

Resumen ejecutivo

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 16 UEP-20 RANCHO DOMINGO, BENALMÁDENA

PROMOTOR
HOTEL RANCHO DOMINGO SL

ARQUITECTOS
FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS
ARTURO LÓPEZ PAYER

mayo 2024

el muelle. TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Plaza de la Marina 2, 2º izquierda, 29015 Málaga
www.elmuelle.eu arquitectura@elmuelle.eu tlf 951130389

Memoria de información

Promotor: HOTEL RANCHO DOMINGO SL.
CIF A92200609

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 la parcela 16 de la UEP-20 "Rancho Domingo" del PGOU de Benalmádena.

Consta la parcela 16, según el PGOU de Benalmádena, de una superficie de **35.495,56 m2**. Siendo su desglose el siguiente:

| | |
|---|--------------|
| Zona de Poblado Mediterráneo (P-1A) | 22.878,90 m2 |
| Sistema General de Espacios Libres (SGEL) | 5.747,98 m2 |
| Zona Verde | 3.243,32 m2 |
| Equipamiento Sistema Local | 3.625,36 m2 |

Según plano topográfico aportado por la propiedad, coincidente con los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, esta parcela tiene una superficie real de **37.335,40 m2**.

Esto se debe a que, además de tener incluidos los terrenos descritos anteriormente, contempla parte del vial ampliado, según Texto Refundido de la Innovación de Noviembre de 2017, y una pequeña superficie de Zona Unifamiliar U1, completando así el total de la superficie registral.

Surge la superficie de 22.878,90 m2 de Zona Poblado Mediterraneo P1-A, de descontar a los 25.852 m2 que aparecen en la ficha del polígono del PGOU el Sistema General de Protección del Arroyo, de superficie 2.973,10m2.

Esto aparece corregido en la Innovación con carácter de Modificación del PGOU de Benalmádena de la UEP-20 de fecha Mayo de 2016 redactada por el presente equipo de arquitectos.

Esta innovación fue objeto de aprobación inicial el 30/06/2016 y publicación en diario Sur el 09/09/2017. Con fecha de Noviembre de 2017 se redacta texto refundido, siendo aprobado definitivamente en pleno municipal el 30 de noviembre de 2017 y publicado en BOP 27 de octubre de 2022.

El objeto de la Innovación era ordenar urbanísticamente la parcela número 16 de la urbanización Rancho Domingo, PA-SUC-UEP-20, así como corregir un error existente en la ficha urbanística que regula este polígono.

El resultado de la innovación es un techo edificable de 5.948 m², resultado de multiplicar la superficie real de la parcela, 22.878,90 m², por el índice de edificabilidad fijado en la ficha urbanística de 0,26 m²/m²s, con un número máximo de 44 viviendas.

Se califica de zona verde privada la ladera de una loma existente en el interior de la parcela, con el fin de proteger el paisaje, lo que se considera una mejora en el ámbito de la innovación. Se incorpora a la ficha Urbanística la superficie de esta zona que se cuantifica en: 1.115,77 m²s y se califica de Zona Verde Privada, "Protección del Paisaje".

Además, a esta superficie de 22.878,90 m² hay que deducirle los 5.536,85 m² de cesión de Zona Verde Pública que incrementa la Innovación y parte del vial ampliado. Queda por tanto la superficie resultante de Poblado Mediterráneo P1-A según la innovación de 2017 en 15.656,23 m².

| | |
|---|---------------------------------|
| Zona de Poblado Mediterráneo PGOU (P-1A) | 22.878,90 m ² |
| Cesión Zona verde Público: | -5.536,85 m ² |
| Protección Zona Verde Privado | -1.115,77 m ² |
| Parte del vial ampliado | -1.154,16 m ² |
| Superficie Poblado Mediterráneo P1-A | 15.072,12 m²* |

*Esta superficie es la resultante de superponer el plano de calificación del PGOU y la parcela topográfica coincidente con el Registro de la Propiedad, corrigiéndose por tanto la superficie recogida en la ficha de la Innovación de 2017 (15.656,23 m²).

Con todo ello, contemplando en el total de la superficie Registral las superficies del resto de vial ampliado y la Zona Unifamiliar U1, quedan las superficies repartidas de la siguiente forma:

| | |
|--|--------------------------------|
| Zona de Poblado Mediterráneo (P-1A) | 15.072,12 m ² |
| Sistema General de Espacios Libres (SGEL) | 5.747,98 m ² |
| Zona Verde | 3.243,32 m ² |
| Equipamiento Sistema Local | 3.625,36 m ² |
| Cesión Zona verde Público: | 5.536,85 m ² |
| Protección Zona Verde Privado | 1.115,77 m ² |
| Vial | 2.009,00 m ² |
| Zona Unifamiliar U1 | 985,00 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 37.335,40 m² |

Antecedentes:

Con fecha 20 de enero de 2023 se presenta en el Ayuntamiento de Benalmádena el Estudio de Detalle de la Parcela P-1 UEP-20 Rancho Domingo, redactado por los arquitectos Arturo López y Francisco Fernández.

Con fecha de 31 de Junio de 2023 emite resolución el Ayuntamiento de Benalmádena respecto a este Estudio de Detalle en la que insta a **clarificar el ámbito del Estudio de detalle**, haciendo constar que aún está pendiente su ejecución urbanística con objeto de obtener los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable.

Con fecha 12 de abril de 2024 se aporta nueva documentación, recibéndose informe de fecha 6 de mayo de 2024 en el que se requiere nueva documentación que se subsana en el presente documento.

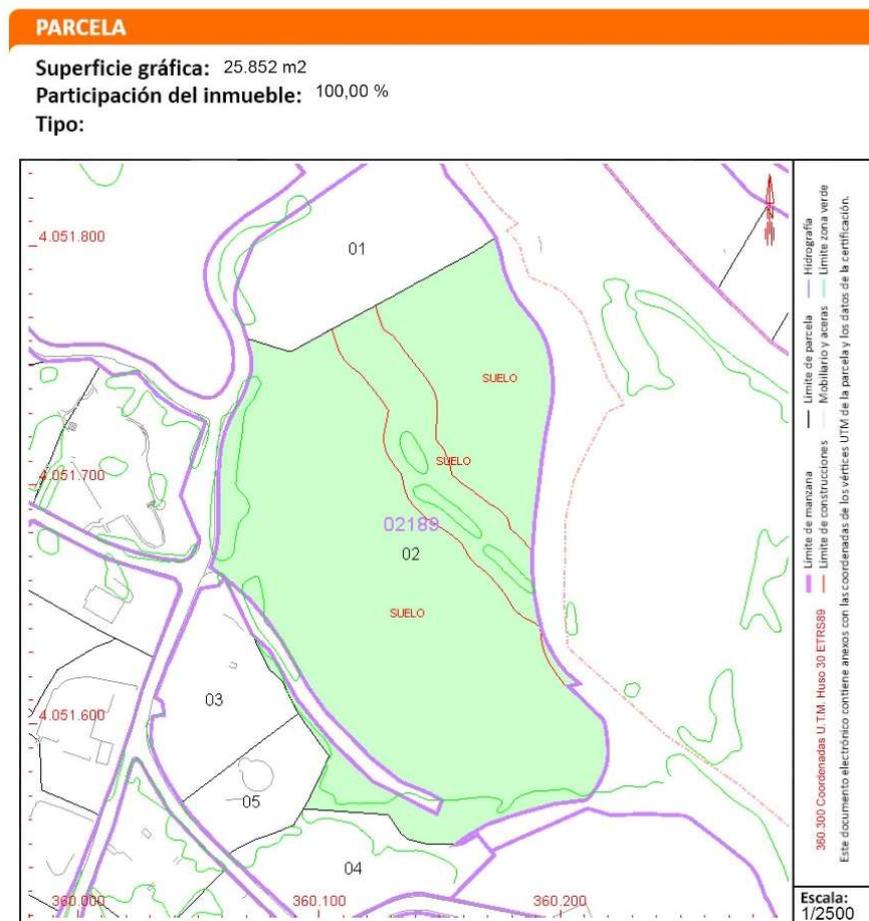
Información catastral:

Forman parte de la Parcela 16 las fincas catastrales siguientes:

FINCA 1: 0218902UF6501N0001XL

Superficie catastral: 25.852 m²

Referencia catastral: 0218902UF6501N0001XL



FINCA 2: 0218901UF6501N0001DL

Superficie catastral: 5.150 m²

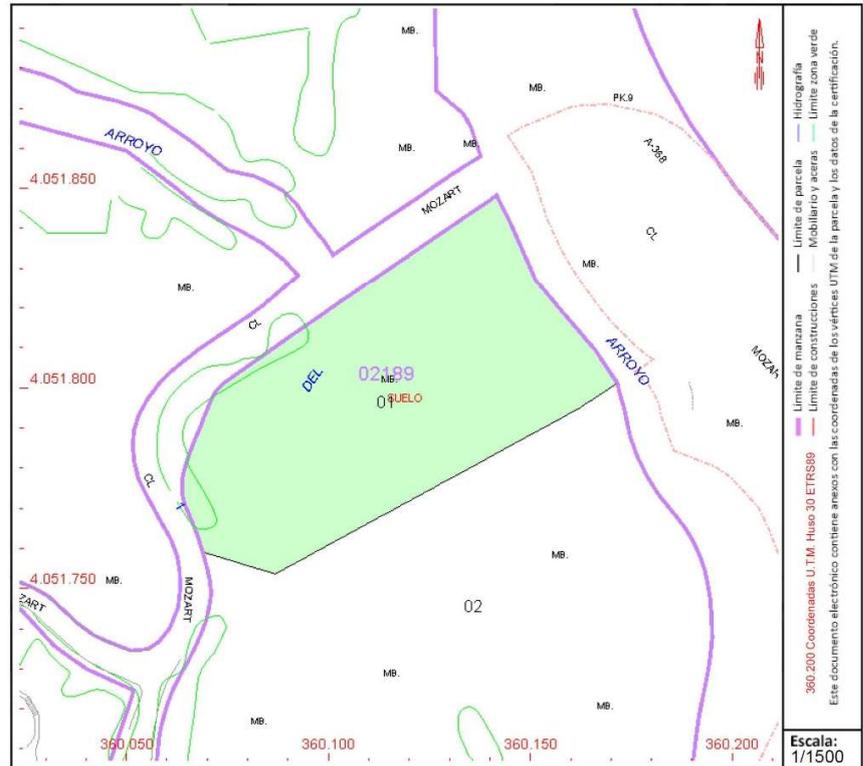
Referencia catastral: 0218901UF6501N0001DL

PARCELA

Superficie gráfica: 5.150 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Ámbito Estudio de Detalle: El ámbito de este Estudio de detalle es la parcela 16 de la UEP-20 Rancho Domingo, Benalmádena.

| | |
|--|---------------------|
| Zona de Poblado Mediterráneo (P-1A) | 15.072,12 m2 |
| Sistema General de Espacios Libres (SGEL) | 5.747,98 m2 |
| Zona Verde | 3.243,32 m2 |
| Equipamiento Sistema Local | 3.625,36 m2 |
| Cesión Zona verde Público: | 5.536,85 m2 |
| Protección Zona Verde Privado | 1.115,77 m2 |
| Vial | 2.009,00 m2 |
| Zona Unifamiliar U1 | 985,00 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 37.335,40 m2 |

Información registral: Abarca este estudio de Detalle la parcela 16, Finca urbana de Benalmádena Nº1 número 3267. Descripción de la finca:

Finca urbana. Parcela de terreno sita en calle Mozart, número 1, procedente del predio rústico, hoy urbano, nombrado antes de Viñas Viejas, juego de San Raimundo, y hoy Rancho Domingo, en las inmediaciones de la villa de Benalmádena.

Linda por el Norte con antigua carretera MA-407; al Sur con parcela Y de la urbanización Rancho Domingo y parcela número quince; al Este con Arroyo Hondo que se encuentra protegido con una franja de terreno destinada a zona verde; y al Oeste con la antigua carretera MA-407, calle Mozart y parcela X. Tiene una superficie de **treinta y siete mil trescientos treinta y cinco metros cuarenta decímetros cuadrados. (37.335,40 m2).**

Titular: HOTEL RANCHO DOMINGO SL. CIF A92200609.
100% de pleno dominio, por título de aportación.

Se adjunta plano topográfico donde quedan grafadas 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.

Ficha urbanística
Innovación PGOU
NOVIEMBRE 2017:

| Plan General de Ordenación Urbanística Benalmadena. | | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. | |
|--|---|--|-------------|
| IDENTIFICACION | | | |
| Nombre | RANCHO DOMINGO | | |
| Identificación | UEP-20 | | |
| Superficie total (m2) | 233.003 | Techo edificable(m2c) | 57.903,00 |
| Número Viviendas | 220 | Edificabilidad media (m2/m2) | 0,2485 |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| Zona P-1 | | | |
| Superficie (m2) | 35.293 | Nº Máximo Viviendas | 100 |
| Superficie para ED (m2) | 3500 | Ocupación: | |
| Techo Edificable (m2c) | 11.416 | Parcela mínima (m2) | |
| Edificabilidad Maxima (m2/m2) | 0,35 | Altura Máxima | 2 |
| Densidad suelo/vivienda (m2/viv) | 352,93 | Usos | V-1-2-5-7 |
| Zona P-1A | | | |
| Superficie (m2) | 15.656,23 | Nº Máximo Viviendas | 44 |
| Superficie para ED (m2) | 3500 | Ocupación: | |
| Techo Edificable (m2c) | 5.948,00 | Parcela mínima (m2) | |
| Edificabilidad Maxima (m2/m2) | 0,38 | Altura Máxima | 2 |
| Densidad suelo/vivienda (m2/viv) | 355,82 | Usos | |
| Zona VP | | | |
| | 1115,77 | | |
| Zona U-1 | | | |
| Superficie (m2) | 130.983,00 | Nº Máximo Viviendas | 76 |
| Superficie para ED (m2) | 3.000 | Ocupación: | |
| Techo Edificable (m2c) | 40.540,00 | Parcela mínima (m2) | 1000 |
| Edificabilidad Maxima (m2/m2) | 0,26 | Altura Máxima | 2 |
| Densidad suelo/vivienda (m2/viv) | 1723,46 | Usos | V-1-5-7 |
| Observaciones: | (*) De acuerdo con la Normativa General. | | |
| Se mantienen las CONDICIONES DE GESTION de la ficha actual. Se aporta como ANEXO. | | | |
| Superficie de CESION (m2s): | 52.928,95 m2s. | | |
| CONDICIONES DE GESTION: | | | |
| Sistema de actuación: | Compensación. | Urbanización: Subsanción de deficiencias | |
| Estudio de detalle: | Optativo. | | |
| Proyecto de Parcelación: | Obligatorio. | | |
| Proyecto de urbanización: | No especificado. | | |
| Conservación: | Entidad de Conservación. | | |
| Observaciones: | En el proyecto de parcelación que se realizará sobre cartografía ampliada del PGO (1:1.000) se recogerán las parcelas inferiores a las mínimas establecidas para cada zona, y vendidas antes de la aprobación inicial del PGO. Se justificará igualmente el respeto de las densidades máximas de cada zona. | | |
| Cesiones: | | | |
| Varios: | 4984 m2s. | Incremento cesion por INNOVACION | |
| Espacios Libres G: | 14.918,00 m2s. | | |
| Espacios libres: | 15352,85 m2s. | 5.536,85 m2s. | |
| Viaro: | 17674,1 m2s. | Ampliación viario | 3544 m2s. |
| | | Error solape SG/P-1A | 2973,1 m2s. |
| Total cesiones: | 52.928,95 m2s. | | |
| 10% Aprovechamiento medio: | | Nº de viviendas | 4 |
| | | m2 techo edificable | 441,6 |
| Obsevaciones: | El aprovechamiento medio corresponde a la zona P-1A | | |

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 <input type="checkbox"/> | 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 <input type="checkbox"/> |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--|
| | | | Vigente | <input checked="" 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"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | general | | | detallado | | | | complementario | | | | | | |
| | | | 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)

INSTRUMENTOS LISTA

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)

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)

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

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 type="checkbox"/> | Suelo urbanizable ordenado | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por legislación específica | <input type="checkbox"/> |
| Suelo urbano no consolidado: Pendiente de planeamiento de desarrollo | <input checked="" type="checkbox"/> | Suelo urbanizable sectorizado | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico | <input type="checkbox"/> |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | | | De carácter rural o natural | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable no sectorizado | <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: Sometido a planeamiento de desarrollo | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable sectorizado | <input type="checkbox"/> | Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | | | De carácter rural o natural | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | Suelo urbanizable no sectorizado | <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 | <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"/> |
| | <input type="checkbox"/> | Común no sujeto a A.T.U. | Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística | <input type="checkbox"/> | |
| Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada | <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 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 | | INNOVACIÓN PGOU UEP-20 NOVIEMBRE 2017 |
| Calificación urbanística | RESIDENCIAL | | |
| Zona de Ordenanza | POBLADO MEDITERRANEO P-1A UNIFAMILIAR U1 | | |

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

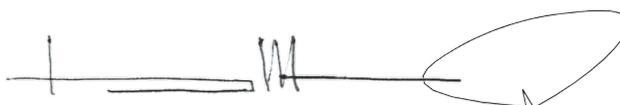
| CONCEPTO | NORMATIVA VIGENTE | NORMATIVA EN TRÁMITE | DOCUMENTACION TECNICA |
|-------------------------------------|--|----------------------|---|
| Estudios previos requeridos | ESTUDIO DE DETALLE sup >3.500M2 | | ESTUDIO DE DETALLE 37.335,40 m2 |
| Parcela mínima* | 40m2 | | 40m2 |
| Fondo mínimo de parcela | 7,0 m | | 7,0 m |
| Longitud mínima de fachada* | 5,50m | | 5,50m |
| Diámetro mínimo inscrito* | 4,00m | | 4,00m |
| Nº máx. viviendas | 44 viviendas | | 44 viviendas |
| Densidad máx. suelo/viv | 355,82 m2s/viv | | 355,82 m2s/viv |
| Tipología edificatoria | POBLADO MEDITERRANEO | | POBLADO MEDITERRANEO |
| Altura máxima, nº de plantas | DOS PLANTAS | | DOS PLANTAS |
| Altura máxima, metros* | 7m (Art. 131) | | 7m (Art. 131) |
| Altura mínima | | | |
| Edificabilidad neta | P1-A (5.948 m2t) | | 5.948 m2t |
| Ocupación planta baja | - | | - |
| Ocupación planta primera | - | | - |
| Ocupación otras plantas | - | | - |
| Separación a lindero público | - | | 3m |
| Separación a lindero privado | H/2 > 3metros | | H/2 > 3metros |
| Separación entre edificios | H + H'/4 | | H + H'/4 |
| Profundidad máxima edificable* | Art. 131.3 (profundidad máxima de la edificación escalonada) | | La resultante de la aplicación del art. 131.3 PGOU. |
| Retranqueos de alineaciones | | | |
| Condiciones de patio mínimo* | Art 132 PGOU | | Art 132 PGOU |
| Cuerpos salientes* | Art 133 PGOU | | Art 133 PGOU |
| Elementos salientes | | | |
| Usos predominantes | | | |
| Usos compatibles* | V1,2,6,7, COMERCIAL H1,2,3,5 RL,AD,ES,DR-2,SA-6 | | V1,2,6,7, COMERCIAL H1,2,3,5 RL,AD,ES,DR-2,SA-6 CO1,CO5 |
| Usos prohibidos* | INDUSTRIAL, CO, EP, H-4, CU, SA1,2,3,4,5, DR1,3,4,CT,VA | | INDUSTRIAL, CO, EP, H-4, CU, SA1,2,3,4,5, DR1,3,4,CT,VA |
| Plazas mínimas de aparcamiento* | DOS PLAZAS POR VIVIENDA | | DOS PLAZAS POR VIVIENDA |
| Nivel protección edificio existente | | | |

OBSERVACIONES:

- * Parámetros determinados en la ordenanza general
- * altura de la edificación: (La definida en el art. 131 PGOU)

En Málaga, Mayo de 2024

Fdo. FRANCISCO FERNANDEZ - ARTURO LÓPEZ PAYER, arquitectos



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 el solar donde se sitúa. Fija a su vez las sus rasantes, pero siempre conforme a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, no excediendo de ese fin subordinado y complementario al mismo.

Estudiado el vial interior propuesto en la ficha del PGOU, se observa que es imposible su ejecución ya que supera los límites normativos de pendientes máximas de fijados en las normas de urbanización del propio PGOU (art. 36.4.B.)

Por tanto, se propone un nuevo trazado del vial interior para dar cumplimiento a la normativa municipal en su **art. 36.4.B. Se modifica la forma del vial sin alterar su superficie.**

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 de la Innovación de noviembre de 2017, de superficie según medición gráfica de 2.009 m², adaptándose a la topografía existente y manteniendo una pendiente en su trazado entre el 2 y el 15%. Se reubican las plazas de aparcamiento situadas en la zona más baja del mismo ahora en la zona alta, junto a la entrada, haciéndolas más accesibles.

Alineaciones y rasantes:

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

Ordenación volumétrica:

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

La parcela está atravesada y de norte a sur por la vaguada por donde discurre el arroyo Hondo, quedando así dividida en dos zonas, una a cada lado del arroyo.

Se ordena la totalidad de la edificación en la loma situada al Oeste, quedando la loma situada al Este destinada a Espacio Verde Público, según consta en la Innovación del PGOU.

De forma alargada, las dimensiones aproximadas de esta loma edificable son de 280 metros de longitud y 90 de anchura media, caracterizándose por la fuerte pendiente que discurre de norte a sur, y de este a oeste, estando su cota más elevada en la +200, y la más baja en la +155 sobre el nivel del mar.

Se localiza en la parte superior de la loma una zona verde privada con el fin de proteger el paisaje, cuantificada en 1.115,77 m²s y calificada de Zona Verde Privada, "Protección del Paisaje".

Se propone una ordenación volumétrica no vinculante, que cumpliendo con la normativa vigente permite el desarrollo de las 44 viviendas con la edificabilidad definida en la ficha de la Innovación de PGOU de Noviembre de 2017 de 5.948m².

Se organiza este volumen edificable en cuatro volúmenes que discurren a lo largo de la ladera y que permiten unos a otros tener siempre visión directa al mar y al paisaje.

Las edificaciones descienden por la ladera acompañadas por vial que les da acceso peatonal y rodado.

De forma escalonada, las edificaciones se disponen en plataformas que descienden por la ladera, modificando el terreno actual según los criterios descritos en el **art. 131 del PGOU**:

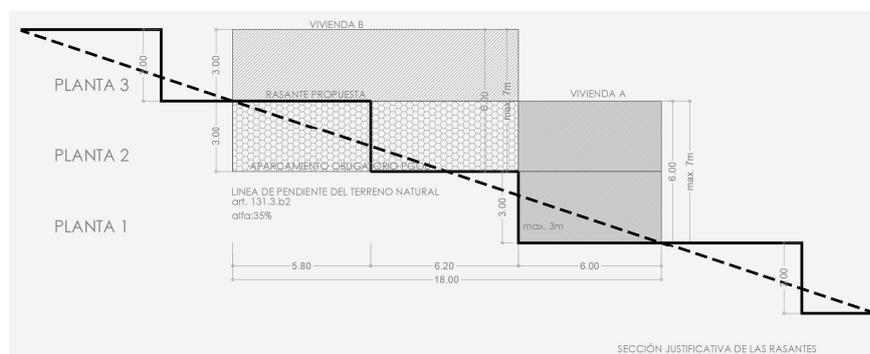
En terrenos con pendientes en ambos sentidos:

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.



Donde:

Alfa (inclinación media % de la pendiente del terreno natural) = 34%

Determinación de las longitudes máximas horizontales de la rasante:
 $30\% \quad 0,30 \leq 10m$

Para valores intermedios de alfa se interpolará mediante la fórmula
 $L_i \leq 3/p$.

Así, para 34%, tenemos el valor máximo de Longitud en la dirección de la pendiente de cada plano rasante de 8,57m, siendo el máximo propuesto de 6,20m.

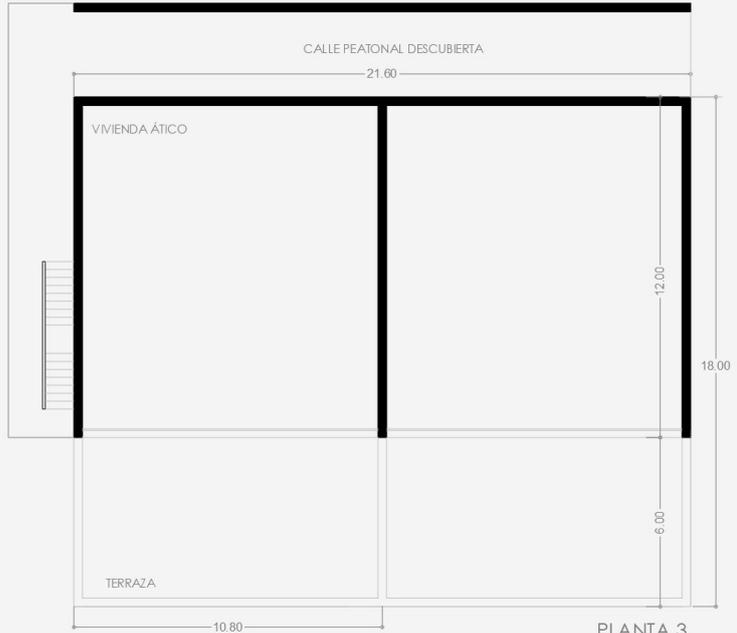
Para determinar el valor máximo de la profundidad F de edificación escalonada:

$30\% \leq p < 40\% \quad F. \text{ Máx} = 20 \text{ m}$

Se propone un valor máximo para el volumen escalonado de 18 m.

La sección del volumen propuesto desarrolla una vivienda de dos plantas en la cota inferior y otra vivienda en la cota superior. Cada vivienda propuesta dispone de un espacio de terraza o jardín y acceso a dos plazas de aparcamiento situadas en la cota de acceso.

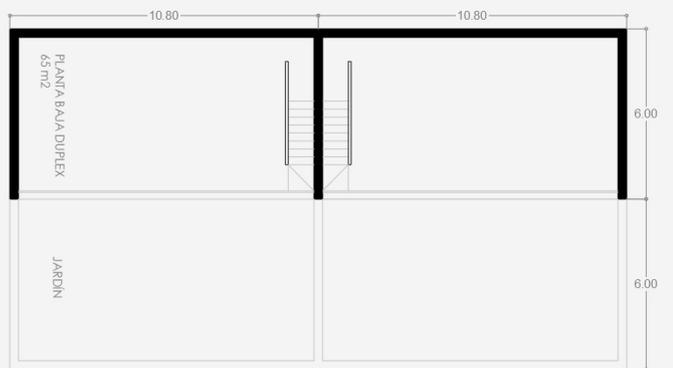
Un desarrollo de esta propuesta sería el siguiente:



PLANTA 3
VIVIENDA ÁTICO 130 m²



PLANTA 2



PLANTA 1
VIVIENDA DUPLEX 130 m²

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR VOLUMENES

| | SUP CONSTRUIDA POR VIVIENDA m2 | Nº DE VIVIENDAS | TOTAL RESIDENCIAL m2 | SUP APARCAMIENTOS OBLIGADOS PGOU |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|--|
| VOLUMEN A. COTA 193 | | | | 780 |
| 6 VIVIENDAS TIPO A | 130 | 6 | 780 | |
| 6 VIVIENDAS TIPO B | 130 | 6 | 780 | |
| ZONAS COMUNES | | | 60 | |
| VOLUMEN B. COTA 183 | | | | 520 |
| 4 VIVIENDAS TIPO A | 130 | 4 | 520 | |
| 4 VIVIENDAS TIPO B | 130 | 4 | 520 | |
| ZONAS COMUNES | | | 48 | |
| VOLUMEN C. COTA 174 | | | | 780 |
| 6 VIVIENDAS TIPO A | 130 | 6 | 780 | |
| 6 VIVIENDAS TIPO B | 130 | 6 | 780 | |
| ZONAS COMUNES | | | 60 | |
| VOLUMEN D. COTA 165 | | | | 780 |
| 6 VIVIENDAS TIPO A | 130 | 6 | 780 | |
| 6 VIVIENDAS TIPO B | 130 | 6 | 780 | |
| ZONAS COMUNES | | | 60 | |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | | 44 ud | 5.948 m2 | 2.860 m2 (44 ud) |
| SUPERFICIE EXTERIOR AJARDINADA | 1.620,00 m2 | | | 44 aparc. en vial |

EVALUACIÓN DE LAS IMPLICACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de Detalle contempla la ejecución del vial de acceso a los distintos volúmenes propuestos. Esta está a cargo de la propiedad y no tiene impacto en la Hacienda Pública ni afecta a la inversión del Caudal Público.

La ejecución de este vial se realizará en paralelo a las obras de edificación.

Planos

Con el contenido de la presente memoria, planos y anexos, quedan cumplidamente descritas las prescripciones, de todo orden, correspondientes al **RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DETALLE SOBRE LA PARCELA 16 DE LA UEP-20 DE RANCHO DOMINGO, BENALMÁDENA**

PROMOTOR

HOTEL RANCHO DOMINGO SL.

ARQUITECTOS

**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS
ARTURO LÓPEZ PAYER**

Málaga, Mayo de 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical tick on the left, followed by a stylized 'M' and a large, loopy flourish on the right.

Escriba el texto aquí