

**ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M11 DE LA ACTUAL UE-R.19 “FINCA GARCÉS”
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

RESUMEN EJECUTIVO

Promotor: **ALAMOS CONSULTING S.L.**
Arquitectos: **FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ
FRAN CARRERA ROS**

OCTUBRE 2018

SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del Estudio de Detalle es exclusivamente la **ordenación de volúmenes** interna de la **manzana M11** del antiguo Plan Parcial “Finca Garcés”, actualmente perteneciente al **suelo urbano** municipal e identificado como UE-R.19 por el documento de **Adaptación Parcial a la LOUA** del PGOU de Rincón de la Victoria.

La **ordenación de volúmenes** proyectada tiene como **finalidad única**, en desarrollo de la normativa del referido Plan Parcial original de la urbanización y en cumplimiento de la **Ordenanza UAD-1** del PGOU, la de **concentrar y agrupar el aprovechamiento edificatorio**, autorizado por el planeamiento, **en una parte de la manzana** de forma que resulte garantizada físicamente la **disponibilidad** por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, del **suelo afectado** por la “**Realenga del Rincón de la Victoria a Benagalbón**”, según la traza correspondiente a la **clasificación de vías pecuarias vigente** en el T.M. ,en el supuesto caso de que la Administración Autónoma decidiera su **ocupación y/o desafectación**.

La **ordenación de volúmenes** es según la **LOUA** una atribución urbanística **propia y característica de los estudios de detalle** lo que de partida legitima la **procedencia de formulación** del presente estudio de detalle, el cual por otra parte se limita a actuar sobre un **ámbito reducido de suelo urbano** (manzana M11) y sin ocasionar **aumento de aprovechamiento** edificatorio, ni **cambio de uso**, ni afección al **suelo dotacional público**, ni alteración de la ordenación de los **suelos colindantes**, ajustándose en consecuencia en todos los aspectos a lo dispuesto por el **Artículo 15 LOUA**.

El **Estudio de Detalle** ha sido formulado por **Álamos Consulting S.L.**, en representación de **Torre de San Telmo Promociones S.L.**, propietaria actual de la **manzana M11**.

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

A la **manzana M11** de “Finca Garcés” le corresponde urbanísticamente la aplicación de la **Ordenanza UAD-1** del vigente **PGOU** de Rincón de la Victoria on las **limitaciones y especificaciones** prefijadas por el **Plan Parcial original** relativas al techo máximo edificable (**1.187,55 m2t.**) y al número máximo de viviendas (**9 viviendas** unifamiliares agrupadas), indicadores urbanísticos que constan asimismo en la descripción de fincas adjudicadas del **Proyecto de Reparcelación**.

En ninguno de los **documentos urbanísticos aprobados y actualmente en vigor** (PGOU de Rincón de la Victoria, Modificación del PGOU para creación del sector “Finca Garcés”, Plan Parcial “Finca Garcés”, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU) se contempla **ningún tipo de afección o servidumbre** sobre la **manzana M11**.

No obstante, la **realidad administrativa**, constatada en la actualidad, es que la **Realenga de Rincón a Benagalbón** clasificada en 1968 **atraviesa a la manzana** en cuestión sin que la Administración urbanística lo detectara en ningún momento, lo que ha ocasionado que **el propietario del suelo no ha podido ejercer** aun sus **deberes y derechos edificatorios** atribuidos por el planeamiento vigente.

El presente **estudio de detalle** propone ordenar internamente la **M11** para que puedan **localizarse** dichos **derechos edificatorios** en una parte concreta o **parcela** de dicha manzana, y para que la Administración Autónoma por otra parte pueda **disponer del suelo afectado por la Realenga**, aún no deslindada, en el caso de que lo considere oportuno tras 50 años desde su clasificación como **vía pecuaria**.

En síntesis las **determinaciones urbanísticas** fundamentales aplicables actualmente a la **manzana M11** son las siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE REAL	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	ORDENANZAS
M11	2.757,00 m2s.	1.187,55 m2t.	9	UAD-1

Por otra parte, además de los **indicadores urbanísticos básicos** (edificabilidad y densidad) antes citados, el **planeamiento** contempla los siguientes **parámetros edificatorios** relevantes:

Manzana	Ocupación	Altura	S/. Linderos Públicos	S/. Linderos Privados
M11	60% (*)	B+1	≥ 5 m. (*)	≥ 3 m.

(*) El Plan Parcial aprobado estableció en su ordenanza UAD-1 una ocupación máxima del 50% y una separación linderos públicos y privados ≥ 3 m.

Por último, la **afección de la Realenga** (con la anchura oficial máxima de **20,89 m.**) obtenida de la aplicación “**Visor genérico**” (**visor de servicios OGC** de la Red de información ambiental de Andalucía) y comprobada por **ARCMAP** en la sede de la Delegación Territorial de la **Consejería de M.A. y O.T.**, es la que reproduce a continuación:



3. ORDENACIÓN RESULTANTE

La **ordenación volumétrica** resultante del **Estudio de Detalle**, que conlleva la diferenciación en la manzana de dos porciones de suelo o futuras parcelas (**M11.1 y M11.2**) se describe a continuación mediante los siguientes **cuadros de características urbanísticas**:

PARCELAS	Superficie (m2s.)	Altura máxima	Techo máximo (m2t.)	Nº viviendas
M11.1	2.083	B+1	1.187,55	9
M11.2	496	----		
M11.3	170	Espacio libre privado sin edificabilidad		
TOTAL MANZANA M11	2.749	B+1	1.187,55	9

Comparativamente con los diferentes **parámetros edificatorios** de la **Ordenanza UAD-1** la **ordenación volumétrica propuesta** presenta las siguientes **características**:

ORDENANZA UAD-1	PGOU	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE ACTUACIÓN	----	2.757 m2s.	2.749 m2s.
ALTURA MÁXIMA	B+1 (7 m.)	B+1 (7 m.)	B+1 (≤ 7 m.)
EDIFICABILIDAD	1,10 m2/m2 (3.023,90 m2t.)	1.187,55 m2t.	1.187,55 m2t.
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1 viv./90 m2s. (30 viviendas)	9 viviendas	9 viviendas
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%	60%	≤ 60 %
S/. LINDEROS PÚBLICOS	≥ 5 m.	≥ 3 m.	≥ 5 m.
S/. LINDEROS PRIVADOS	----	≥ 3 m.	≥ 3 m.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Unif. agrupada	Unif. agrupada	Unif. agrupada

Por último, a los efectos oportunos, se observa que la ordenación resultante es compatible con la aplicación de la **Ordenanza UAD-1** a los suelos **M11.1** y **M11.3** aun cuando fueran **segregados** de la manzana:

PARCELA M11.1	ORDENANZA UAD-1	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE ACTUACIÓN	90 m2s. (fachada ≥ 10 m.)	2.083 m2s. (fachada 58,50 ml.)
EDIFICABILIDAD	1,10 m2/m2 (2.291 m2t.)	1.187,55 m2t.
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1 vivienda/90 m2s. (23 viv.)	9 viviendas
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%	(658 + 397 = 1.055 m2s. aprox.) ≤ 60 %
S/. LINDEROS PÚBLICOS	5 m.	≥ 5 m.
S/. LINDEROS PRIVADOS	3 m.	≥ 3 m.

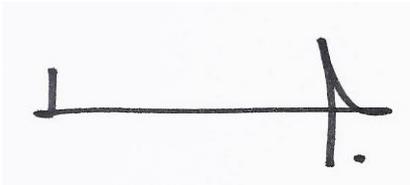
Y por su parte la **parcela M11.3**, aunque reúne los requisitos de **parcela mínima** (superficie ≥ 90 m2s. y longitud de fachada ≥ 5 m.), se propone como no edificable limitándose su uso a **aparcamientos** y/o **espacios libres** de carácter recreativo (jardines, juegos infantiles, piscina...) **al servicio de las viviendas** de la parcela **M11.1**.

4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

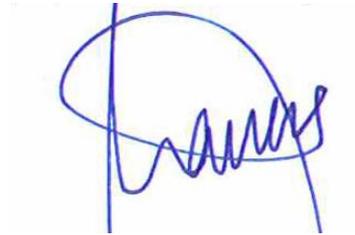
A partir de la fecha de publicación de la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle quedarán **suspendidas** en la manzana **M11** de la UE-R.19 “Finca Garcés” todas las **aprobaciones, autorizaciones, y licencias** urbanísticas durante un plazo máximo absoluto de **2 años**, suspensión que se extinguiría en todo caso con la publicación de la **aprobación definitiva** del propio Estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto por el **artículo 27 LOUA**.

Málaga, octubre 2018

Los arquitectos:



FRANCISCO J.CARRERA ROS

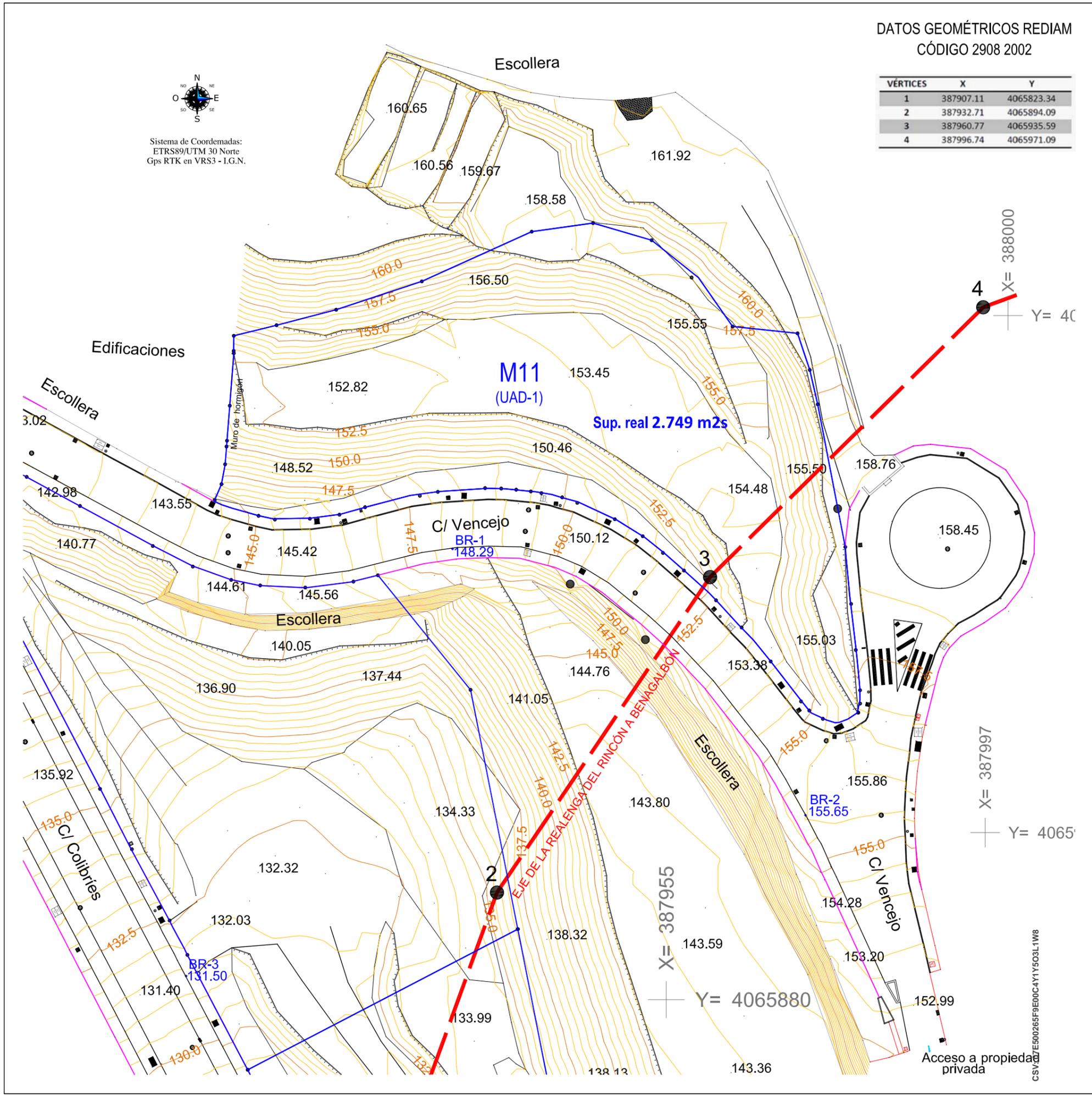


FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ

DATOS GEOMÉTRICOS REDIAM
CÓDIGO 2908 2002

VÉRTICES	X	Y
1	387907.11	4065823.34
2	387932.71	4065894.09
3	387960.77	4065935.59
4	387996.74	4065971.09

Sistema de Coordenadas:
ETRS89/UTM 30 Norte
Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



DATOS URBANÍSTICOS

MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	ORDENANZAS
M11	2.757,00	1.187,55	9	UAD-1

EL PLAN PARCIAL DEFINITIVAMENTE APROBADO EN 2003 NO CONTEMPLÓ EN SU ORDENACIÓN SERVIDUMBRE O AFECCIÓN ALGUNA POR VÍA PECUARIA.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11
SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"
(RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.
PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

fit* FIT* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA
ARQUITECTOS
FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ
COLEGIADO Nº123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
FRANCISCO J. CARRERA ROS
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

PLANO DE INFORMACIÓN

ESTADO ACTUAL.
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

REFERENCIA

Nº PLANO

FECHA: OCTUBRE 2018

RE.01

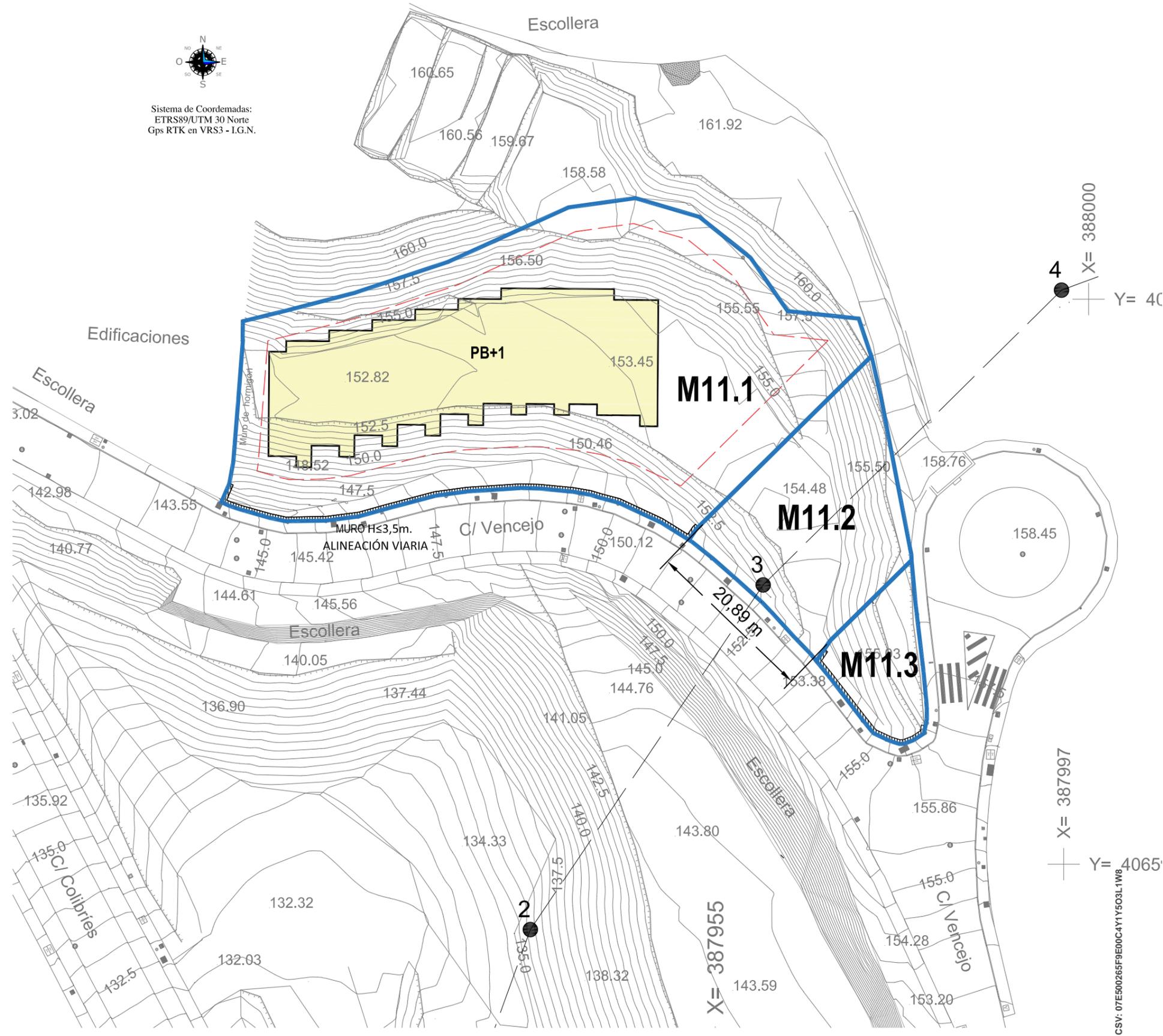
ESCALA: 1:500

CSV/E500265F9E00C4Y1Y503L1W8

VÉRTICES	X	Y
1	387907.11	4065823.34
2	387932.71	4065894.09
3	387960.77	4065935.59
4	387996.74	4065971.09



Sistema de Coordenadas:
ETRS89/UTM 30 Norte
Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



ORDENACIÓN E.D.	Altura máxima	Techo máximo (m2t.)	Nº vivient
Viviendas Unifamiliares agrupadas	B+1	1.187,55	9
Espacio libre sin edificabilidad	Aparcamiento bajo rasante		
TOTAL MANZANA M11 (*)	B+1	1.187,55	9

(*) La ordenación volumétrica es orientativa y no vinculante y objeto es demostrar que pese a la afección de la Realenga es posi ordenar toda la edificabilidad permitida por el planeamiento a manzana M11. En concreto la ordenación grafiada perm holgadamente desarrollar 1.187,55 m2t. aprox. sin necesidad agotar la superficie envolvente máxima de suelo disponible ni ocupación máxima autorizada.

PARÁMETROS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENI	
SUPERFICIE de ACTUACIÓN	2.749 m2s.
ALTURA MÁXIMA	B+1 (≤ 7 m.)
EDIFICABILIDAD	≤ 1.187,55 m2t.
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	9 viviendas
OCUPACIÓN MÁXIMA	≤ 60 %
S/. LINDEROS PÚBLICOS	≥ 5 m.
S/. LINDEROS PRIVADOS	≥ 3 m.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Unifamiliar agrupada

SUPERFICIE PARCELA M11.1 = 2.083 m2s.
 SUPERFICIE PARCELA M11.2 = 496 m2s.
 SUPERFICIE PARCELA M11.3 = 170 m2s.
 SUPERFICIE TOTAL MANZANA M11 = 2.749 m2s.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11
 SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"
 (RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.
 PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

fit* FIT* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTOS
 FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ
 COLEGIADO Nº123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 FRANCISCO J. CARRERA ROS
 COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

RESÚMEN EJECUTIVO

ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA Y PARCELACIÓN PROPUESTA

REFERENCIA	Nº PLANO
FECHA	OCTUBRE 2018
ESCALA	1:500
RE.02	

CSV: 07E500265F9E00C4Y1Y503L1WB

