



# **ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE USO RESIDENCIAL RESUMEN EJECUTIVO**

**SITUACION:** CALLE VELAZQUEZ Nº 32, BENALMADENA,  
MALAGA

**PROMOTOR:** JORGE CARRETERO CORREDERA

**FECHA** SEPTIEMBRE DE 2024

**ARQUITECTO:** JUAN RAMON MONTOYA MOOLINA



---

**INDICE:**

## **MEMORIA**

- 1.- OBJETO DEL TRABAJO
- 2.- AUTOR DEL ENCARGO
- 9.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 10.- ESTUDIO VOLUMETRICO

## **PLANOS**

- 1.- SITUACION EN PGOU
- 7.- PARCELACION PROPUESTA
- 8.- ORDENACION PROPUESTA



## 1.- OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente trabajo es el de proponer la ordenación de la edificación sobre una parcela de uso residencial del Plan General de Benalmádena, situada en c/ Velázquez nº 32, al objeto de desarrollar posteriormente el proyecto de la edificación correspondiente.

La ordenación se desarrolla mediante el presente Estudio de Detalle, que determina las alineaciones y rasantes a las que se deberá adaptar la edificación posterior.

## 2.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Proyecto Básico por encargo de **Jorge Carretero Corredera**, con D.N.I. nº 24899279-P, con domicilio en C/ Velázquez Nº 32. Puerto Marina. Benalmádena. Málaga.

La citada persona es propietaria de parte de la finca afectada.

## 9- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

### ORDENACIÓN PROPUESTA

Ante la gran irregularidad de forma, topografía y fachadas que presenta la parcela objeto del presente Estudio de Detalla, para solucionar su ordenación se parte de la propuesta de establecer un único elemento edificatorio sobre la parte de parcela calificada de P-3, en el que se concreta el total de la edificabilidad de la parcela, dejando libre el resto de parcela, pudiéndose situar en esta zona jardines y piscina del conjunto residencial.

Por otro lado, se plantea por un lado la **cesión libre de cargas de la parte de suelo afectada por zona verde pública y viario**, así como la liberación de la parte de suelo incluida en la zona de dominio Marítimo-Terrestre para su incorporación a este.

CESIONES	SUPERFICIE (M2.)
CESIÓN 1 (ALINEACION C/VELAZQUEZ)	8,71
CESIÓN 2 (DELIMITACIÓN VIAL PÚBLICO)	112,23
<b>TOTAL SUELO DE CESION AL AYUNTAMIENTO LIBRE DE CARGAS</b>	<b>120,94</b>
CESIÓN 3 (LÍMITE MARÍTIMO TERRESTRE)	27,06
CESIÓN 4 (LÍMITE MARÍTIMO TERRESTRE)	4,09
<b>TOTAL SUELO DE CESION PARA SU INCORPORACION AL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE</b>	<b>31,15</b>
<b>TOTAL</b>	<b>152,09</b>



En primer lugar, para calcular la edificabilidad disponible, se aplica la edificabilidad de cada ordenanza a cada uno de los sectores de la finca afectados, de acuerdo con el cuadro que figura en el plano nº 4. De acuerdo con este estudio, se dispone de una edificabilidad total de 423,91 m<sup>2</sup>. de techo, que se concretan en una única edificación, sobre la parte de parcela calificada de P-3:

	Superficies	Ordenanza	Edificabilidad	Sup. Edificable
S-1	467,89 m <sup>2</sup>	P-3	0,83 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	388,34 m <sup>2</sup>
S-2	105,02 m <sup>2</sup>	U-4	0,27 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	28,35 m <sup>2</sup>
S-3	94,09 m <sup>2</sup>	Viario	0,00 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
S-4	18,14 m <sup>2</sup>	Viario	0,00 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
S-5	8,71 m <sup>2</sup>	P-3	0,83 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	7,22 m <sup>2</sup>
S-6	31,15 m <sup>2</sup>	ZMT	0,00 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>725,00 m<sup>2</sup></b>			<b>423,91 m<sup>2</sup></b>

La parcela dispone de fachada a la calle Velázquez en línea de unos 11 m., por donde se plantea la entrada peatonal al bloque, a la cota aproximada de +11,5, en la que se sitúa la planta baja. Sobre este nivel se plantea una única planta más, para no superar la altura de los edificios colindantes existente.

Desde este nivel se proyectan dos niveles inferiores, que solucionan la transición de esta cota con la cota de la zona verde sur con la que linda la parcela. En el nivel denominado "sótano 2" situado a la cota 8,25, en la parte norte se trata de una planta sótano completamente bajo rasante, destinada a aparcamientos y trasteros, y en la parte sur, tendrá carácter de planta computable, pudiéndose destinar a viviendas.

En este frente, por tanto, el bloque dispondrá de tres plantas sobre rasante, tal y como permite la ordenanza de aplicación.

La planta denominada "sótano 1", se sitúa en el nivel +5,0, tratándose de una planta sótano completa, destinada a aparcamientos y trasteros, con acceso desde la plaza situada en el lindero este de la parcela.

En los planos nº 6 y 7 de plantas esquemáticas se describe el "ámbito total" dentro del que se podrá diseñar el edificio definitivo, entendiéndose que en ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima de 423,91 m<sup>2</sup> de techo.

## OCUPACION

Por tanto, una vez descrito el concepto de la ordenación de la parcela y la cota de referencia de cada nivel, se determina la ocupación en cada planta, entendiéndose que, en cualquier



caso, al igual que con la superficie edificable, el diseño definitivo, dentro de este ámbito, deberá cumplir simultáneamente la ordenanza de aplicación. Independientemente de los niveles descritos en la propuesta de ordenación, se podrán plantear más niveles de sótano, siempre con la ocupación máxima establecida para el “sótano 1”.

En concreto, en la planta segunda de la “Zona A”, tan solo se podrá concretar 1/5 de la edificabilidad total, es decir, 84,78 m<sup>2</sup>.

Se aporta volumen capaz que deberá albergar la edificación definitivamente proyectada en el correspondiente proyecto de obra.

### **ALTURAS**

Se proyectarán un máximo de 3 plantas y 9,5 m. de altura. Sin embargo, en la zona norte más estrecha de la parcela se proyectan tan solo dos alturas, para no agotar la separación a linderos. Por tanto, la superficie máxima edificable en tercera planta de 84,78 m<sup>2</sup> se deberá concretar en la zona sur de la parcela, más ancha.

Se aporta volumen capaz que deberá albergar la edificación definitivamente proyectada en el correspondiente proyecto de obra.

### **ALINEACIONES**

La edificación se alineará según el plano en el que se detallan las alineaciones. En relación con las separaciones a linderos, se establecen los mínimos descritos en el plano de ordenación, que en cualquier caso se ajustarán a la ordenanza de aplicación. En las plantas sótano se plantea el adosamiento a ambos linderos, pues estos están actualmente ocupados por edificación colindante que no respeta la separación mínima.

### **RASANTES**

En los planos correspondientes se indica la rasante de los viales circundantes en base a las que se establecen las alturas del edificio.

La sección de acceso a los sótanos es orientativa, pudiendo ajustarse sensiblemente en función del proyecto definitivo. Los proyectos concretos podrán adaptar las alturas dentro de las ordenanzas de aplicación, así como entro de los volúmenes descritos absolutos.

### **DENSIDAD DE VIVIENDA**

De acuerdo con la modificación de elementos del artículo 136 del PGOU, se limita la densidad de viviendas en el núcleo principal de Benalmádena Costa a una superficie mínima de 54 m<sup>2</sup>/vivienda. Por tanto, en este caso la densidad máxima será de 8 viviendas.

### **URBANIZACIÓN DE LA ZONA VERDE PUBLICA Y VIARIO.**



En esta zona se deberá realizar un tratamiento de zonas verdes con plantación de especies vegetales, dotación de red de riego, señalización, mobiliario urbano y alumbrado público.

Su diseño definitivo cumplirá las determinaciones de accesibilidad establecidas en el reglamento del Ayuntamiento de Benalmádena y de la Junta de Andalucía en vigor. Así mismo, la aprobación de este documento supone la aceptación por parte de la propiedad del compromiso de que su diseño y tratamiento se hará bajo las directrices de la Sección Municipal de Parques y Jardines; igualmente, y con respecto a la banda de cesión para ampliación de vial, se asumirá el compromiso de acondicionamiento de la acera y las infraestructuras que discurren por ella bajo las directrices de la Sección de Vías y Obras, todo ello en el ámbito de un anexo de obras complementarias al proyecto de edificación que se presente.

## 10.- ESTUDIO VOLUMETRICO

A continuación, se realiza un estudio del volumen construido y la ocupación propuestas en el presente documento.

### CONDICIONES DE EDIFICACION

USO	SOTANO	RESIDENCIAL
SOTANO 1	534,05	0
SOTANO 2	341,02	193,03
PLANTA BAJA	0	303,69
PLANTA PRIMERA	0	303,69 *
TOTAL POR USO	875,07	800,41
TOTAL		1675,48

En este nivel, la parte del bloque denominada "Zona A" tiene consideración de planta segunda, por lo que este sector no podrá tener más de 84,78 m<sup>2</sup>., correspondientes a 1/5 de la superficie total edificable.

En cualquier caso, la superficie definitivamente proyectada computable susceptible de aprovechamiento no podrá superar la edificabilidad máxima de 423,91 m<sup>2</sup> de techo. Por tanto, se entiende que estas superficies constituyen el área de movimiento de la edificación, y que no se podrán superar los máximos valores permitidos por su ordenanza, y la ocupación derivada de mantener la separación a linderos privados con un mínimo de 3 metros o la mitad de la altura proyectada.

En esta superficie edificable no están computados los posibles vuelos sobre las alineaciones establecidas, definidos de acuerdo con las ordenanzas vigentes, ni edificaciones no computables sobre cubierta.



En Benalmádena, septiembre de 2024

Fdo.: Juan Ramón Montoya Molina

Arquitecto