

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B847C000F27520D81F5 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2023 seal@numero-52833002E.CH-Sello de tiempo TS@- @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2023 09:46:34
EXPEDIENTE :: 2022015060	APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/06/2023
Fecha 28/08/2022 Hora 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RESIDENCIAL

RESUMEN EJECUTIVO

Arquitecto	JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA
Situación	PARCELA 3, MANZANA "B" DE LA UE-TB-18 DEL PGOU. RINCON DE LA VICTORIA, MALAGA
Promotor	VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.
Nº Exp.	005/2022
Fecha	ABRIL 2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847C00F27520D811F5 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2023
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2023 09:46:34	
EXPEDIENTE :: 2022015060	
Fecha 28/08/2022	
Hora: 09:00	
Und. (e.g. REGISTRO GENERAL	



ÍNDICE

- 1 CUMPLIMIENTO NORMATIVO**
- 2 RESUMEN EJECUTIVO**
 - 2.1 ORDENACION PLANTEADA**
 - 2.2 MODIFICACION PLANTEADA AL ESTAD ACTUAL**
 - 2.3 SUSPENSION DE LICENCIAS**
 - 2.4 PLANOS**

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847C00P215Z0RJA1F5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2022 señalNúmero=S2833002E.CH=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2022.09:46:34
EXPEDIENTE :: 2022015060 Fecha 28/09/2022 Hora: 09:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



1 CUMPLIMIENTO NORMATIVO

El presente resumen ejecutivo del Estudio de Detalle de la PARCELA 3 DE LA MANZANA B de la UE-TB-18 del PGOU de Rincón de la Victoria, consistente en ordenar volúmenes en la parcela y establecer la alineación interior y exterior, sin alteración de las condiciones generales de la ordenación, parcelación, ni rasantes establecidas en el Estudio de Detalle del sector completo, procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 62, punto 1 letra e de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), donde dice lo siguiente:

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- resumen ejecutivo que contenga la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2 RESUMEN EJECUTIVO

2.1. Ordenación Planteada.

La topografía de la parcela y de los viales ordenados, su orientación, las vistas posibles y las características geológicas del suelo son los parámetros que condicionan las ordenaciones de volúmenes planteadas en el presente Estudio de Detalle.

En el estudio de Detalle definitivamente aprobado, se establece una alineación a vial, y en cuanto a las alineaciones interiores se determinan como "orientativas". Por tanto, uno de los objetivos de este documento es adecuar la alineación exterior planteada a una ordenación mas "esponjada y amigable" con el entorno, y completar la definición de las alineaciones interiores.

Por otro lado, los esquemas de alturas establecidos en el Estudio de Detalle aprobado son genéricos, sin establecer una cota absoluta de referencia, por lo que así mismo, en este documento se establece esta organización de las alturas y plantas del edificio a proyectar. Así mismo se definen las plataformas de nivelación de la parcela neta, analizando la interferencia con los viales colindantes, zona libre junto al cauce y con las parcelas privadas situadas en el lindero sur.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847C00P275Z0R0J1F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023
seal@huerfano-5283300E.CN=Seal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:46:34

EXPEDIENTE :: 2022015060
Fecha : 29/09/2022
Hora : 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



En la parcela neta se plantea, para la situación de la edificación, mantener básicamente una línea paralela a la línea de la alineación de la parcela con el viario proyectado, sin modificación de rasantes, dejando una banda entre el vial y la línea de fachada de 2 m., planteando una pequeña adecuación de este criterio en el punto de chaflan del edificio con la rotonda, adecuando la altura de la edificación a la rasante real del vial contemplado en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución. En cualquier caso, este retranque no supera en ningún caso los 5 m., adecuándose a la ordenanza de aplicación.

De este modo, se organiza la edificación como un único edificio principal, organizado en planta baja más dos plantas y planta ático, con una cota de referencia para la planta baja única.

Con este criterio, la edificación queda muy bien adecuada a la caída de la calle, organizando el acceso peatonal en el punto intermedio, centrado con más o menos con el vial B.

Teniendo en cuenta el entorno, no se considera el uso comercial en planta baja, por lo que entendemos que esta banda de separación con el vial de la fachada física del edificio genera por un lado unos pequeños patios ajardinados en las plantas bajas que mejoran la integración paisajística del edificio, y por otro, protegen la privacidad de las viviendas situadas en planta baja, que en otro caso serian completamente accesibles desde el peatón.

Atendiendo al desarrollo del área donde se ubica la Unidad de Ejecución, con la coexistencia de diferentes ordenanzas que no constituyen una trama de ciudad compacta, con la solución planteada de alineaciones y ordenación pormenorizada de la edificación, respetando el concepto de la ordenanza de Manzana Cerrada de delimitación del viario por medio de la edificación, se suaviza este manteniendo una línea continua con la fachada a la calle, pero dando un poco de espacio intermedio entre la zona pública y la privada.

Por tanto, aplicando la posibilidad de retranqueo de la fachada que contempla la ordenanza de Manzana Cerrada para la situación de la fachada con respecto a la alineación del viario público, entendemos que se consigue una solución más amable y acorde a la zona en desarrollo.

ACCESOS RODADOS Y PEATONALES

De acuerdo con este esquema, el acceso peatonal se organiza en el punto medio de la edificación, encarado con el vial B. El acceso de vehículos a los niveles de planta sótano, se plantean en el extremo sur de la parcela, desde el vial C, en el punto más alejado de la rotonda,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847C00P275Z0DRJ1F5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 serialNumber=S283300E.CH=Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:46:34
EXPEDIENTE :: 2022015060
Fecha : 28/09/2022 Hora: 09:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



con objeto de no entorpecer el tránsito de esta. El acceso de vehículos al edificio es directo desde la dirección sur de subida, y la salida será después de realizar la rotonda y volver en dirección sur, evitando maniobras de cruce de la calle peligrosas.

En cuanto a la lineación de la edificación en su lindero sur, colindante con otras propiedades privadas, se respeta la distancia mínima de la edificación de 7 m. establecida en el Estudio de Detalle aprobado. En este lindero, se analiza la solución de transferencia de la cota de la zona interior de la parcela ordenada con respecto a la cota de las viviendas situadas en el sur. Dentro de esta banda, y siempre respetando una distancia mínima a linderos de 3 m., se podrá situar la piscina.

Como complemento a estas determinaciones, se plantea una alineación en planta baja a viario retornqueada con respecto a la linde un mínimo de 2 metros, con la posibilidad de volar las plantas altas 50 cm. sobre esta alineación, que además será la referencia para el establecimiento de la alineación del cerramiento de la planta ático, pudiendo ajustarse en las plantas altas la fachada entre esta distancia mínima de 2 metros y un máximo de 5 m.

La ocupación de la planta ático se establece con respecto a la alineación de la planta baja establecida, detallada en los planos correspondientes. En las terrazas de esta planta ático, y siempre sin superar la alineación de la planta baja (sin considerar vuelo), se podrán incorporar escaleras exteriores de acceso a la cubierta, que podrá ser vinculada a las viviendas de esta planta, y pérgolas, siempre que sean decorativas y sin capacidad portante para sostener un forjado.

Sobre la planta ático solo se podrán plantear zonas de solarium vinculados a las viviendas inferiores, elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como sobrelevación de los casetones de salida de escalera y ascensor, en su caso. Estos casetones en ningún caso dispondrán de una altura superior a 2,80 m., medidos desde la cara superior del último forjado.

Como conclusión, se estima que la ordenación planteada completa la establecida en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, adecuando esta a las condiciones establecidas en la ordenanza de aplicación, y sin alterar aspectos generales de la ordenación del sector.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B847C00P275Z0RJI1F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARÍA ACCTAL. - 28/09/2023
registro de firmas: @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S283300E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría de Estado de Función Pública.C+ES - 28/09/2023 09:46:34
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C+ES - 28/09/2023 09:46:34
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 23/09/2023

EXPEDIENTE :: 2022015060
Fecha 28/09/2022
Hora 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



En el siguiente cuadro puede apreciarse el cumplimiento de la Normativa Urbanística establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuengirola para el terreno que constituye nuestro polígono de actuación cuya calificación es:

CUADRO JUSTIFICATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS		
PARAMETRO URBANISTIO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	2.305,51 m2	2.305,51 m2
Uso	Residencial	Residencial
Densidad	44 viviendas	44 viviendas
Edificabilidad máxima	3.707,80 m2. de techo	3.707,80 m2 de techo
Ocupación máxima	100%	70%
nº de plantas	pb+ 2+ático	pb+ 2+ático
Altura máxima	10 m	10 m
Separación lindero público	Alineada/ retranqueada menor de 5 m.	Alineada/ retranqueada menos de 5 m
Separación a lindero privado	Adosada/7 m	Adosada/7 m
Longitud máxima de fachada	no se fija	
Dotación de aparcamientos	1/viv	A justificar en el proyecto de edificación

ACLARACION 1: ALTURA REGULADORA Y ALTURA DE PLANTAS.

El presente documento establece la altura reguladora de la edificación en dos cuerpos, a partir de la cota de referencia de la planta baja reflejada en los planos que es la 12,25

A partir de estas cotas, la altura libre de la planta baja se establece en ambos casos en 2,65 m., de acuerdo con el artículo 2.9.1.2 de la Sección II de la Parte 4 del T.R. del PGOU, que establece una altura mínima en planta baja de 3,5 para uso comerciales o públicos y de 2,5 para



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847C00P275Z0RJI1F5 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 sealNumber=52833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:46:34
EXPEDIENTE :: 2022015060	Fecha 29/09/2022 Hora 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



usos de vivienda. Esta altura libre se plantea en todas las plantas, no superándose en ningún caso la altura máxima de 10 m. sobre la cota de referencia.

Por otro lado, la altura establecida para la planta baja no afecta a los vuelos sobre vial público, pues la edificación establece un retranqueo sobre la alineación a vial, lo que evita que se produzcan vuelos de las terrazas de las plantas superiores sobre el viario público, en cuyo caso la altura mínima debería de ser de 3,50 m., de acuerdo con el art. 2.18 de la Sección II de la Parte 4 del T.R. del PGOU. Al no disponerse vuelos sobre viario público, podemos establecer la altura de 2,65 m. en planta baja.

ACLARACION 2: CERRAMIENTO DE PARCELA.

Para la definición del cerramiento de la parcela con el viario público, su diseño se remite a la ordenanza de valla de la Vivienda Unifamiliar, que establece un paño ciego de 1 m y un paño diáfano de 1 m. Con esta configuración, se autorizará la nivelación del terreno interior contra la parte ciega en una altura máxima de 50 cm desde el nivel exterior de la acera, y siempre sin superarla. Por tanto, exteriormente la configuración del cerramiento nunca tendrá una altura superior a la descripción anterior, aunque dependiendo de la cota exterior e interior, parte de la cara ciega sea de contención del jardín interior, por lo que se cumplen las Ordenanzas establecidas por las figuras de planeamiento superior, Estudio de Detalle o Plan General, sobre la Parcela objeto del Estudio. De esta manera se considera justificado el cumplimiento del art. 6.3.3 de la Sección VI de la Parte 4 del T.R. del PGOU

2.2. Modificaciones incorporadas al estado actual.

No se han producido

2.3. Suspensión de licencia.

El período de suspensión de licencia durante la fase de tramitación del Documento de Estudio de Detalle de la PARCELA 3 DE LA MANZANA B de la UE-TB-18 del PGOU de Rincón de la Victoria, será de un año prorrogable, como máximo, a dos, o hasta la publicación de la Aprobación Definitiva de este documento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847C00P275Z0DRJ1F5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL - 28/09/2023
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:46:34

EXPEDIENTE :: 2022015060
Fecha 29/09/2022
Hora 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Una vez aprobado definitivamente quedará levantada la suspensión en este ámbito, admitiéndose la ejecución de conformidad con los requerimientos de la legislación urbanística en la parcela en función de las determinaciones de su ordenación pormenorizada.

2.4 Planos

- 1 SITUACION
- 6 OCUPACION EN PLANTA BAJA
- 7 OCUPACION EN PLANTA ATICO
- 8 ALZADOS PROPUESTOS A VIAL

**MONTOYA
MOLINA JUAN
RAMON -**



Firmado digitalmente por MONTOYA MOLINA JUAN RAMON -
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-25055987V, givenName=JUAN RAMON, sn=MONTOYA MOLINA, cn=MONTOYA MOLINA JUAN RAMON -
Fecha: 2023.04.25 10:42:17 +02'00'

Benalmádena, ABRIL DE 2023

Fdo. Juan Ramon Montoya Molina
Arquitecto Colegiado nº 345