



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Área: URBANISMO
Expediente: 8145/2024
Asunto: APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DETALLE URB. PARAÍSO DEL SOL, 95

DECRETO DE ALCALDÍA

En relación con el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de edificación sobre la parcela sita en Urb. Paraíso del Sol, 95, promovido D. Xialou Wang Ye, RGE de 7 de junio de 2024, nº 14697.

Atendido el informe jurídico que a su vez contiene el informe técnico y cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME JURÍDICO

Con Registro General de Entrada nº 15586 de fecha 13 de junio de 2025 se presenta por Benito José Pozo Sánchez con DNI nº 74.907.082-S, en representación de Xialou Wang Ye con DNI nº 54.372.687-C, Estudio de Detalle de parcela de la Urbanización Paraíso del Sol nº 95, situada en calle Antigua y Barbuda, en Rincón de la Victoria (Málaga), finca nº 7599 del Registro de la Propiedad nº 7 de Málaga con referencia catastral 9253513UF8695S0001AX.

Con fecha 6 de agosto de 2025 se emite informe técnico favorable del Arquitecto Municipal del siguiente tenor literal:

“ASUNTO:

Solicitud realizada por don Benito José Pozo Sánchez, en representación de don Xialou Wang Ye, en fecha 13/06/2025, y con registro de entrada nº 15586, para la aprobación de Estudio de Detalle de parcela de la urbanización Paraíso del Sol nº 95, situada en calle Antigua y Barbuda, en Rincón de la Victoria (Málaga) con referencia catastral 9253513UF8695S0001AX.

INFORME:

1.- Contenido del Estudio de Detalle.

Se analiza como válido el Estudio de Detalle de la parcela nº 95 de la urbanización Paraíso del sol, presentado en fecha 13/06/2025, y con registro de entrada nº 15586, así como la coherencia e integridad formal de la documentación.

El objeto del Estudio de Detalle es el de concretar y justificar el volumen de la edificación sobre la parcela neta, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, dando respuesta a la necesidad de su previa presentación y aprobación para el desarrollo de parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, en base a lo dispuesto en el punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU, proveniente de la ME aprobada el 1/12/2011 (BOP nº 79 de fecha 25/4/2012, páginas 33 y siguientes).



FIRMANTE - FECHA			EXPEDIENTE :: 2024008145
FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 21/08/2025			Fecha: 24/06/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2025 17:05:51			Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL





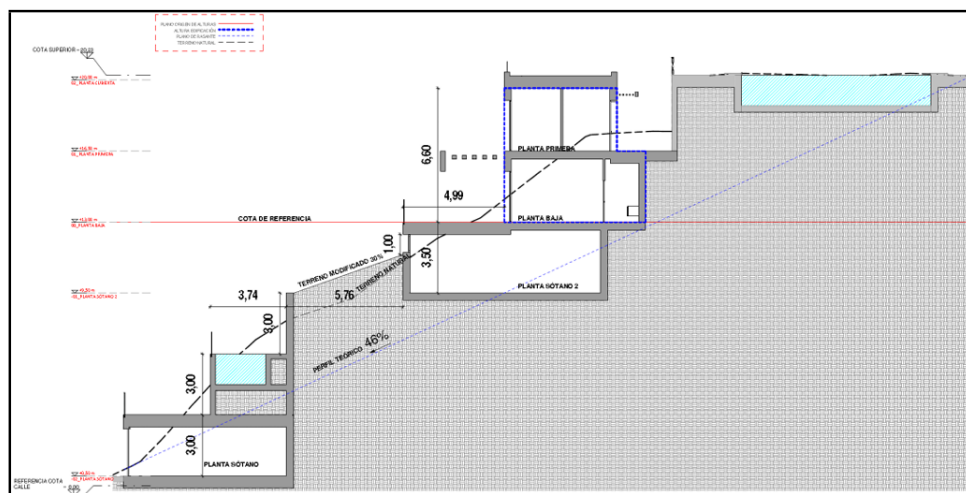
EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

La parcela tiene una extensión superficial total de 875,47 m², a partir de la realización de un informe con plano topográfico, firmado por D. Juan Antonio Sevilla Pérez, Ingeniero en Geomática y Topografía con nº de Colegiado 7220 del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros en Geomática y Topografía de la Delegación de Andalucía. En dicho inmueble, actualmente existe construida una piscina, a la que se accede por la parcela colindante sita en Urb. Paraíso Sol nº 77, también propiedad y domicilio personal del mismo propietario. Dicha piscina se legalizará junto con la ejecución de la vivienda con el pertinente Proyecto Básico y de Ejecución que se presentará para la solicitud de Licencia de Obras.



La parcela tiene una pendiente ascendente desde el vial mayor al 45 % con ordenanza UAS-1, en la cual, por norma general, es de aplicación el Subapartado 2.9.2.1 punto A del P.G.O.U. Rincón de la Victoria, el cual va dirigido a terrenos con pendiente superior al 25 % con ordenanza UAD, UAS y OA en el caso de que la parcela esté en cota superior al vial. La aplicación de estos puntos en una parcela con una pendiente media de casi el doble de lo que está previsto (47 %), provoca que la vivienda quede totalmente incrustada en el terreno, no permitiendo generar espacios con buenas condiciones de ventilación e iluminación al quedar gran parte de la vivienda “enterrada” como se ha expuesto anteriormente.

La aplicación de esta propuesta vista en sección nos llevaría a un planteamiento en el que el sótano adosado al único vial de acceso se desvincula de la vivienda, la cual supera el límite que establece el punto 3 del punto A del subapartado 2.9.2.1. por el cual la planta baja no puede situarse por encima de la coronación del muro de sótano adosado a vial una altura superior a 2 m. y que no debe sobrepasar tampoco la cota media de la parcela.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F725900F7Q2A7N9Y5K4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 21/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2025 17:05:51

EXPEDIENTE :: 2024008145
Fecha: 24/06/2024
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

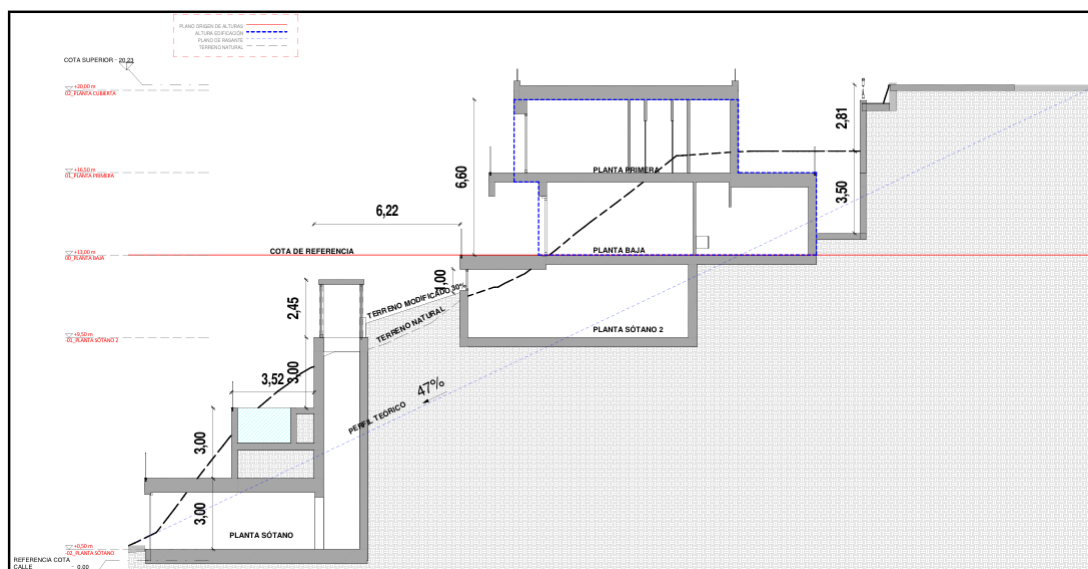




La sobreelevación de la planta baja con respecto a la coronación del muro del vial implica, la desvinculación del garaje con la vivienda debido a que el acceso rodado solo es posible desde el vial inferior. Por otro lado, se intenta seguir el espíritu de la norma facilitando la integración de la edificación en la ladera y evitando su ubicación en los puntos más elevados o su soterramiento en los puntos más bajos, siendo la propuesta coherente con la intención del PGOU.

La vivienda se sitúa adaptándola a la topografía del terreno, sin llevar al extremo los muros de contención limitándolos en $\pm 1,5$, en vez de lo que marca la normativa de $\pm 3,5$. Por otro lado, respecto al volumen proyectado, se ha ajustado la altura de los castilletes de ascensores a la ordenanza, se ha modificado el pretil del muro adosado a vial con valla de cristal, y por último también se ha ajustado la altura del patio inglés que da iluminación a la planta baja, todo ello ajustándose a los requisitos del T.R. del PGOU.

Por todo lo expuesto anteriormente, y ante la inexistencia de ordenanzas para parcelas con pendiente superior al 45% en terrenos ascendentes desde el vial, se considera que esta propuesta podría considerarse razonable para la parcela con pendiente ascendente respecto al vial, por cuanto la cubierta de la edificación no supera la plataforma de terreno más alta en la parcela, no limitando la vista a edificaciones vecinas, y sitúa la rasante de la planta sótano de la vivienda de forma que se consigue accesibilidad a través de ascensor que baja a la planta de acceso al garaje a lineado a vial. La planta baja se sitúa a la cota 13,00, a unos 12,5 metros por encima de la rasante de la acera, y a la cota + 20,00 de acabado en cubierta, coincidente con la rasante de la piscina superior existente, integrándose en el terreno sin sobresalir de su cota superior.



FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE .. 2024008145

Fecha: 24/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

A criterio del técnico que suscribe, las rasantes contempladas en el Estudio de Detalle se consideran admisibles, ya que la topografía singular de la parcela hace que la exigencia de colocar la planta baja a la cota media citada provocaría un gran enterramiento de la edificación al Oeste, pudiendo incumplirse la ordenanza que regula la altura máxima de muros de nivelación medianeros.

El Estudio de Detalle se informa en cuanto a la aprobación de la modificación del volumen establecido por el instrumento de ordenación urbanística en la parcela, tratándose de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística, y sin perjuicio de la posibilidad de requerimientos respecto a la ordenanza de aplicación en relación con el proyecto básico a aportar para solicitar la licencia de obras, como edificabilidades computables, ocupación máxima, patios, vallados, etc., no analizados para la Ordenación de volúmenes.

PROPUESTA:

Se informa favorable la aprobación del Estudio de Detalle de parcela 11Q de parcela de la urbanización Paraíso del Sol nº 95, situada en calle Antigua y Barbuda, en Rincón de la Victoria (Málaga). Con referencia catastral 9253513UF8695S0001AX.

No obstante, la decisión corresponde al órgano competente con su superior criterio.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital El Arquitecto Municipal (firmado electrónicamente) Víctor Manuel Pérez Amador.”

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Por parte del informe técnico del Arquitecto Municipal se informa de manera expresa que “el objetivo del Estudio de Detalle es el de concretar y justificar el volumen de la edificación sobre la parcela neta, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, dando respuesta a la necesidad de su previa presentación y aprobación para el



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F725900F7Q2A7N9Y5K4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 21/08/2025	
	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2025 17:05:51	
		EXPEDIENTE :: 2024008145
		Fecha: 24/06/2024
		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

desarrollo de parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, en base a lo dispuesto en el punto 2.9.1.D. Sección II, Parte 4º del PGOU, proveniente de la ME aprobada el 1/12/2011 (BOP nº 79 de fecha 25/4/2012, páginas 33 y siguientes)."

El Estudio de Detalle viene exigido de conformidad con la Parte 4, Sección II, 2.9.2.1.D de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondiente con los criterios para el establecimiento de la cota de referencia en terrenos con pendientes superior al 25 %, en cuya letra D, se corresponden con terrenos con pendiente inicial superior al 25 % ascendente desde el vial de acceso, donde en su interior existen desniveles ascendentes y descendentes entre viales, o entre vial y límite opuesto de parcela, y especifica "la edificación no se situará en los puntos altos o crestas, debiendo desarrollarse en ladera, para lo cual, la planta baja de la edificación no superará la rasante media entre el vial de acceso y la cota alta de parcela. Se exceptúan del cumplimiento de esta exigencia aquellas parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, para lo cual se redactará un estudio de detalle que acredite esta circunstancia y disponga la edificación de forma que sobre la cota alta del terreno natural solo sobresalgan como máximo dos alturas menos de las permitidas por la ordenanza específica, pudiendo en este caso superarse el máximo movimiento de tierras permitido por normativa hasta el límite necesario para el cumplimiento de esta ordenanza." La pendiente media de la parcela es de 47 %.

El objeto del Estudio de Detalle es ordenar el volumen de la edificación en la parcela, sin incumplir las prescripciones establecidas en el artículo 71.1 LISTA y artículo 94.2 RLISTA.

SEGUNDO. La Legislación aplicable en cuanto al objeto, tramitación y competencia de los Estudios de Detalle viene establecida por:

— Los artículos 60, 62, 71, 75.1, 78, 81.1, 82 a 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

TERCERO. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 85 y 94.4 de su Reglamento General, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F725900F7Q2A7N9Y5K4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 21/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2025 17:05:51

EXPEDIENTE :: 2024008145

Fecha: 24/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

c) *Resumen Ejecutivo*, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Se verifica que el Estudio de Detalle contiene la documentación exigida conforme a los artículos anteriores, salvo la cartografía georreferenciada, debiéndose aportar las coordenadas UTM con carácter previo a la aprobación definitiva.

CUARTO. De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como sus revisiones y modificaciones.

QUINTO. El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

A. Presentado o redactado de oficio un Estudio de Detalle, tras la emisión de los informes pertinentes, la Alcaldía procederá, si se estima procedente, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle [artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local].

B. Con la aprobación inicial, se acordará la apertura del trámite de información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento en la dirección <https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>

C. Durante el periodo de información pública, al tratarse de los niveles de la edificación respecto a la rasante de la calle Surinam, la integración del edificio con el entorno y los niveles de edificaciones colindantes que afecta a los propietarios de parcelas colindantes en dicha calle, y en base a lo previsto en el artículo 104.2 c) se considera necesario dar audiencia a los mismos conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas al efecto.

D. Asimismo, durante el trámite de información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. No obstante, no se ha advertido por el técnico municipal la existencia de ninguna afección, por lo que no se exige la emisión de informe sectorial alguno.

E. A la vista de las alegaciones presentadas, se aprobará en su caso definitivamente el Estudio de Detalle por el Pleno de la Corporación (artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

F. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

G. Una vez aprobado definitivamente y depositado en los correspondientes registros se notificará a los interesados y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Por todo ello, se emite informe jurídico favorable para la aprobación inicial del Estudio de Detalle y, en consecuencia, y a la vista de los Fundamentos Jurídicos



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F725900F7Q2A7N9Y5K4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 21/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2025 17:05:51

EXPEDIENTE :: 2024008145

Fecha: 24/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

expuestos, se propone a la Alcaldía, la adopción de las actuaciones correspondientes para la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente Estudio de Detalle de la parcela nº 95 de la Urbanización Paraíso del Sol, situada en calle Antigua y Barbuda, en Rincón de la Victoria (Málaga), finca nº 7599 del Registro de la Propiedad nº 7 de Málaga, con referencia catastral 9253513UF8695S0001AX.

SEGUNDO.- Abrir un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento <https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>.

TERCERO. Notificar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, la apertura del trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica. EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, José María Moreno Olmedo."

Esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que legalmente tiene conferidas en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, tiene a bien **RESOLVER:**

PRIMERO. Aprobar inicialmente el siguiente Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento:	Estudio de Detalle
Ámbito:	Parcela nº 95 Urb. Paraíso del Sol, ref. cat. 9253513UF8695S0001AX
Objeto	Ordenación de volúmenes
Clasificación del suelo:	Urbano
Calificación del suelo:	UAS-1

SEGUNDO. Abrir un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento <https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>.

TERCERO. Notificar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, la apertura del trámite de información pública con indicación de la duración y objeto, para que el trámite surta los efectos propios de audiencia.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente, a fecha de firma electrónica.

EL ALCALDE PRESIDENTE,

(firmado electrónicamente)

D. José Francisco Salado Escaño.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F725900F7Q2A7N9Y5K4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 21/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 21/08/2025 17:05:51

EXPEDIENTE :: 2024008145

Fecha: 24/06/2024

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

