

ADMINISTRACIÓN LOCAL

RINCÓN DE LA VICTORIA

Urbanismo

Edicto

Expediente: 18568/2022.

Asunto: Aprobación definitiva modificación estudio de detalle UE TB-2B, calle Valencia, 29.

Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2024, la modificación del estudio de detalle de la Unidad de Ejecución TB-2B del PGOU municipal; habiendo sido inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 6-2024, asimismo ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, con el número de registro 10329 en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro de Registro de Rincón de la Victoria; y de conformidad con lo establecido en el artículo 83.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se dispone la publicación del citado acuerdo para general conocimiento y a los oportunos efectos legales, transcribiéndose a continuación el contenido íntegro de las normas urbanísticas del citado instrumento. El mismo se encuentra disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<https://sede.rincondelavictoria.es/>), en el apartado “Verificación de documentos”, usando los siguientes códigos seguros de verificación:

NOMBRE	CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
ACUERDO PLENO APROBACIÓN DEFINITIVA	07E8003AE6D500K8Z9D7H1P6E5
MEMORIA	07E8003AF5BC00Z7J3T4B4F6V8
PLANOS MEMORIA	07E8003AF5F700G5R8J9C4H0D5
RESUMEN EJECUTIVO	07E8003B2D5B00X8B0D1E6R8U0

Objeto del estudio de detalle

El objeto del presente estudio de detalle es la modificación del estudio de detalle de la Unidad de Ejecución TB-2, “Urbanización Lo Cea” en el término municipal de Rincón de la Victoria en Málaga, aprobado su documento refundido definitivamente el 30 de septiembre de 1994.

Para ello se modificarán las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela lucrativa resultante del proyecto delimitación de la UE TB 2 B, aprobado definitivamente el 30 de mayo de 2001, resultado de la subdivisión en dos de la antigua UE TB 2, y establecidas en el estudio de detalle aprobado en 1994.

Se mantiene la misma ordenación urbanística que la aprobada definitivamente por el estudio de detalle.

En base a los antecedentes, el presente documento contemplará únicamente y exclusivamente la modificación de la zona 2, denominada TB2-B, teniendo como objetivo consolidar la parcela, completar las infraestructuras urbanas y finalmente la implantación de un edificio de 42 viviendas, garaje, piscina y zonas comunes.

Necesidad de modificación de estudio de detalle

El estudio de detalle a modificar (ED-94), en la zona 2 de la delimitación de la UE TB 2 aprobada definitivamente el 30 de mayo de 2001, contemplaba una ordenación de volúmenes bastante restrictiva y que, debido a la topografía del terreno, generaría un gran movimiento de tierras y la construcción de muros de contención bastante elevados. La intención al modificar el estudio de detalle, es la de distribuir los volúmenes de forma que se adapten a los desniveles del terreno, limitando la formación de muros de contención, creando en un terreno de gran desnivel un conjunto armónico.

El proyecto de delimitación del año 2001, para la zona 2 que nos ocupa, ya indica que cuenta con los servicios urbanos de acceso rodado, agua potable, saneamiento, distribución de energía eléctrica de baja tensión y teléfono de la propia urbanización.

No obstante lo anterior, las dimensiones previstas en el ED-94 de la acera del lindero este invaden la parcela en la zona de mayor desnivel de esta, siendo de complicada ejecución de la misma pues quedaría “en vuelo” siendo necesario muros de contención bastante elevados creando un gran impacto en el terreno. Se considera por tanto imprescindible el modificar la disposición de la acera y de las plazas de aparcamiento de tal manera que no suponga un gran impacto ambiental, aumentando las dimensiones de la acera y dotando a la zona de un número suficiente de plazas de aparcamiento de exterior.

Situación y emplazamiento

La parcela objeto de esta modificación del estudio de detalle se encuentra situada en la calle Valencia, número 29, de la urbanización Lo Cea, en Rincón de la Victoria, provincia de Málaga (29738). Forma parte de la Unidad de Ejecución TB-2 Sector B del PGOU de Rincón de la Victoria.

Se encuentra situado en la zona periférica al norte de Rincón de la Victoria, zona consolidada por edificaciones de viviendas unifamiliares y en bloque.

Tiene forma de polígono irregular alargado, con dimensiones aproximadas de 210 por 31 metros y cuenta con un fuerte desnivel, entre los linderos norte y sur de 12,5 metros y entre el lindero este y oeste de 24,5 metros.

Está limitada por los siguientes linderos:

- Al norte con un solar sin edificar correspondiente a la calle Valencia, número 31.
- Al sur con varios inmuebles dentro de una misma parcela correspondiente a la calle Valencia, número 13.
- Al este con la calle Valencia, coincidente de forma aproximada entre los números 42 a 64.
- Al oeste con la calle Valencia, coincidente de forma aproximada entre los números 2 y 4.

Superficies de la parcela

La parcela cuenta con las siguientes superficies, según la fuente de referencia:

- Según levantamiento topográfico: 7.412.67 m².
- Según Catastro: 7.549 m².
- Según la delimitación establecida en el estudio de detalle, a modificar, el proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución Sector TB-2 y el proyecto de parcelación de 1983: 8.052 m².

Estructura de la propiedad

El propietario de la finca es Volga Capital, Sociedad Limitada, con el 100 % del pleno dominio.

Inversiones Brasil Siglo XX, SLI, promotor del presente estudio de detalle, cuenta con un derecho de compraventa que tiene por objeto la parcela situada en la calle Victoria, número 29 de Rincón de la Victoria.

La referencia catastral de la parcela es 7245703UF8674N0001BS.

Infraestructuras urbanas

El ámbito se encuentra consolidado, estando delimitado por viales y con acceso a las redes generales de la zona. No quedan pendientes obras de ejecución de urbanización, pero si se contemplan, según lo recogido en la Ley 7/2021, “obras de mejora” de la urbanización. Se redacta de forma paralela a este estudio de detalle un proyecto de infraestructuras para acometer dichas obras de mejora. Las obras consistirán en la construcción de aceras, instalación de imbornales de recogida de agua de pluviales y adecuación del alumbrado público existente.

Servidumbre aeronáutica

La parcela no se encuentra incluida en las zonas de servidumbre aeronáutica correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal como se indica en el plano número dos servidumbres de aeródromo y radioeléctricas y el número tres servidumbres de operación de aeronaves del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Descripción de la ordenación

El objetivo del presente documento es modificar las características urbanísticas de aplicación de la parcela lucrativa de la zona 2 de la UE TB-2 urbanización “Lo Cea”, recogiendo la definición de alineaciones, alturas, rasantes y área de ocupación máxima a la que tendrá que adaptarse la futura edificación proyectada mediante el correspondiente proyecto básico, permitiendo a la vez holgura suficiente para el desarrollo arquitectónico del edificio.

La parcela tiene una fuerte pendiente, con un desnivel aproximado entre los linderos norte y sur de 12,5 metros y entre el lindero este y oeste de 24,5 metros.

Las viviendas se agrupan en siete bloques, ordenados en dos hileras, una en la cota más baja de la parcela (lindero oeste de la parcela) y la otra en la cota más alta (lindero este).

La hilera inferior está formada por tres bloques de seis viviendas cada uno. Constan de planta sótano abierta en la que se disponen las plazas de aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones, planta baja, primera y ático cada una con dos viviendas.

El acceso desde el exterior a estos bloques inferiores se produce desde la calle Valencia, generando un vial interior de acceso a los portales y las plazas de garaje.

La hilera superior está formada por cuatro bloques de seis viviendas cada uno, distribuidas en planta baja, primera y ático. En el fondo de las plantas, lindando al terreno, se ubican los trasteros. Sobre la planta ático se sitúa el aparcamiento descubierto y el casetón de ascensores.

El acceso peatonal y rodado desde el exterior a los bloques superiores se produce desde la calle Valencia. La fuerte pendiente de esta calle obliga a producir tres puntos de acceso a la parcela a distintos niveles y a organizar plataformas para el aparcamiento situadas sobre la cubierta de los áticos.

La cubierta de los bloques que conforman la hilera inferior, que coincidirá en nivel con los de planta baja de la hilera superior, será de carácter comunitario y constituirá el acceso principal a la piscina, situada en una plataforma un nivel superior siguiendo con el aterrazamiento que marcan las directrices del proyecto. Desde el nivel de piscina se accederá a la zona de estancia/solarium situado en una terraza superior, ya lindando con la parte superior de la calle Valencia.

Se cederá al excelentísimo Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, cesión ya contemplada en el ED-94, para la ejecución de aceras y plazas de aparcamiento. Para ello se cederá una franja longitudinal de 4,5 m de ancho a lo largo del lindero este en la zona superior de la calle Valencia y una franja longitudinal de 2 m de ancho a lo largo del lindero oeste en la zona inferior de la calle Valencia. En el lindero este está previsto la ejecución de 2 m de acera y en paralelo una franja de aparcamiento en línea de 2,5 m. En el lindero oeste la cesión de 2 m será ocupada por la acera peatonal.

Justificación de la ordenación propuesta

El objetivo de la ordenación propuesta es la integración de la edificación en la propia ladera, adecuando los volúmenes a la topografía del terreno. Para ello se realiza un escalonamiento de los bloques, retranqueando cada planta respecto de la inferior apoyándose en el terreno.

El espacio público resultante de la propuesta, aunque de similar dificultad de ejecución al contemplado en el ED-94, es de menor impacto en el entorno, ya que al ser de anchura inferior, 4,5 m por 5,5 m en ED-94, invade en menor medida la parcela y por tanto los muros para sustentar la plataforma son de menor altura.

Su envolvente volumétrica máxima resulta de la aplicación directa de las alineaciones y alturas máximas de la edificación.

Características urbanísticas de la parcela resultante

La modificación del estudio de detalle UE TB-2 urbanización “Lo Cea” en su zona 2 no altera los parámetros urbanísticos del ámbito, adecuándose a las ordenanzas urbanísticas establecidas en el PGOU del Rincón de la Victoria, según los cuadros adjuntos.

PARÁMETRO	PGOUM	ED-94	MODIF. ED
USO	RESIDENCIAL PRIVADO	RESIDENCIAL PRIVADO	RESIDENCIAL PRIVADO
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UNIFAMILIAR ADOSADA UAD-2/ORDENACIÓN ABIERTA, OA-1/OA-6	ORDENACIÓN ABIERTA, OA-1/OA-6	ORDENACIÓN ABIERTA, OA-6
RÉGIMEN	VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE	VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE	VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE
PARCELA MÍNIMA	180 m ² /600 m ²	8.052 m ²	8.052 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	ZONA 2 - 40 % - 3.220 m ²	ZONA 2 - 40 % - 3.220 m ²	ZONA 2 - 40% - 3.220 m ²
EDIFICABILIDAD NETA	0,75	0,75	0,75
TECHO EDIFICABLE	5.299 m ²	ZONA 2 - 5.299 m ²	ZONA 2 - 5.299 m ²
N.º MÁXIMO DE ALTURAS	SS + PB + 1 + ÁTICO	ZONA 2 SS + PB + 1 + ÁTICO	ZONA 2 SS + PB + 1 + ÁTICO
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS	½ H	½ H	½ H
SEPARACIÓN LINDEROS PRIVADOS	½ H	½ H	½ H
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	¾ H	¾ H	¾ H
DENSIDAD	20 VIVIENDAS/ha = 44 VIVIENDAS (ZONA 2)	ZONA 2 - 44 VIVIENDAS	ZONA 2 - 44 VIVIENDAS
RESERVA DE APARCAMIENTO	1 PLAZA/VIVIENDA	1 PLAZA/VIVIENDA	1 PLAZA/VIVIENDA

Fichas urbanísticas resultantes de la modificación del estudio de detalle

El proyecto de delimitación de las unidades de ejecución de 2001, siguiendo el estudio de detalle de 1994, recoge las siguientes fichas urbanísticas:

SUPERFICIE		24.003 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SUELO		8.052 m ²
EDIFICABILIDAD		5.299 m ²
ORDENANZAS		OA-6
DOTACIONES NO LUCRATIVAS	ZONAS VERDES	15.149 m ²
	EQUIPAMIENTOS	–
VIALES DE NUEVA CREACIÓN	RODADOS	–
	PEATONALES	–
	APARCAMIENTOS	690 m ²
VIALES EXISTENTES	MEJORA	4.200 m ²
	AMPLIACIÓN	1.603 m ²

La presente modificación no contempla alteración de la ficha urbanística de la zona 1, TB2-A.

Ficha urbanística propuesta de la Unidad de Ejecución TB-2B

SUPERFICIE		24.003 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SUELO		8.052 m ²
EDIFICABILIDAD		5.299 m ²
ORDENANZAS		OA-6
DOTACIONES NO LUCRATIVAS	ZONAS VERDES	15.149 m ²
	EQUIPAMIENTOS	–
VIALES DE NUEVA CREACIÓN	RODADOS	–
	PEATONALES	–
	APARCAMIENTOS	308,92 m ²
VIALES EXISTENTES	MEJORA	–
	AMPLIACIÓN	825,78 m ²

Cumplimiento normativa de accesibilidad

Los artículos 6 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, establece:

(...) los instrumentos de planeamiento, los estudios previos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución o cualquier otra documentación técnica que sea preceptiva, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones, especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo (...).

Dado que este estudio de detalle desarrolla las alineaciones, rasantes y ordenación, se aportan como anexo las fichas justificativas de la urbanización de la zona de cesión hasta el acceso de la parcela, cuya justificación se realizará en el proyecto de edificación correspondiente.

Ordenanzas

Serán de aplicación al ámbito definido en el presente estudio de detalle, la ordenanza OA-6 de Edificación Abierta del PGOU del Rincón de la Victoria. Dicha ordenanza recoge las siguientes condiciones de ordenación, edificación y uso:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

PARCELACIÓN

Se considera parcela mínima según ED-94: 8.052 m².

EDIFICABILIDAD NETA

La OA-6 contempla que se adapte a las condiciones de edificabilidad que marque la ordenanza específica de unifamiliar adosada correspondiente, UAD-2. Se adopta por tanto una edificabilidad neta de 0,75 m²/m²s.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

Se establece el porcentaje de ocupación máximo del 40 %.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA EDIFICABLE

La altura edificable máxima será de PB + 1 + ático.

SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Se establece una separación mínima a linderos públicos como privados de $\frac{1}{3}$ de la altura del edificio.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las $\frac{3}{4}$ de la altura mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

CONDICIONES DE USO

Solo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la normativa de usos. Además se admiten los usos de industria compatible con residencial (en este caso solo las actividades de taller de electricidad, taller de mecánica del automóvil, taller de industria cerámica, taller de industria de tapicería, industria escarparate, industria de pan (horno), imprenta, fabricación de helados, tintorería y lavandería.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente. Asimismo, como dispone el artículo 117.1 de la Ley 39/2015, la interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Rincón de la Victoria, 13 de enero de 2025.

El Alcalde-Presidente, José Francisco Salado Escaño.

134/2025