



**RESUMEN EJECUTIVO**  
**Estudio de Detalle**  
**modificado en la parcela 9**  
**del sector SP-2 "Santangelo**  
**Norte", T.M. de**  
**Benalmádena (Málaga)**



Promotor:  
**Construcciones y Promociones Angulo**  
**Sánchez, S.A.**  
**(COPROANSA)**

**OCTUBRE 2024**

## 1. Contenido y alcance

En el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre se establece que:

*“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística. ...  
En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá **incluir un resumen ejecutivo...**”*

Y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también se hace referencia a dicho contenido en la documentación:

*“Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística. 1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: ... e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”*

Para dar cumplimiento a la normativa citada anteriormente se formula el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del sector SP-2 "Santangelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga).

La ordenación proyectada no altera la ordenación vigente. Al ser un ámbito sin desarrollar, no se pueden otorgar licencias en el mismo, con lo que no es necesario acordar la suspensión de las mismas en la Aprobación Inicial del documento.

## 2. Ambito del Estudio de Detalle

El ámbito de actuación se corresponde con la **parcela P-9** definida en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación del sector SP-2.

La parcela queda delimitada del siguiente modo:

- Al Noroeste: con calle Hibisco
- Al Sureste: con calle Aloe
- Al Noreste: con calle Canela
- Al Oeste: con calle Agave

Dicho ámbito posee una superficie total de 7.819,86 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico actual, el cual difiere de los 8.061,00 m<sup>2</sup> asignado por el Plan Parcial.

Referencia catastral 1932701UF6513S0001WL



### 3. Objeto

En el Plan Parcial del sector SP-2 se indica la necesidad de realizar Estudio de Detalle por parcela con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, en el cual se incluirán la ordenación de los volúmenes asignados en dicho Plan Parcial.

El objeto fundamental del presente documento es la modificación de los parámetros arquitectónicos definidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente sobre la parcela indicada, lo que se lleva a cabo a partir de la modificación de las Alineaciones y de las Rasantes de las edificaciones a realizar en esta parcela, así como una Ordenación de los Volúmenes de este conjunto edificatorio a nivel orientativo y la ubicación de los espacios libres de edificación.

La ordenación propuesta en la presente modificación del Estudio de Detalle responde de forma esencial a los criterios establecidos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación SP-2 "Santángelo Norte", del PGOU de Benalmádena, definitivamente aprobado. A partir de estos criterios nos hemos propuesto resolver la integración de los volúmenes en la topografía actual, estableciendo unas plataformas de referencia a partir de las cuales medir la altura de las edificaciones a proyectar.

Las plataformas de referencia se desarrollan alineadas a las calles Hibisco, Agave y Aloe, dejando las zonas libres de edificación en el sureste de la parcela. Estas plataformas, se van escalonando sentido noroeste - sureste, situándose la zona más elevada en el cruce de las calle Hibisco y Agave y la más baja en el cruce de las calles Aloe y Canela.

En el presente proyecto se fijan las rasantes de referencia, tanto de las zonas edificadas como orientativamente de los espacios abiertos no ocupados por la edificación, que se generan



como consecuencia de la ordenación prevista, todo ello teniendo en cuenta las rasantes de los viales ya ejecutados de la urbanización.

El planteamiento propuesto pretende escalonar la edificación residencial mediante volúmenes que se van adaptando a la topografía y rasantes de los viales existentes.

Las alineaciones de este conjunto edificatorio se determinan de la forma siguiente:

- Las alineaciones exteriores (las relacionadas con los linderos públicos) se separan respecto a los linderos públicos un mínimo de 5 metros, cumpliendo con el mínimo exigido en la normativa del Plan General (3 metros). Se permitirá llegar a una separación de 4 metros en las zonas de comunicación vertical (ascensores y escaleras).
- Las alineaciones interiores de la edificación sobre rasante de los distintos volúmenes se han proyectado asegurando el desarrollo de las viviendas y edificabilidad asignados a la parcela, así como las separaciones mínimas que fijan las ordenanzas.
- Ambas alineaciones planteadas definen un área de movimiento que sirven de base para los volúmenes edificatorios sobre y bajo rasante, los cuales no se realizarán de forma continua en toda su longitud en su tramo sobre rasante, tal y como se indica en el plano de volúmenes orientativo, cumpliendo con la separación mínima entre edificaciones.

Para la definición de las rasantes de cada una de las edificaciones del conjunto, así como de las zonas libres de edificación, se han seguido los siguientes conceptos:

- La morfología de las parcelas resultantes de la zona *Residencial Poblado* de la urbanización plantea casi obligatoriamente la necesidad de **alinear las edificaciones a proyectar con los viales existentes**, lo cual se puede observar con las edificaciones ejecutadas actualmente en todo el sector, cumpliendo con el objetivo del Estudio de Detalle realizado para la determinación de alineaciones de todas las parcelas del sector en el año 2004: *“dotar a la nueva urbanización de una apariencia y estructura similares a las de un pueblo tradicional con edificaciones que se alinean a la calle”*
- Los planos de referencia para la medición de las alturas de las edificaciones se proyectan alineadas con las rasantes de los viales exteriores. A su vez dichos planos se adaptan a la línea de pendiente definida por la topografía original, escalonándose en sentido descendente de noroeste a sureste.

Estas edificaciones alineadas con los viales existentes tendrán de referencia para la medición de las alturas máximas los planos de rasantes definidos en el plano P2, sirviendo de cota de referencia de la planta baja, la cual estará situada como máximo a 1,20 metros por encima de dicha cota de referencia.

Las rasantes de los espacios libres de edificación se han definido teniendo en cuenta las plantas bajas de los volúmenes edificatorios, escalonándose en sentido descendente de noroeste a sureste. El presente documento no realiza un estudio pormenorizado de dichos espacios libres, por lo que las rasantes indicadas en estas zonas podrán variar para adaptarse a las necesidades del futuro proyecto.

Esta solución no afecta negativamente a otros suelos no incluidos en el presente ámbito, según se indica en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, principalmente en lo referente a las vistas, ya que la parcela situada en la parte norte de la calle Hibisco (parcela D) no es residencial ni está edificada, siendo su uso futuro el de equipamiento deportivo. Tampoco afecta a la parcela edificada P-10 cuyas rasantes de viviendas están a unas cotas muy superiores.

### 5. Características urbanísticas

La Normativa de aplicación es la que proviene del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, del Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-2 de la Urbanización Santangelo Norte y del Proyecto de Compensación del Sector SP-2 "Santangelo Norte"

Dicho Plan Parcial asigna a esta parcela la Zona de Poblado o Adosadas, (Art. 4.2.3), impone la obligatoriedad de redactar Estudio de Detalle previo a la solicitud de Licencia de Obras, y adjudica a esta zona los siguientes parámetros urbanísticos:

Usos permitidos	V-1, V-2, V-6, V-7
Usos prohibidos	Todos los demás
Parcela mínima	La fijada para cada parcela en el P.P.O.
Nº de viviendas	58
Edificabilidad	5.480,86 m2t
Altura máxima	3 plantas o 10 m.
Ocupación máxima	40%
Separación a linderos privados	h/2, con mínimo 3m.
Separación a linderos públicos	mínimo 3m.
Separación entre edificios	h+h' /4
Estudio arquitectónico	Tradicional mediterráneo
Altura cerramiento ciego de parcela	máximo 1m.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente sobre las parcela 2, 3, 4, 9, 11-b, 12 y 13 modifica la edificabilidad y el número de viviendas para la parcela P-9, siendo las siguientes:

- **Edificabilidad**                    **5.072,27 m2t**
- **Nº viviendas**                      **53**

El presente documento de modificación del Estudio de Detalle mantiene estos parámetros, modificando únicamente las alineaciones y rasantes.

El parámetro de la ocupación se justificará en el Proyecto de edificación, ya que las alineaciones propuestas definen un área de movimiento máxima.



## **6. Planos**

- I.1. Situación en PGOU
- P.1. Alineaciones
- P.2. Rasantes

**MALAGA OCTUBRE 2024**

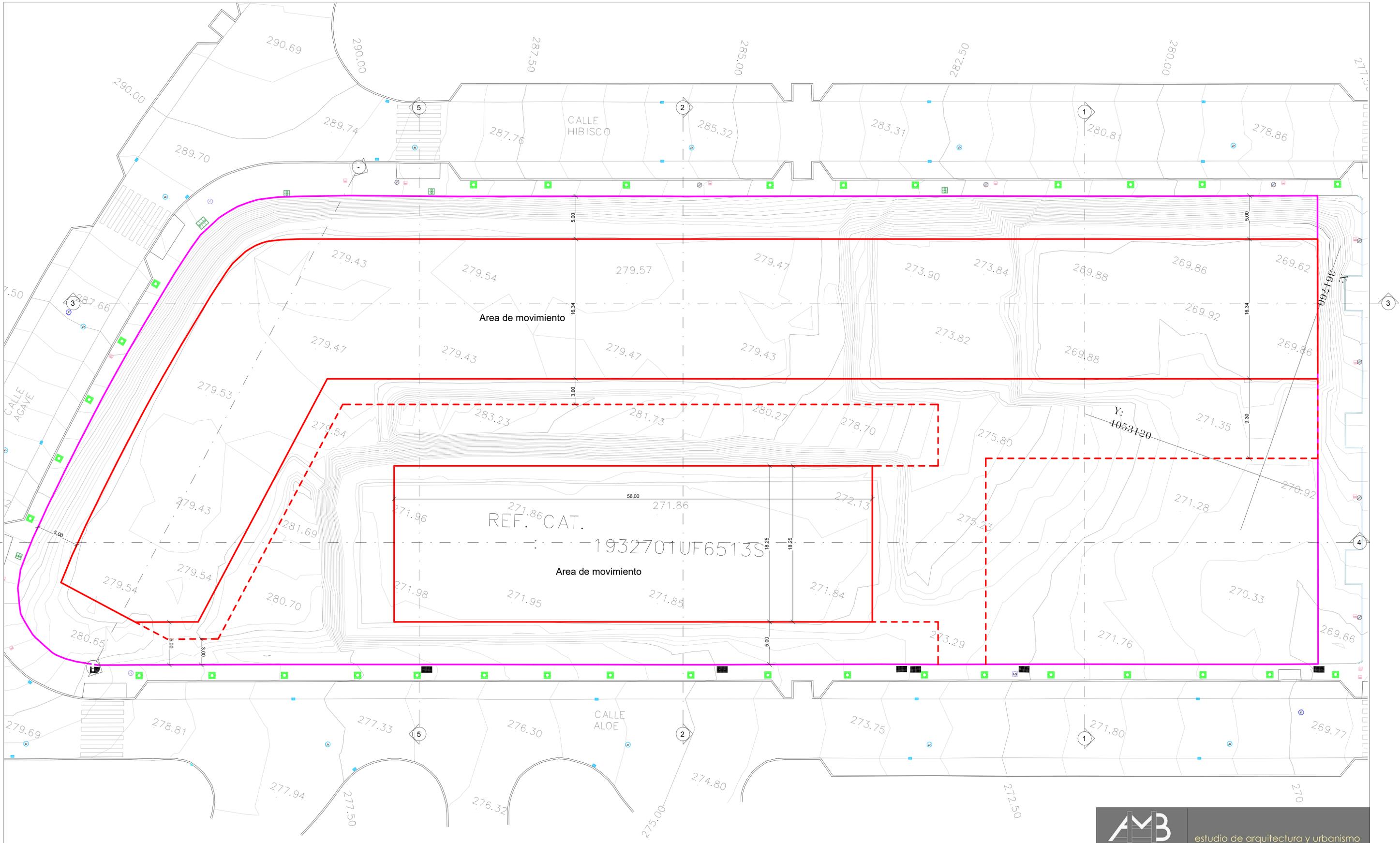
**Manuel Morales García**

**Rafael Barranquero Díaz**

r SP-2  
"lo Norte"



		estudio de arquitectura y urbanismo	
c/ salitre 55 1º-1. 29002. MÁLAGA.		arquimobal@coomalaga.es	
TLF 952 31 26 84 FAX 952 31 04 92		proyecto	
Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)			
escala 1 : 2000	plano	denominación	
fecha 10/2024	1.1	Situación en P.G.O.U.	
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		arquitectos manuel morales garcia rafael barranquero diaz	



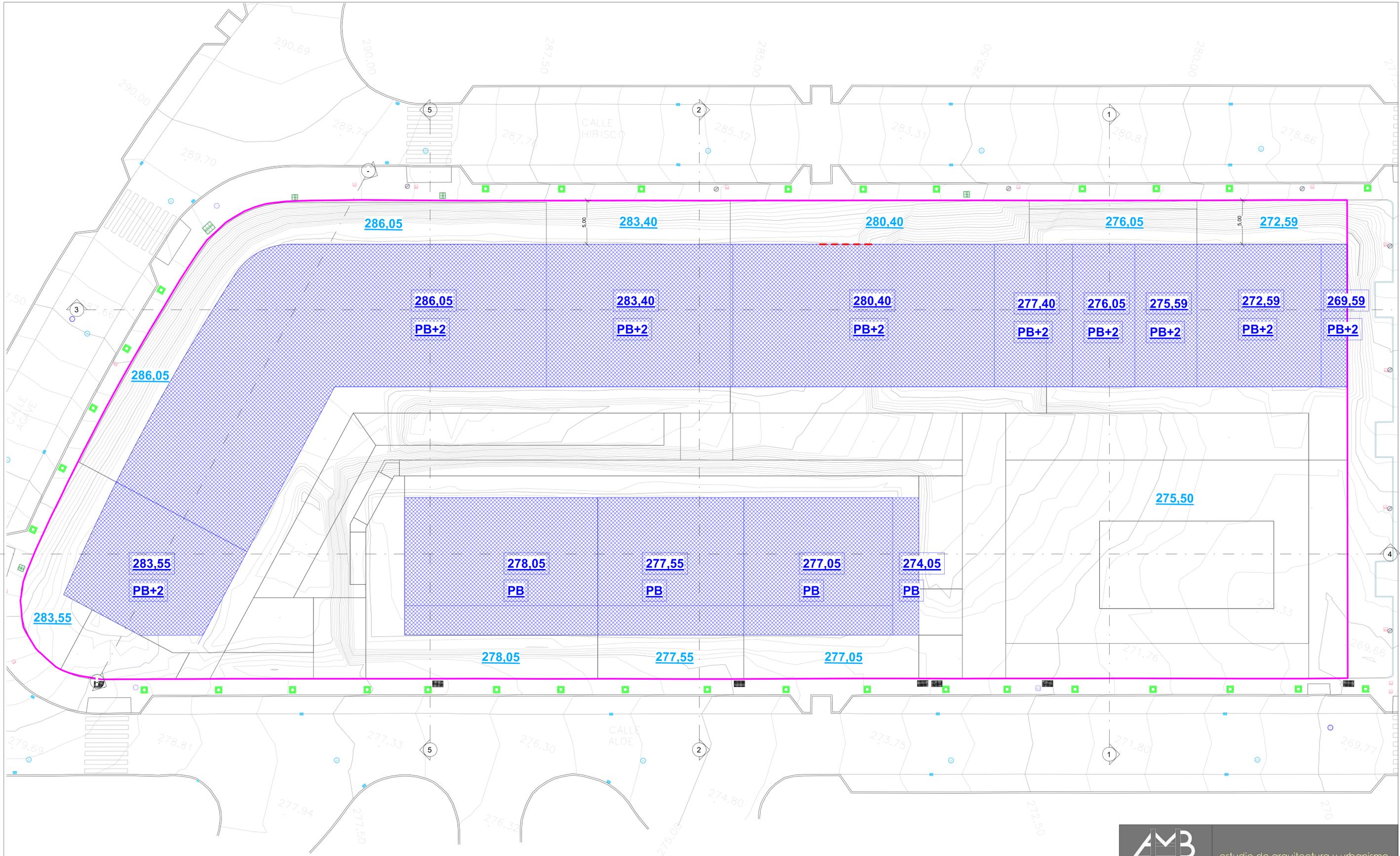
- Alineación sobre rasante
- - - Alineación bajo rasante

**AMB** estudio de arquitectura y urbanismo  
 c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomálaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 04 92

proyecto Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)

escala 1 : 200	plano <b>P.1</b>	denominación Alineaciones
-------------------	---------------------	------------------------------

promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.	arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz
---	--



<b>0,00</b>	Rasantes referencia alturas de edificación
<b>0,00</b>	rasantes orientativas zonas sin edificación

 <b>estudio de arquitectura y urbanismo</b>		
<small>c/ salitre 55 1º-1. 29002- MÁLAGA. arquimoba@coomalaga.es TLF 952 31 26 86 FAX 952 31 06 92</small>		
<b>proyecto</b> Estudio de Detalle modificado en la parcela 9 del Sector SP-2 "Santángelo Norte", T.M. de Benalmádena (Málaga)		
escala 1 : 200	plano <b>P.2</b>	denominación Rasantes y alturas
promotor Construcciones y Promociones Angulo Sánchez, S.A.		arquitectos manuel morales garcía rafael barranquero díaz