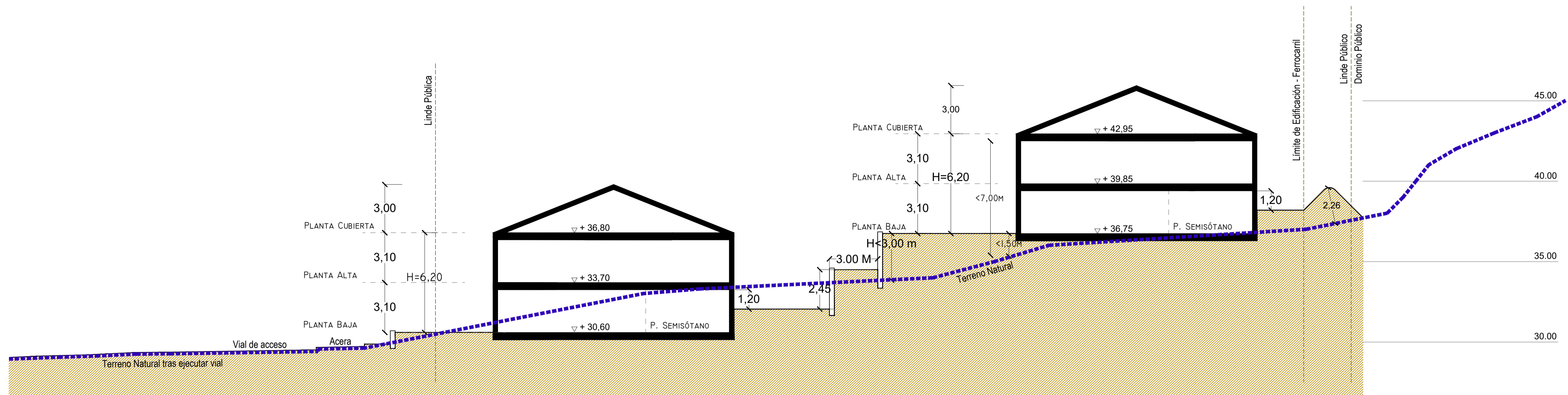
PROPIEDAD: SOTOGRANDE LANDMARK S.L.

PROYECTO Nº:
752/21

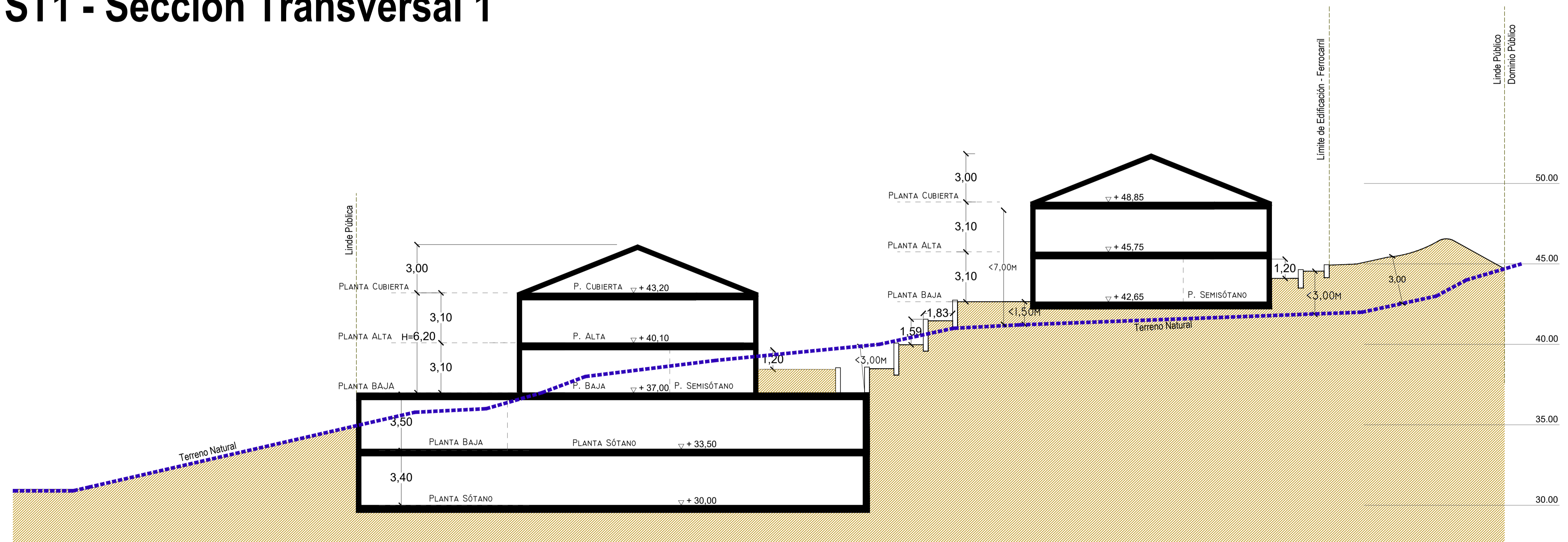
PLANO Nº:
07

ESCALA:
DIN A3 1/600

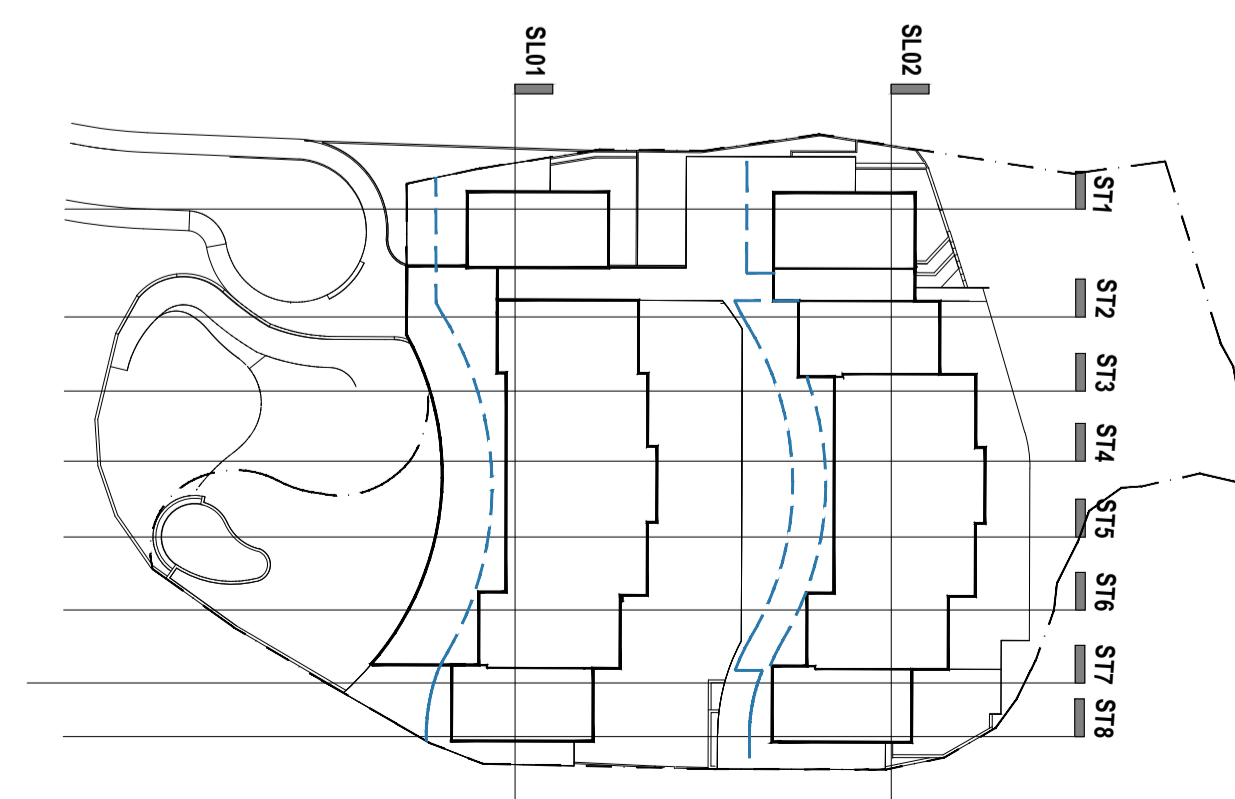
FECHA:
MARZO
2.024



ST1 - Sección Transversal 1



ST2 - Sección Transversal 2

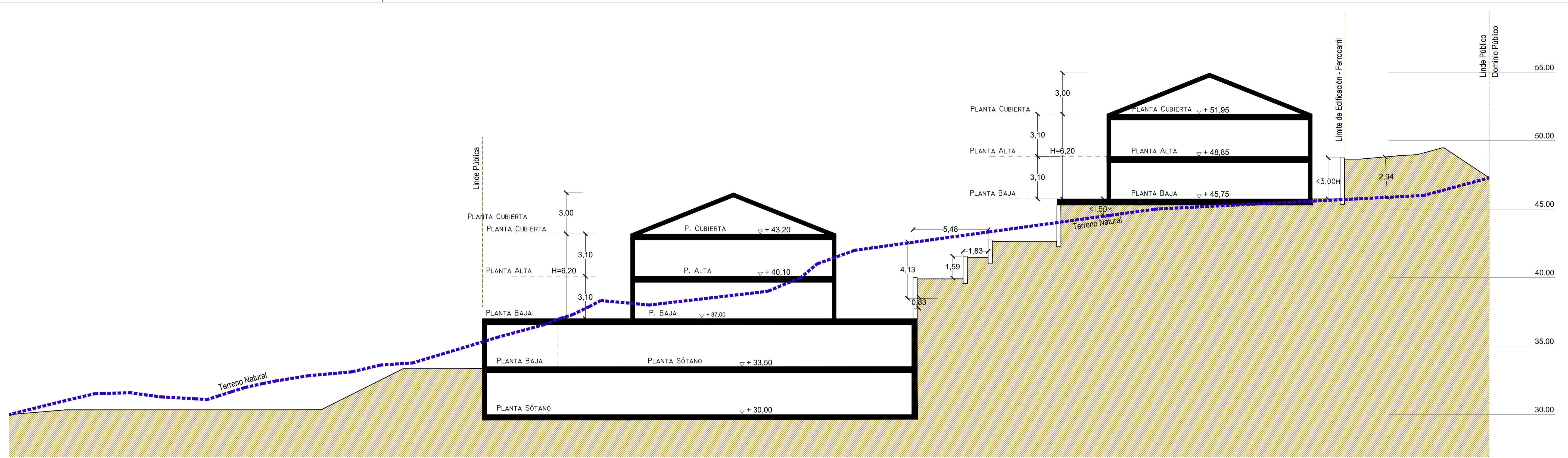


ARQUITECTO DIRECTOR:

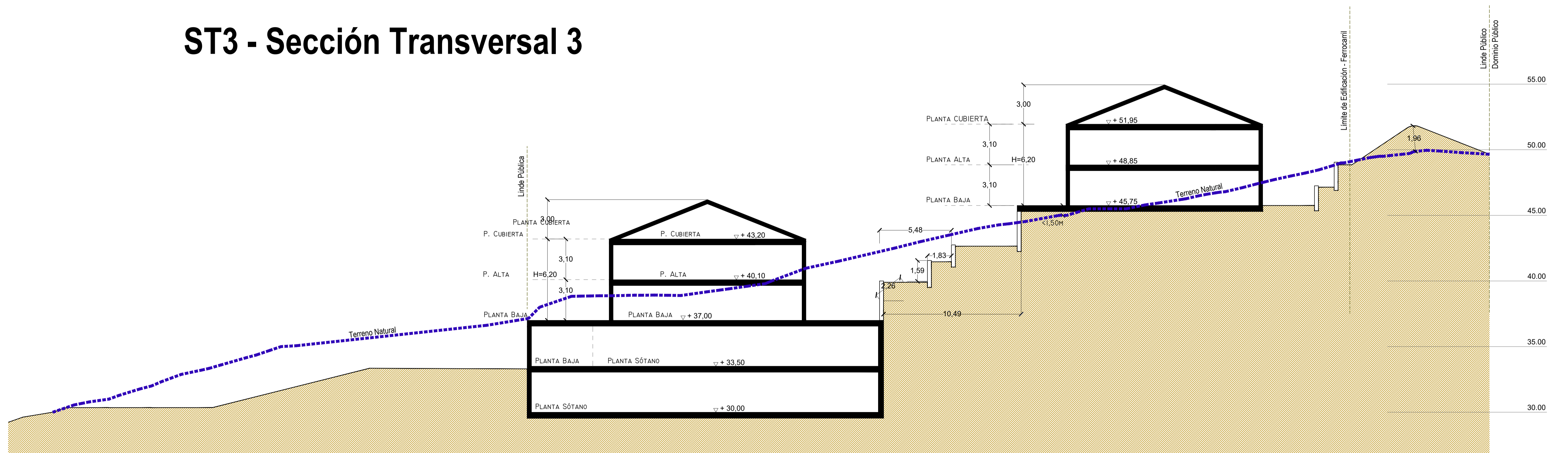
 ISMAEL MERIDA GOMEZ

ISMAEL MERIDA ARQUITECTOS	
Av. Príncipe de Hohenlohe - Urb. Marbella Real, Escalera 3, Oficina 32-11ª Planta, Marbella, Málaga. <small>+34 952 669000 / +34 952 669001 / +34 952 669002 / +34 952 669003 / +34 952 669004 / +34 952 669005 / +34 952 669006 / +34 952 669007 / +34 952 669008 / +34 952 669009 / +34 952 669010 / +34 952 669011 / +34 952 669012 / +34 952 669013 / +34 952 669014 / +34 952 669015 / +34 952 669016 / +34 952 669017 / +34 952 669018 / +34 952 669019 / +34 952 669020 / +34 952 669021 / +34 952 669022 / +34 952 669023 / +34 952 669024 / +34 952 669025 / +34 952 669026 / +34 952 669027 / +34 952 669028 / +34 952 669029 / +34 952 669030 / +34 952 669031 / +34 952 669032 / +34 952 669033 / +34 952 669034 / +34 952 669035 / +34 952 669036 / +34 952 669037 / +34 952 669038 / +34 952 669039 / +34 952 669040 / +34 952 669041 / +34 952 669042 / +34 952 669043 / +34 952 669044 / +34 952 669045 / +34 952 669046 / +34 952 669047 / +34 952 669048 / +34 952 669049 / +34 952 669050 / +34 952 669051 / +34 952 669052 / +34 952 669053 / +34 952 669054 / +34 952 669055 / +34 952 669056 / +34 952 669057 / +34 952 669058 / +34 952 669059 / +34 952 669060 / +34 952 669061 / +34 952 669062 / +34 952 669063 / +34 952 669064 / +34 952 669065 / +34 952 669066 / +34 952 669067 / +34 952 669068 / +34 952 669069 / +34 952 669070 / +34 952 669071 / +34 952 669072 / +34 952 669073 / +34 952 669074 / +34 952 669075 / +34 952 669076 / +34 952 669077 / +34 952 669078 / +34 952 669079 / +34 952 669080 / +34 952 669081 / +34 952 669082 / +34 952 669083 / +34 952 669084 / +34 952 669085 / +34 952 669086 / +34 952 669087 / +34 952 669088 / +34 952 669089 / +34 952 669090 / +34 952 669091 / +34 952 669092 / +34 952 669093 / +34 952 669094 / +34 952 669095 / +34 952 669096 / +34 952 669097 / +34 952 669098 / +34 952 669099 / +34 952 669100</small>	
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE UE-96
SITUACION:	UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)
PLANO:	SECCIONES 01
PROPIEDAD:	SOTOGRADE LANDMARK S.L.

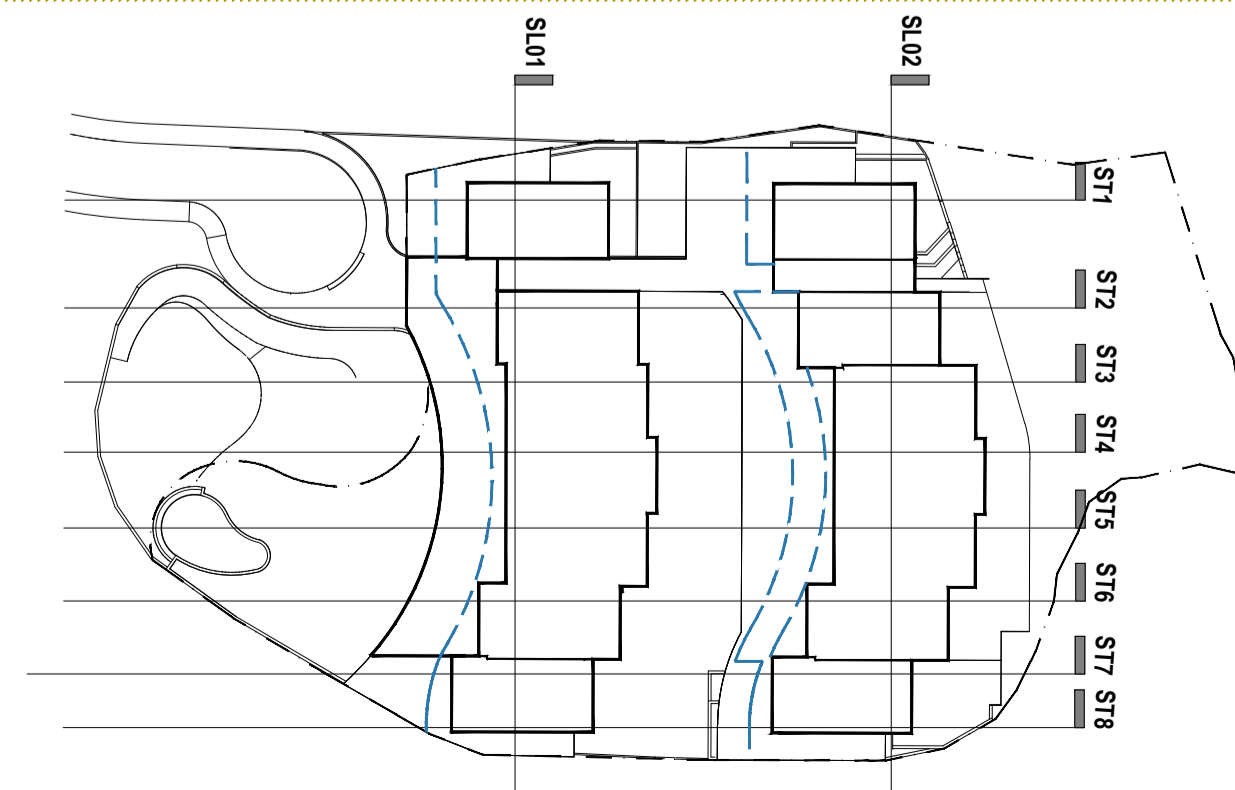
PROYECTO Nº:	752/21
PLANO Nº:	08
ESCALA:	DIN A3 1/300
FECHA:	MARZO 2.024



ST3 - Sección Transversal 3



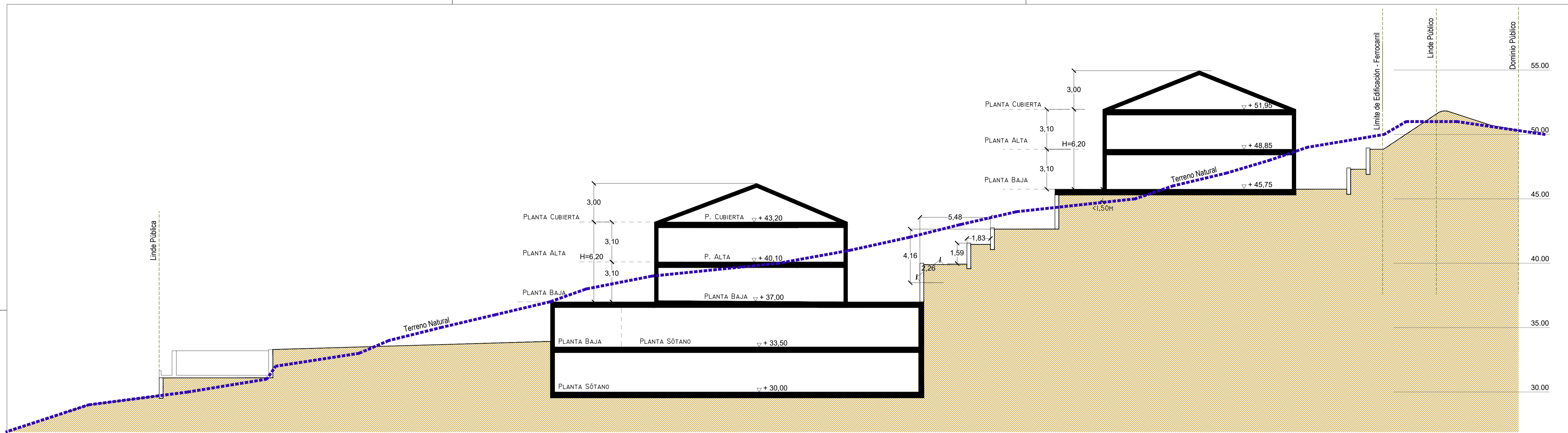
ST4 - Sección Transversal 4



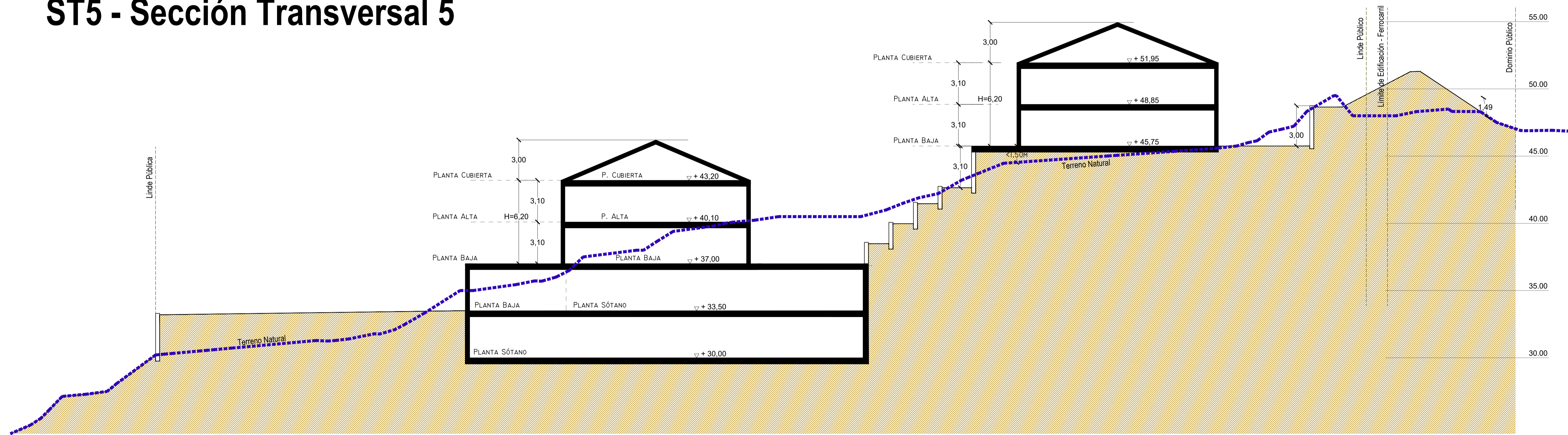
ARQUITECTO DIRECTOR:
ISMAEL MERIDA GOMEZ

ISMAEL MERIDA ARQUITECTOS	
Av. Príncipe de Hohenzoln - Urb. Marbella Real, Escalera 3, Oficina 32-11ª Planta, Marbella, Málaga. t: +34 952 694000 e: info@israelmerida.com www.israelmerida.com	
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE UE-96
SITUACION:	UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)
PLANO:	SECCIONES 02
PROPIEDAD:	SOTOGRADE LANDMARK S.L.

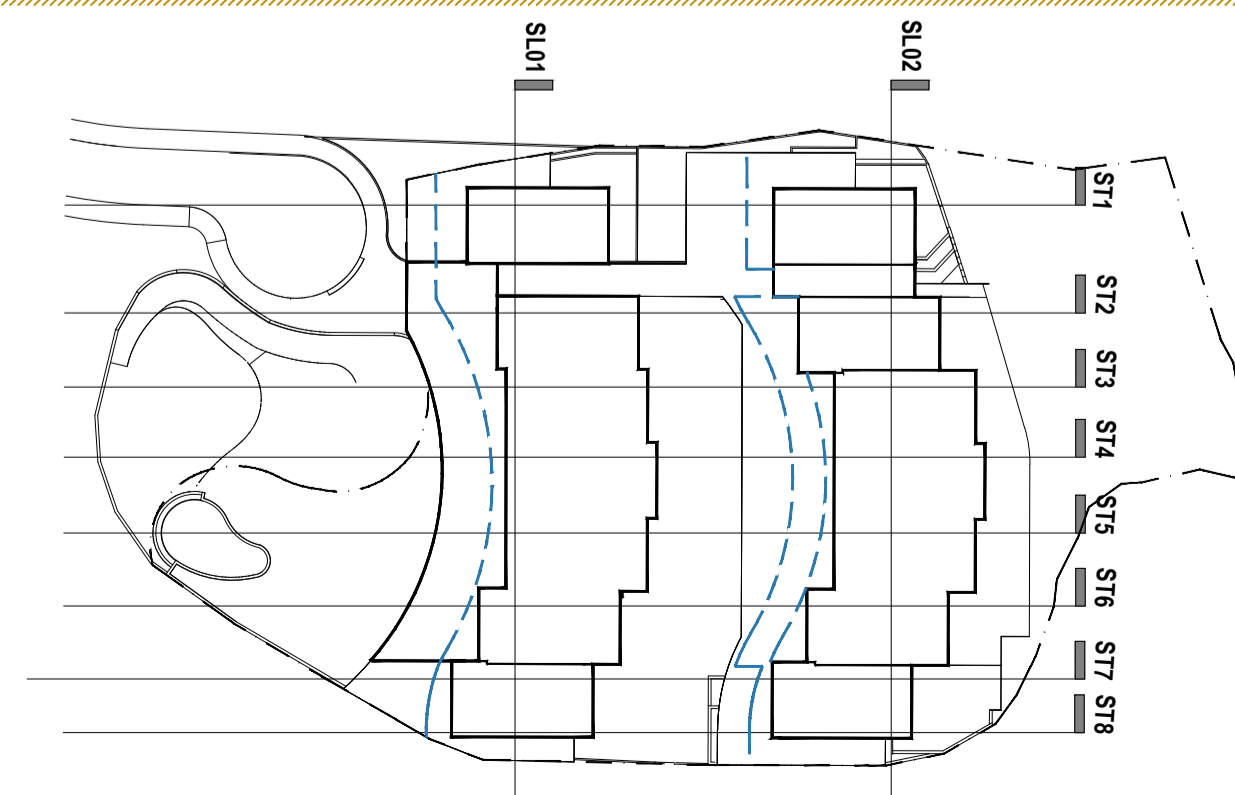
PROYECTO Nº:	752/21
PLANO Nº:	09
ESCALA:	DIN A3 1/300
FECHA:	MARZO 2.024



ST5 - Sección Transversal 5



ST6 - Sección Transversal 6

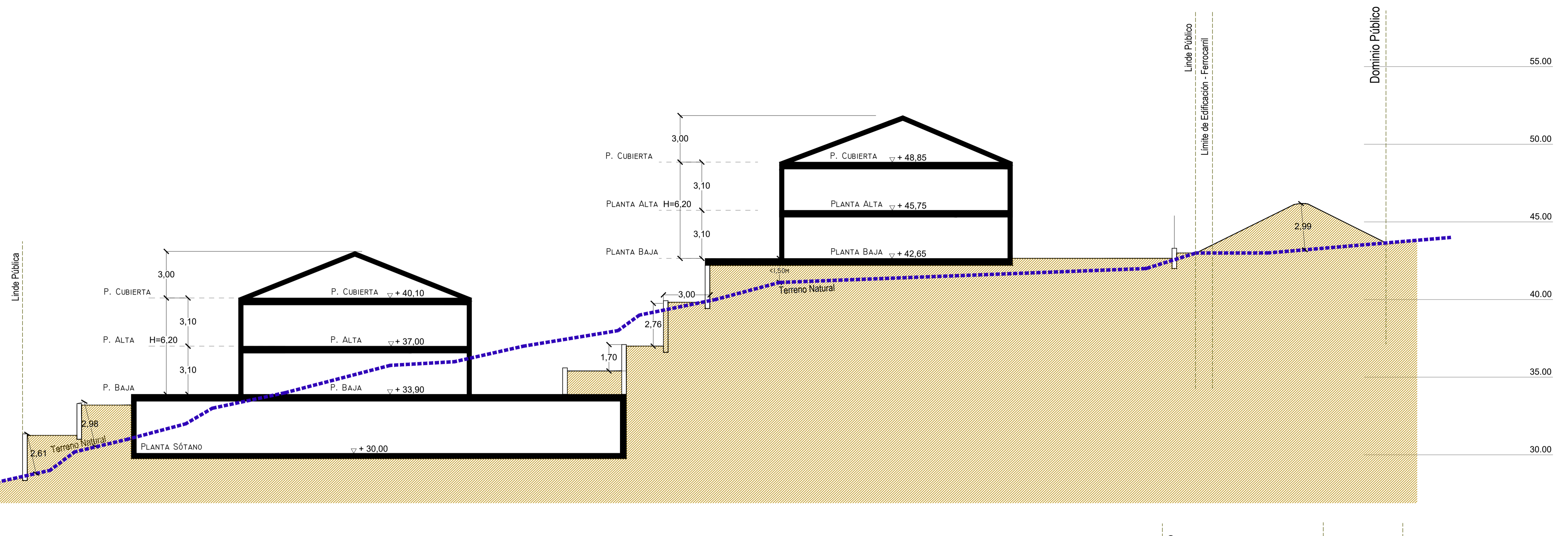


ARQUITECTO DIRECTOR:

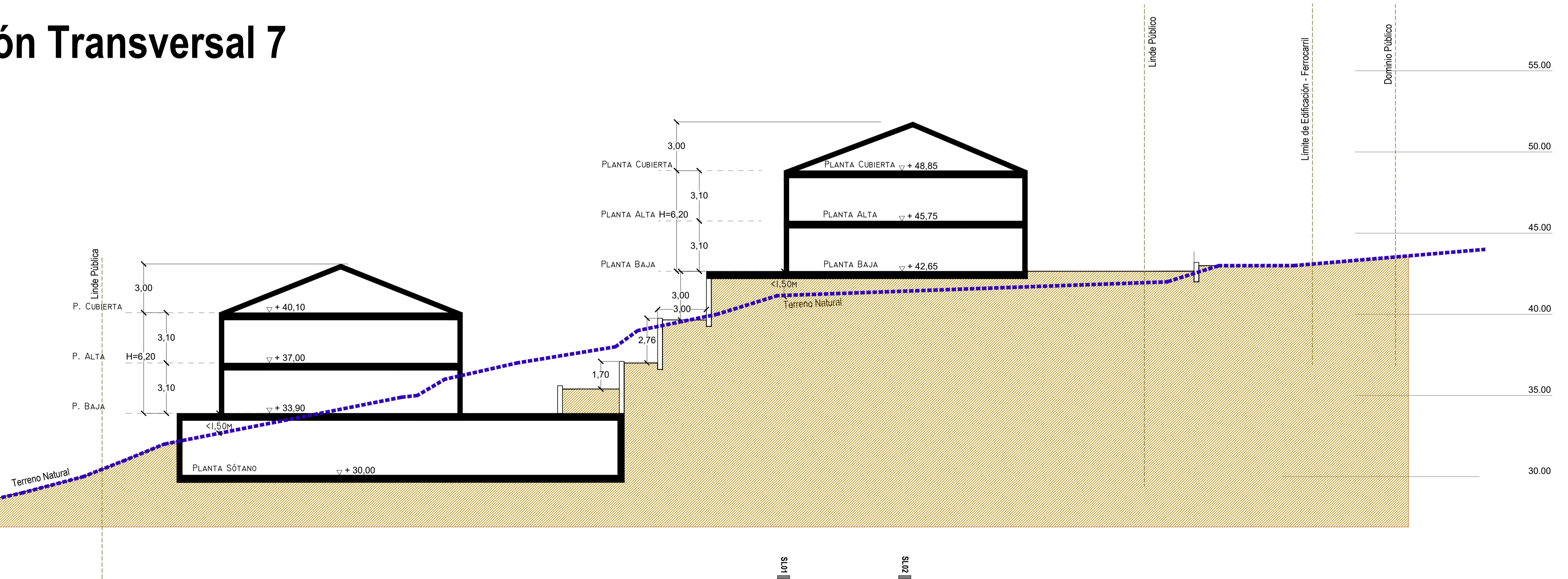
 ISMAEL MERIDA GOMEZ

ISMAEL MERIDA ARQUITECTOS	
Av. Príncipe de Hohenlohe - Urb. Marbella Real, Escalera 3, Oficina 32-11ª Planta, Marbella, Málaga. <small>Tel: +34 952 692000 - Fax: +34 952 692001 - Web: www.ismaelmerida.com</small>	
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE UE-96
SITUACION:	UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)
PLANO:	SECCIONES 03
PROPIEDAD:	SOTOGRADE LANDMARK S.L.

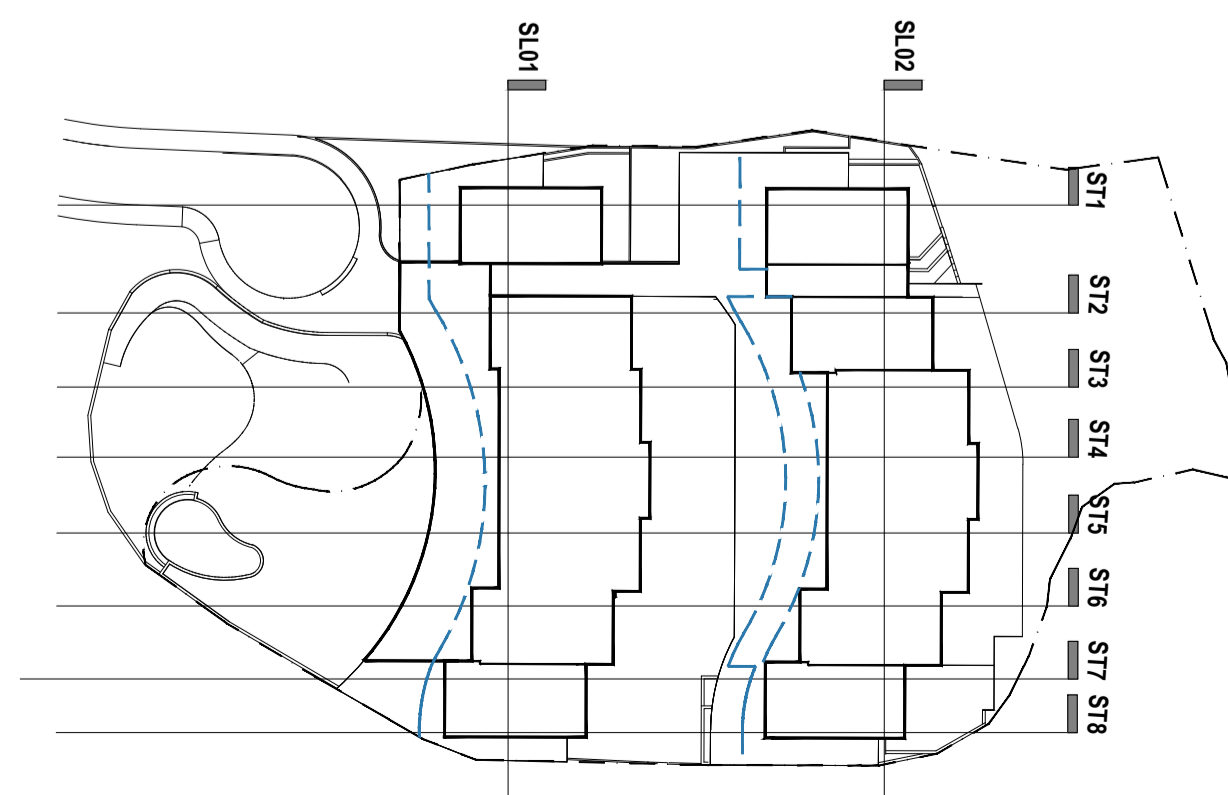
PROYECTO Nº:	752/21
PLANO Nº:	10
ESCALA:	DIN A3 1/300
FECHA:	MARZO 2.024



ST7 - Sección Transversal 7



ST8 - Sección Transversal 8

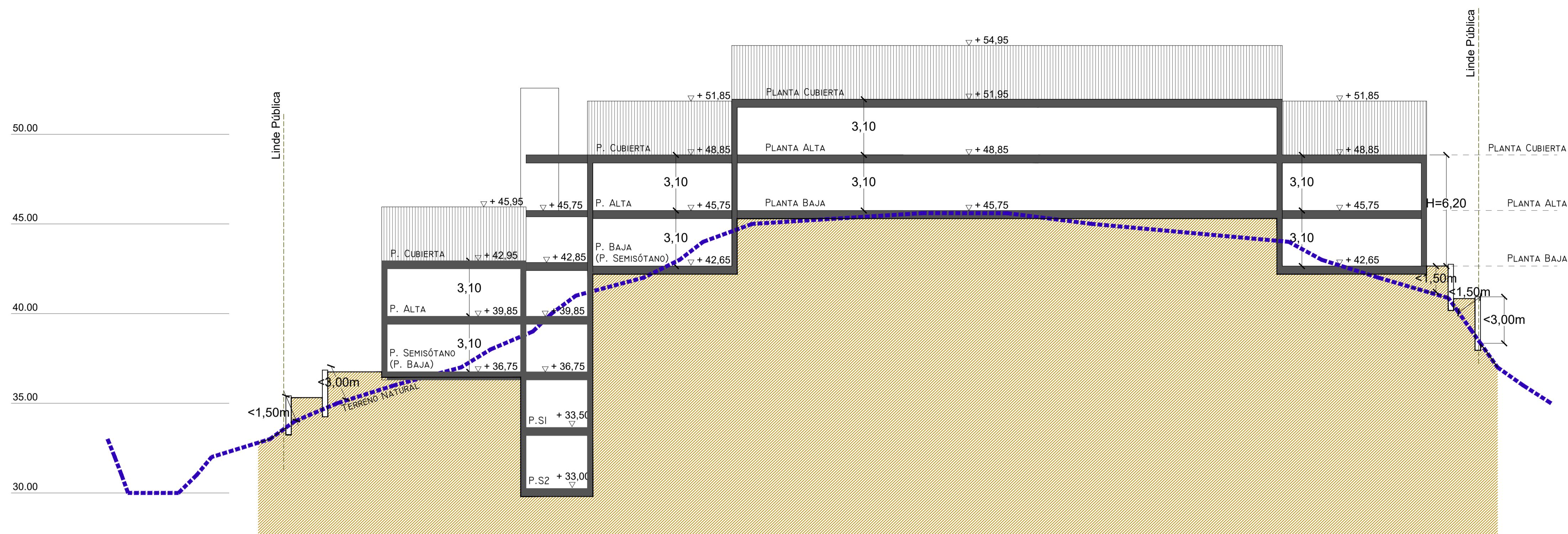


ARQUITECTO DIRECTOR:

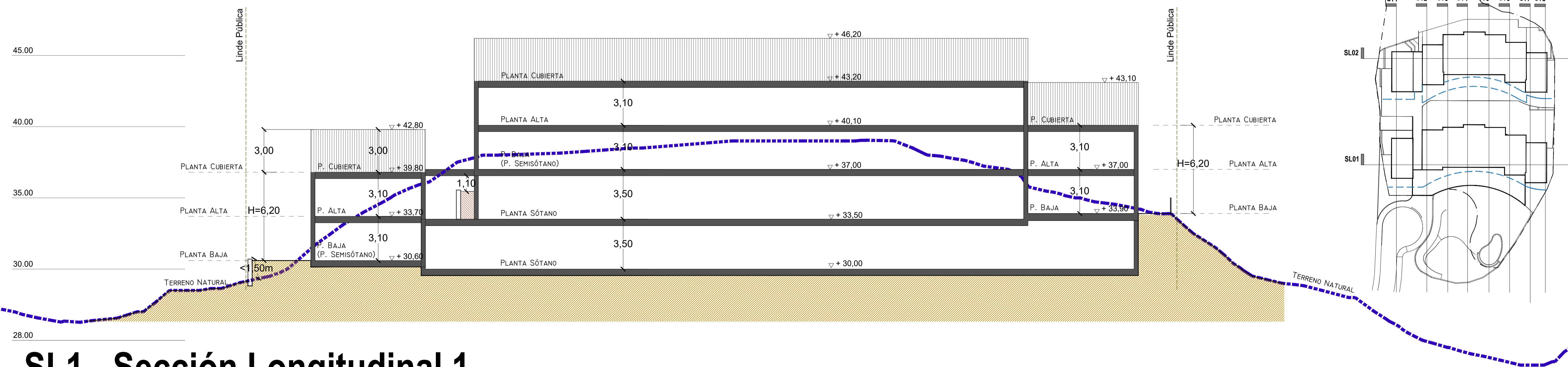
 ISMAEL MERIDA GOMEZ

ISMAEL MERIDA ARQUITECTOS	
Av. Príncipe de Hohenlohe - Urb. Marbella Real, Escalera 3, Oficina 32-11ª Planta, Marbella, Málaga. <small>+34 952 696000 ismaelmerida.com @ismaelmerida</small>	
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE UE-96
SITUACION:	UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)
PLANO:	SECCIONES 04
PROPIEDAD:	SOTOGRADE LANDMARK S.L.

PROYECTO Nº:	752/21
PLANO Nº:	11
ESCALA:	DIN A3 1/300
FECHA:	MARZO 2.024

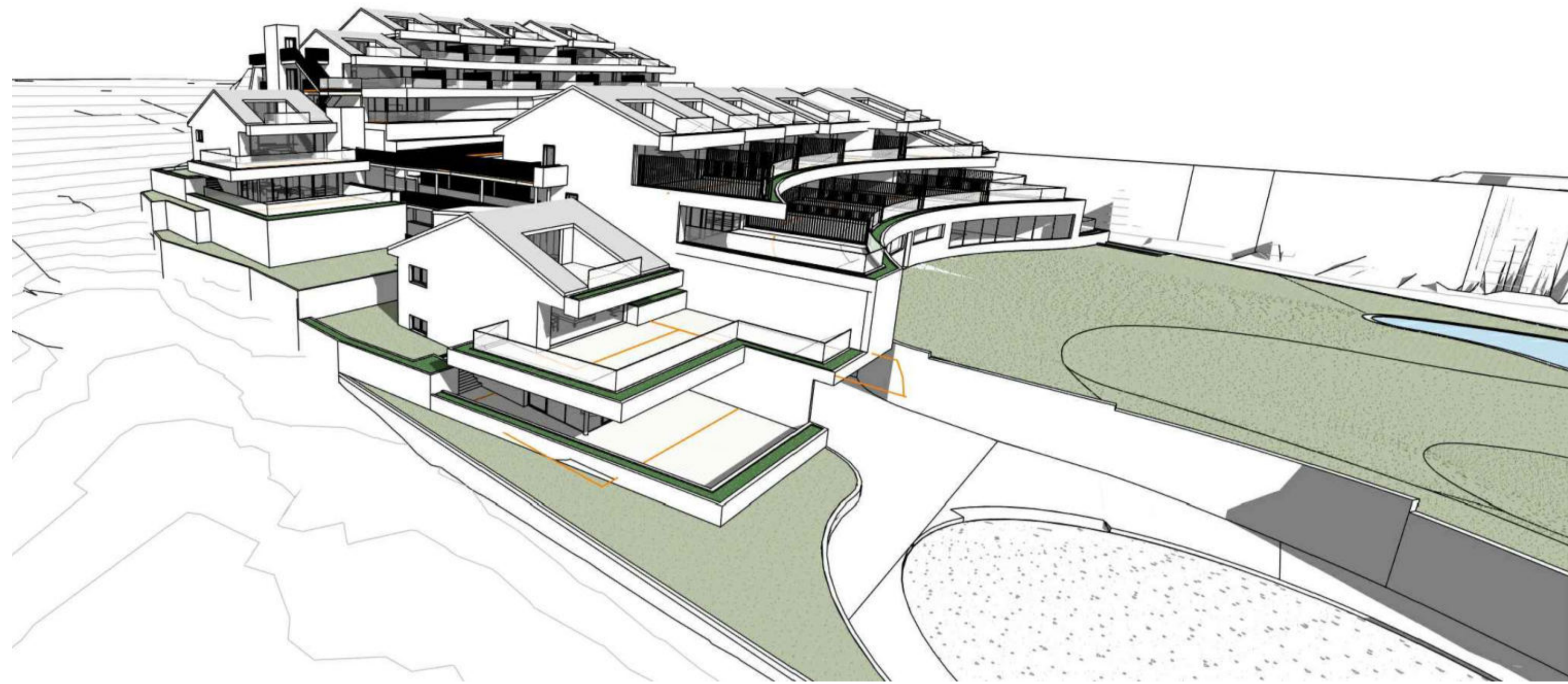


SL2 - Sección Longitudinal 2



SL1 - Sección Longitudinal 1

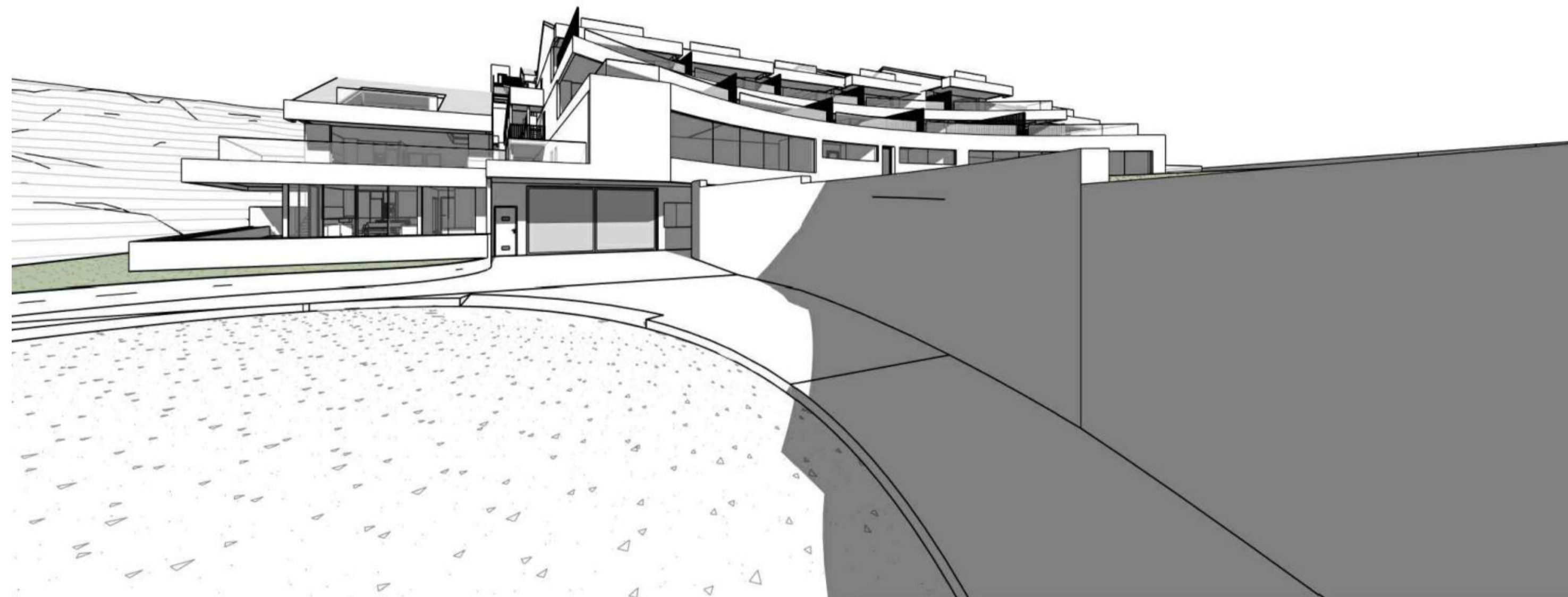
 ARQUITECTO DIRECTOR:  ISMAEL MERIDA GOMEZ	ISMAEL MERIDA ARQUITECTOS <small>Av. Príncipe de Hohenlohe - Urb. Marbella Real, Escalera 3, Oficina 32-11ª Planta, Marbella, Málaga. e-mail: est-6@ismaelmerida.com - info@ismaelmerida.com</small>		PROYECTO Nº: 752/21
	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE UE-96		PLANO Nº: 12
SITUACION: UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)		ESCALA: DIN A3 1/300	
PLANO: SECCIONES 05		FECHA: MARZO 2.024	
PROPIEDAD: SOTOGRADE LANDMARK S.L.			



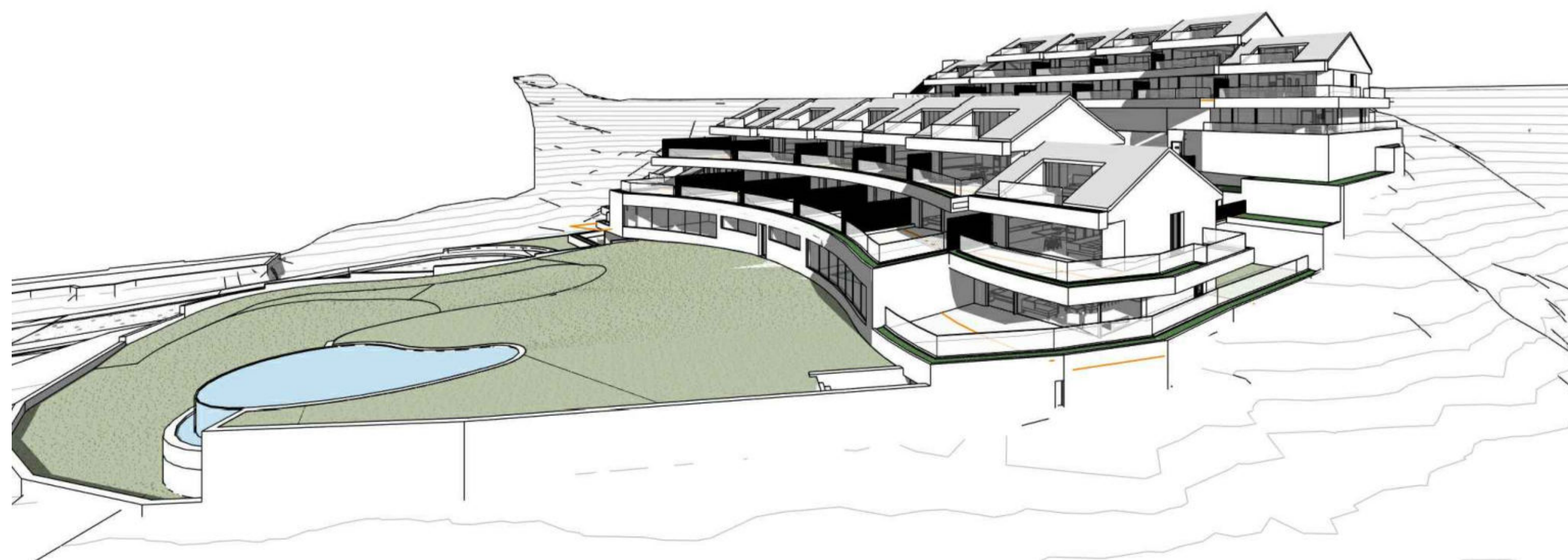
PERSPECTIVA 1 - VISTA HACIA EL NORESTE



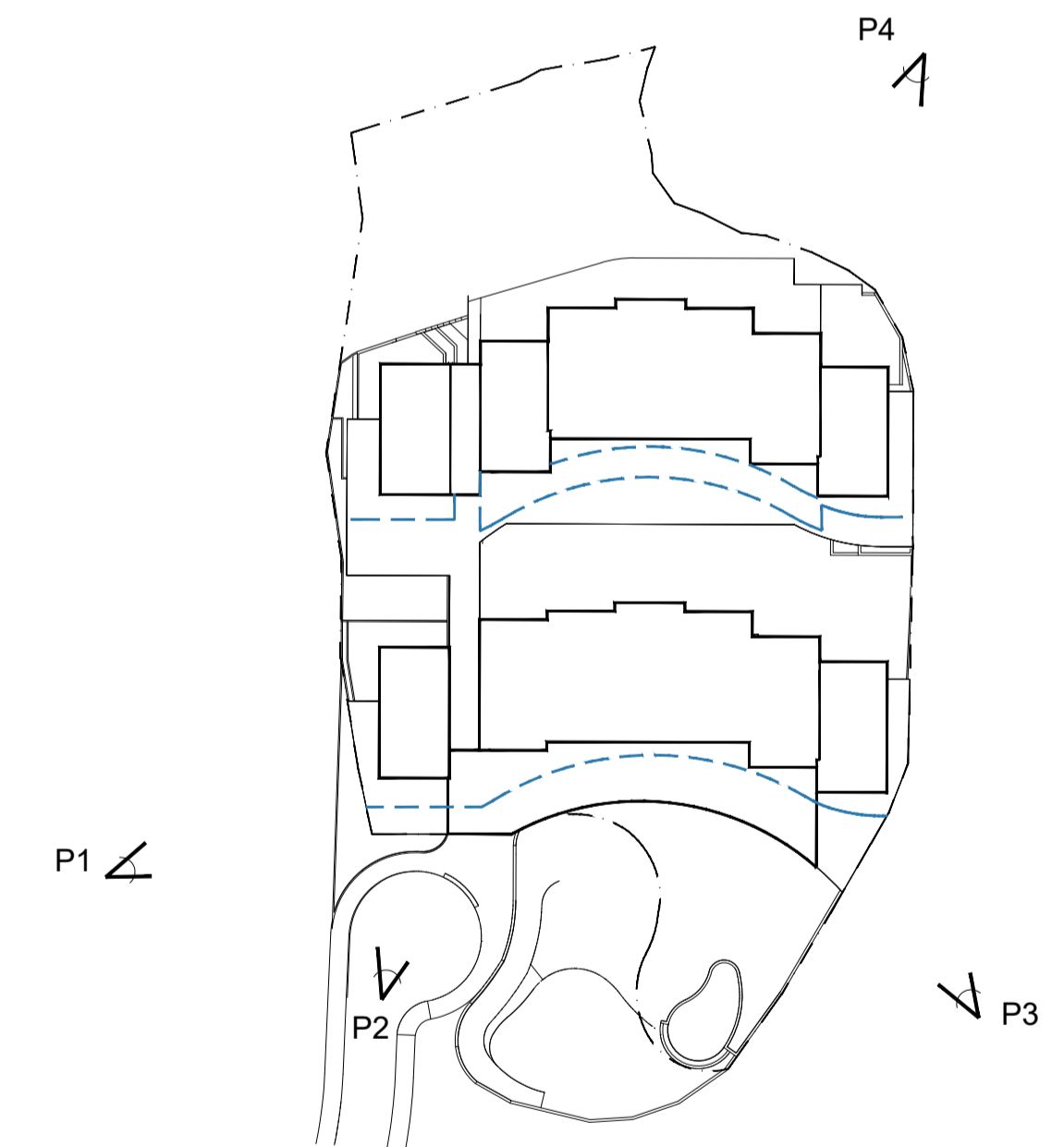
PERSPECTIVA 4 - VISTA HACIA EL SUROESTE



PERSPECTIVA 2 - VISTA AL ACCESO



PERSPECTIVA 3 - VISTA HACIA NOROESTE



 <p>ARQUITECTO DIRECTOR:</p>  <p>ISMAEL MERIDA GOMEZ</p>	<p>ISMAEL MERIDA ARQUITECTOS</p> <p><small>Av. Príncipe de Hohenzollern - Urb. Marbella Real, Escalera 3, Oficina 32-11 Planta, Marbella, Málaga. t: +34 952 646000 e: info@ismaelmerida.com w: www.ismaelmerida.com</small></p>		<p>PROYECTO Nº: 752/21</p>
	<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE UE-96</p>		<p>PLANO Nº: 13</p>
	<p>SITUACION: UE-96 LOS EUCALIPTOS BENALMADENA (MÁLAGA)</p>		<p>ESCALA:</p>
	<p>PLANO: VOLUMETRÍA ORIENTATIVA</p>		<p>FECHA:</p>
	<p>PROPIEDAD: SOTOGRANDE LANDMARK S.L.</p>		<p>MARZO 2.024</p>