

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Área: URBANISMO  
Expediente: 18571/2022  
Asunto: APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DETALLE CALLE VALENCIA 7

**DECRETO DE ALCALDÍA**

En relación con el Estudio de Detalle para la ordenación de alineaciones, rasantes y volúmenes de edificación sobre la parcela sita en Calle Valencia, 7 de Torre de Benagalbón, promovido por D. Alfonso Fernández Fernández, con fecha 8 de diciembre de 2022, RGE nº 30166.

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

**“INFORME JURÍDICO****Antecedentes.-**

I.- Con fecha 08/12/2022 (Reg. entrada: 30166) se recibe solicitud realizada por Alfonso Fernández Fernández, para la aprobación de Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle Valencia, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga).

II.- Con fecha 15/03/2023 (Reg. salida: 3718) se emite informe técnico detectando diferentes deficiencias para que las mismas fueran subsanadas. Dicho requerimiento se puso a disposición del interesado mediante sede electrónica y la notificación caducó al no ser recepcionada en el plazo de diez días.

III.- Con fecha 12/05/2023 (Reg. entrada: 12778) se presenta escrito de contestación al requerimiento, planos y resumen ejecutivo.

IV.- Con fecha 09/06/2023 (Reg. entrada: 15551) se presenta texto refundido del Estudio de Detalle.

V. Con fecha 27/07/2023 (Reg. entrada 20382) se presenta Estudio de Detalle de nuevo.

VI. Con fecha 28 de julio de 2023 se emite informe técnico con el siguiente literal:

**“1.- Objeto y justificación del Estudio de Detalle.**

Se analiza como válido el Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga), fechado en noviembre de 2022, presentado en fecha 16/12/2022, con nº Reg. Ent. 30166, así como la coherencia e integridad formal de la documentación.

El objeto del Estudio de Detalle es el de **modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada** de aquellas actuaciones urbanísticas que **no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, conforme al art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de**

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2022018571
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31	Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Andalucía (LISTA), y el art. 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, estableciendo en su punto 2:

“2. 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:

(...)

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”.

Se justifica la necesidad de tramitación de este Estudio de Detalle puesto que al tratarse de una parcela afectada por la ordenanza de Ordenación Abierta (OA), Sub-zona tipo 3 (OA-3), afectada a su vez por lo establecido en el art. 2.9.2. de terrenos con pendiente superior al 25 % del PGOU, para mejorar las condiciones de implantación de la edificación en la parcela debiendo en tal caso modificar algunos de los parámetros establecidos por su ordenanza.

2.- Documentación aportada.

La documentación presentada con fecha 27/07/2023 en registro de entrada incluye los siguientes archivos:

- Memoria descriptiva y gráfica del Estudio de Detalle (Anexo Reportaje fotográfico).
- Planos del Estudio de Detalle.
- Resumen ejecutivo.

3.- Marco normativo y legal en aplicación en el Municipio de Rincón de la Victoria:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D. 169/2014).
- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento (RP), Disposición Transitoria Séptima de la LISTA.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de 3 octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).
- Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (POTAUM)
- Plan general de Ordenación urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (BOP de 18/05/1992).
- Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 22/06/2001 (BOP nº668 de 09/04/2003).

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022018571
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31	Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





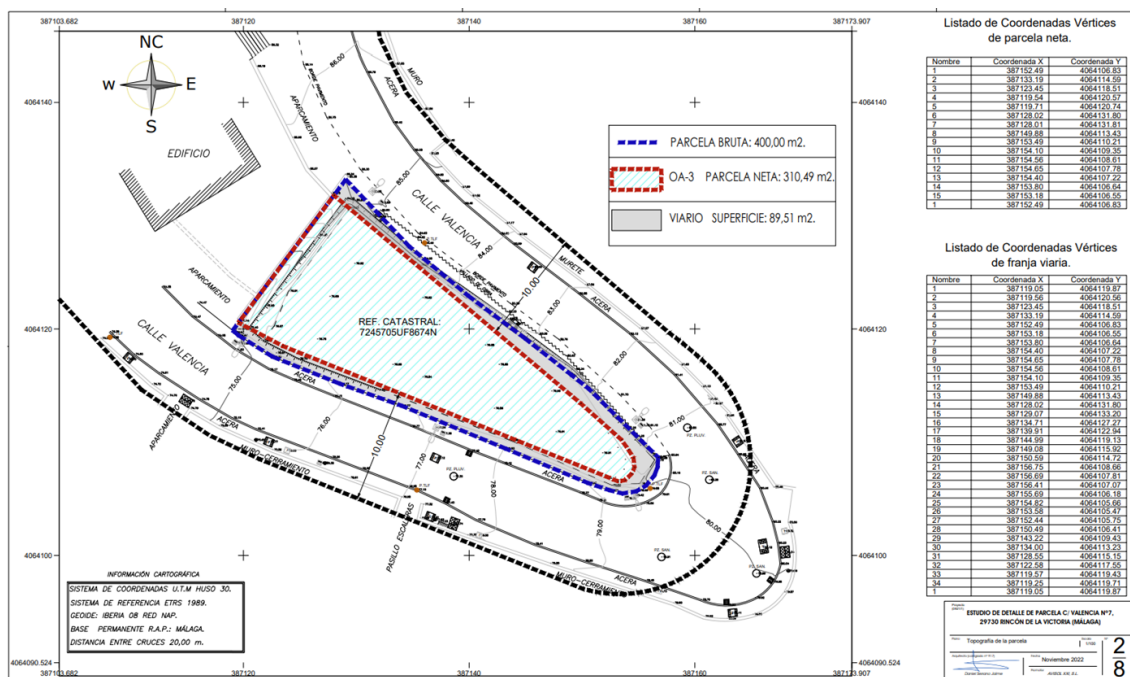
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

• Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP nº71 de 15/04/2009).

4.- Ámbito del Estudio de Detalle.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ubica en el número 7 de la calle Valencia del municipio malagueño del Rincón de la Victoria. Su referencia catastral es 7245705UF8674N0001GS. La actuación tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente, presenta los siguientes linderos:

- Al Norte, Este y Sur con calle Valencia.
- Al Oeste con la parcela de referencia catastral 7245704UF8674N.



Según el Texto Refundido del P.G.O.U. vigente, la parcela sobre la que se localiza la edificación para la que se solicita el Estudio de Detalle para la posterior ejecución de 7 viviendas plurifamiliares con trasteros, se encuentra clasificada como Suelo Urbano, Zona de Ordenación en Ordenación Abierta (OA), Sub-zona tipo 3 (OA-3).

5.- Análisis del Estudio de Detalle.

El objetivo del Estudio de Detalle (ED) de la parcela 7245705UF8674N0001GS, es definir de forma concreta los volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes de la parcela. Consta, según catastro de 448 m2. Se realizó medición por los servicios técnicos del Ayto. de Rincón de la Victoria determinando una superficie bruta de 400 m2, debiendo ceder una superficie afectada por vial público y acerado de 89,51 m2, quedando una superficie neta de 310,49 m2.

En el ED se estudia un primer modelo tomando como base la forma de la parcela, el desnivel existente y los retranqueos resultantes de aplicar la separación a linderos.

5.1.- Circunstancias urbanísticas.

La parcela dispone de un desnivel de 10,70 m superando ampliamente la pendiente de 25%, debiendo acogerse a lo establecido en el punto 2.9.2. "Terrenos con pendiente superior al 25%" de la



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Sección II, Parte 4ª de la Modificación de Elementos del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal que afecta a determinados parámetros de la edificación contenidas en las disposiciones urbanísticas publicada su aprobación definitiva en el BOP de Málaga de fecha 25 de abril de 2012. En su punto 2.9.2.1.E) 2. de la anterior ordenanza general, establece que "En los casos en que, por las especiales condiciones de la parcela, podrán autorizarse por el ayuntamiento, previa tramitación de estudio de detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas ordenanzas".

En este sentido, se analiza la adecuación del volumen propuesto a las condiciones de la parcela teniendo en cuenta la instrucción 01/2021 aprobada con fecha 29 de junio de 2021, sobre el "análisis de la ordenanza edificación en ladera y criterios de interpretación de los artículos 2.8, 2.9, 2.10 y 2.11 del PGOU de Rincón de la Victoria", además de lo establecido en las determinaciones establecidas en el Texto Refundido del P.G.O.U de Rincón de la Victoria vigente:

DETERMINACIÓN URBANÍSTICA	EXIGIDA	Modelo 1 OA - 3	Modelo 2 OA - 2
<b>PARTE 4. SECCIÓN I.</b>			
<b>2.9.2. Terrenos con pendiente superior al 25% (Modificación en BOP 79 – 25 de abril de 2012)</b>			
<b>2.9.2.1. A) Pendiente ascendente superior al 25%</b>			
1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial.	Si		Esta ordenanza es preceptiva en este tipo de terrenos, siendo obligatorio la alineación de la primera plataforma de nivelación del edificio, constituyendo la altura de referencia del edificio. Se plantea en el ED un sótano alineado a vial en su cota -3,50 donde se encuentra la rampa de acceso
2. La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m.	Si		El sótano alineado a vial no podrá sobresalir >3,50 m en ningún punto de este
3. La planta baja de la edificación deberá disponerse a una altura no superior a 2 m respecto a la rasante de coronación del muro citado en punto anterior. Tampoco podrá situarse esta planta baja a una rasante superior a la media entre el vial y la cota alta de la parcela en cualquier sección.	Si		Si
4. Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, solo se permitirá el uso de garajes o instalaciones comp. Con una ocupación máxima del 15% de la sup. de la parcela, y tendrá la consideración de sótano.	Si (+15% aplicable solo en planta sótano)		Objeto del ED presente (punto 5.2.3)
<b>2.9.2.1. B) Pendiente descendente superior al 25%</b>			
1. Podrá ejecutarse la misma ordenanza anterior con el muro situado en el interior de la parcela y sin ningún tipo de uso o aprovechamiento bajo la cota de nivelación de la plataforma.			No procede
2. El número de plantas que sobresalgan de la rasante del vial será igual al número de plantas máximo permitido menos una.			No procede
<b>2.9.2.1. C) Parcelas entre dos viales</b>			
Se podrá optar por acogerse a una de las dos ordenanzas anteriores.			Se acoge a la opción del punto A)
<b>2.9.2.1. D) Parcelas con desniveles ascendentes y descendentes en su interior</b>			

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022018571
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31	Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

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.	No procede	
2.9.2.1. E) Con carácter general todos los terrenos con >25%		
1. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máx. permitida por la ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de sus alzados una altura superior a la máxima permitida más una planta.	Si	
2. Por singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de las ordenanzas, podrán autorizarse la previa tramitación de un Estudio de Detalle.	Objeto del ED presente	
3. La edificación deberá separarse como mínimo de la cara exterior del muro que se disponga alineado a vial una distancia igual a 1/2 de su altura, con un mínimo de 3 m.	Objeto del ED presente (punto 5.2.4)	
2.10. Muros en el interior de las parcelas.	En el interior de las parcelas podrán crearse muros de nivelación de +/- 1,50 m con una altura absoluta máx. de 3 m, debiéndose separar entre sí un mín. de 3 m.	No procede en el presente ED (objeto de LOM)
	Los muros de nivelación no alcanzarán en ningún punto de los linderos una altura superior a 1,50 metros medidos por encima o por debajo de la cota del terreno natural. Franja sep. linderos de 3m.	No procede en el presente ED (objeto de LOM)
2.11. Modificaciones en el perfil de los terrenos.	Terrenos con P>25%, no se permiten modificaciones del perfil del terreno que representen mas o menos de 3,50 metros con respecto el perfil natural del terreno. Terrenos con P<25%, no se permiten movimientos de tierras superiores a 1,50 metros.	Si

En cuanto a la ordenanza específica de Ordenación Abierta (OA), Sub-zona tipo 3 (OA-3), se analiza el modelo volumétrico permitido por la ordenanza de aplicación (modelo 1), y el propuesto por el Estudio de Detalle (modelo 2).

DETERMINACIÓN URBANÍSTICA	EXIGIDA OA - 3	Modelo 1 OA - 3	Modelo 2 OA - 2
<b>PARTE 4. SECCIÓN VII.</b>			
<b>7.3. Condiciones de ordenación</b>			
7.3.1. Parcela Mínima	1.000 m <sup>2</sup>	310,49 m <sup>2</sup> (punto 4.2.1)	310,49 m <sup>2</sup> (punto 4.2.1)
7.3.2. Edificabilidad neta	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (620,98 m <sup>2</sup> )	1,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (428,64 m <sup>2</sup> )	1,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (568,79 m <sup>2</sup> )

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31

EXPEDIENTE :: 2022018571  
Fecha: 16/12/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

7.3.3. Ocupación máxima de la parcela	40% (124,20 m2)	40% (124,20 m2) (punto 5.2.3)	65% (201,81 m2) (punto 5.2.3)
7.4. Condiciones de edificación			
7.4.1. Altura edificable	PB + 4 (16 mts)	PB + 4 (16 mts) (punto 5.2.5)	PB + 3 (13 mts) (punto 5.2.5)
7.4.2. Sep. linderos públicos y privados	1/3 Altura edificio	1/3 Altura total edificio (punto 5.2.3)	1/3 Altura cada planta (punto 5.2.3)
7.4.3. Sep. entre edificaciones	3/4 Altura del mayor Adosamiento P. Baja	No procede	No procede
7.5. Condiciones de uso	Uso característico: plurifamiliar	Si	Si
	Usos complementarios y compatibles con la ordenanza.	No procede	No procede

5.2.- Volumen propuesto en el Estudio de Detalle (modelo 2).

5.2.1. Parcela mínima

Se exceptúa, conforme a lo establecido en el art. 7.3.1. Parcelación de la Sección VII, Parte 4 del PGOU, debiendo respetar el resto de parámetros de la ordenanza.

5.2.2. Modificaciones en el perfil de los terrenos.

En este sentido, el presente Estudio de Detalle no supera el máximo del movimiento de tierras, siendo este máximo de +/- 3,50m respecto del perfil del terreno actual, al tratarse de una parcela con pendiente mayor al 25%, indicando en su punto 2.2:

“La propuesta realizada no supera el máximo del movimiento de tierras establecido en la ordenanza, siendo de +/- 3,50 m respecto del perfil del terreno actual, al tratarse de una parcela con una pendiente mayor al 25%, ya que actualmente la parcela se encuentra excavada en una plataforma a la cota +77,00 m. En el plano topográfico 2 hay una sección del terreno actual”.

5.2.3. Separación a linderos públicos y privados y ocupación máxima.

En este punto es de aplicación dos artículos en cuanto a la separación de linderos del edificio con respecto al muro alineado al vial en la parte baja de calle Valencia, teniendo por un lado la separación a linderos establecida en el art. 2.9.2.1.E), punto 3, donde se indica una separación a linderos de del muro que se disponga alineado a vial una distancia igual a 1/2 de su altura, con un mínimo de 3 m.

Por otro lado, es de aplicación la separación de linderos públicos y privados establecida en el art. 7.4.2. de la ordenanza específica de Ordenación Abierta (OA). En este punto se indica que la separación a todos los linderos del edificio será de 1/3 de la altura del edificio, refiriéndose en este caso a la altura total del mismo. La ordenanza de aplicación permite una altura máxima de PB + 4 (16 metros) aunque en el ED se propone una altura de PB+3 con 13 m de altura máxima.

En este sentido, cabría aplicar a cada fachada su separación a linderos con respecto a su altura en cada punto del lindero, siendo en su fachada sur de 1/3 de la altura total de 12 metros, dando una separación de 4 metros; en el lateral Oeste (lindero privado) con una altura de 12 metros, dando

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31

EXPEDIENTE :: 2022018571  
Fecha: 16/12/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



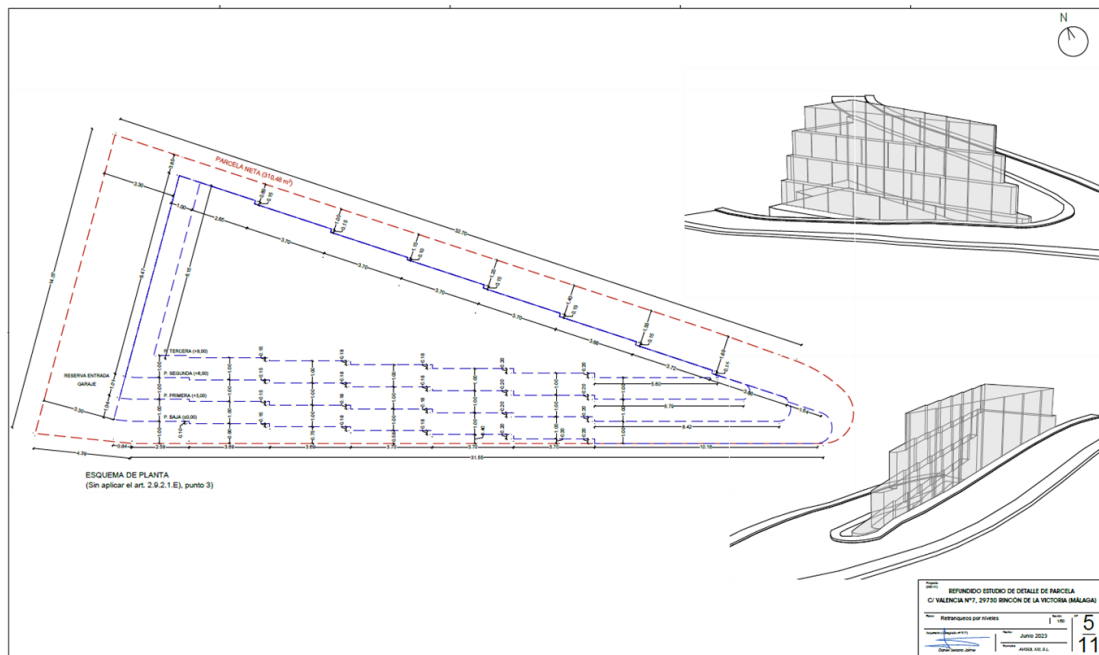


EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

igualmente una separación de 4 metros; y en su lindero Norte de una altura de una planta, dando una separación a linderos de 1 metro.

En el plano 04 y 06 del ED, se analiza la volumetría admisible conforme a la normativa de aplicación (modelo 01) y en el plano 05 se analiza la volumetría propuesta que no cumple con la separación a linderos al norte de la parcela ya que la calle baja, aumentando la altura del edificio por lo que debería aumentarse también su retranqueo, además de no permitir una edificación escalonada ya que el retranqueo sería de 1/3 de su altura total.

Teniendo en cuenta lo anterior, de la aplicación de estas separaciones resultaría un edificio disconforme con la ordenanza de edificación en ladera y con el contexto donde se ubica, y además impediría agotar el aprovechamiento asignado a la parcela, siendo válido la modificación de estos parámetros a través del ED propuesto en el modelo 2, para la adopción de otras soluciones que mantenga el espíritu de la norma facilitando la integración ambiental de la edificación. En el ED se propone un modelo 2 (plano 05) que establece la anterior separación a linderos ajustándose a la altura de cada planta por separado, resultando una edificación escalonada:



**Separaciones a linderos propuestos en el ED**

Esta modificación produce el aumento de la superficie de ocupación posible en las plantas bajas, lo cual se justifica en el ED y en el párrafo siguiente, posibilitando una mayor utilización del aprovechamiento asignado a la parcela sin llegar a superar el valor de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, 620,98 m<sup>2</sup> de techo edificable, estableciendo una ordenación con un techo máximo de 568,79 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la ocupación propuesta, se propone su ampliación al 65% asimilable a la subzona OA-2, para así poder consumir la edificabilidad atribuida en la parcela, y para facilitar la distribución escalonada en la misma. Este parámetro nos daría una ocupación de la edificación en la parcela máxima de 201,81 m<sup>2</sup>, medidos en su proyección horizontal total y no por planta, dando en el modelo propuesto en su planta más amplia (Planta primera), un total de unos 182 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Se justifica en este sentido que la propuesta volumétrica del ED conllevaría un menor impacto paisajístico y ambiental con respecto al volumen que resultaría al aplicar la ordenanza establecida en los artículos 2.9, 2.10 y 2.11 y la específica de OA-3, resultando una edificación escalonada adaptada a la pendiente en ladera de la parcela.

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022018571 Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

5.2.4. Justificación de la planta sótano.

Se propone el adosamiento a linderos públicos del sótano tanto al norte como al sur de la parcela, aunque conforme a la normativa de aplicación solo se podría adosar en su lindero alineado al vial sur. En su lindero norte, se debe mantener la alineación de la totalidad de la edificación de 1/3 de la altura total de tal fachada, siendo esta se 1m.

En cuanto a la ocupación del sótano, considerando el modelo 1 tendríamos un máximo de 170,77 m<sup>2</sup> al sumar al 40% de ocupación el 15% adicional establecido en el art. 2.9.2.1. A) punto 4. Sin embargo al aplicar en el modelo 2 el 65% de ocupación propuesto, más el 15% adicional, resultaría una superficie máxima de ocupación de 248,39 m<sup>2</sup>. El modelo propuesto establece un sótano con una superficie aproximada de 230 m<sup>2</sup>, por debajo de la ocupación máxima, algo que deberá justificarse con la tramitación de la posterior licencia de obras de la edificación.

Debido a la necesidad de ubicación de 7 plazas de aparcamiento en la parcela por las 7 viviendas a ejecutar, planteando 5 bajo rasante, y la necesidad de espacio suficiente para circular y maniobrar en el sótano, se propone en el presente ED el adosamiento del sótano en su lindero norte, quedando así adosado en sus linderos alineados a vial con una ocupación máxima de 248,39 m<sup>2</sup> (planos 07 a 11).

Ahora bien, el adosamiento a lindero público solo se propone en planta sótano, debiendo cumplir las separaciones a linderos en el resto de plantas superiores como se ha indicado anteriormente y el resto de parámetros.

5.2.5. Justificación de la altura máxima de la edificación

Como ya hemos indicado anteriormente, la ordenanza de aplicación permite una altura máxima de PB + 4 con 16 metros, aunque en el ED se propone una altura máxima de PB+3 con 13 m de altura sobre la cual se han establecido las separaciones a linderos del volumen propuesto. Dicho esto, el modelo 2 limita su altura máxima a 12 metros de altura desde la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación (cota +0 de planta baja) y sobre las que se justifican las separaciones a linderos, algo que deberá cumplirse en la licencia de edificación a solicitar en la parcela. En caso de ajustarse a los 13 metros máximos, deberá cumplirse con la separación a linderos de 1/3 H de cada planta aplicándose a cada fachada.

Sobre la cubierta del modelo 2 propuesto se podrá edificar un casetón, como se propone en la volumétrica, con una altura máxima de 2,80 m.

5.3.- Conclusiones

Se propone un Estudio de detalle para la modificación de la volumetría permitida por la subzona OA-3, que **modifica los parámetros de Ocupación, Separación a linderos y altura edificable, sin alterar la edificabilidad que se mantiene en 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s al ser la misma en la OA-2, y sin suponer un aumento del aprovechamiento de la parcela ya que se mantiene un techo máximo de 620,98 m<sup>2</sup>, proponiendo un volumen con una edificabilidad aproximada de 568,79 m<sup>2</sup>.**

Se propone una edificación escalonada que se adapta a la pendiente de la parcela, superando la separación a linderos establecida en el art. 7.4.2. de la Ordenanza OA, que la limita a 1/3 de la altura del edificio, estableciendo una separación a linderos por cada planta. También se limita la altura máxima a la de la subzona OA-2, siendo esta de PB+3, con una volumetría con una altura máxima de 13 m.

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



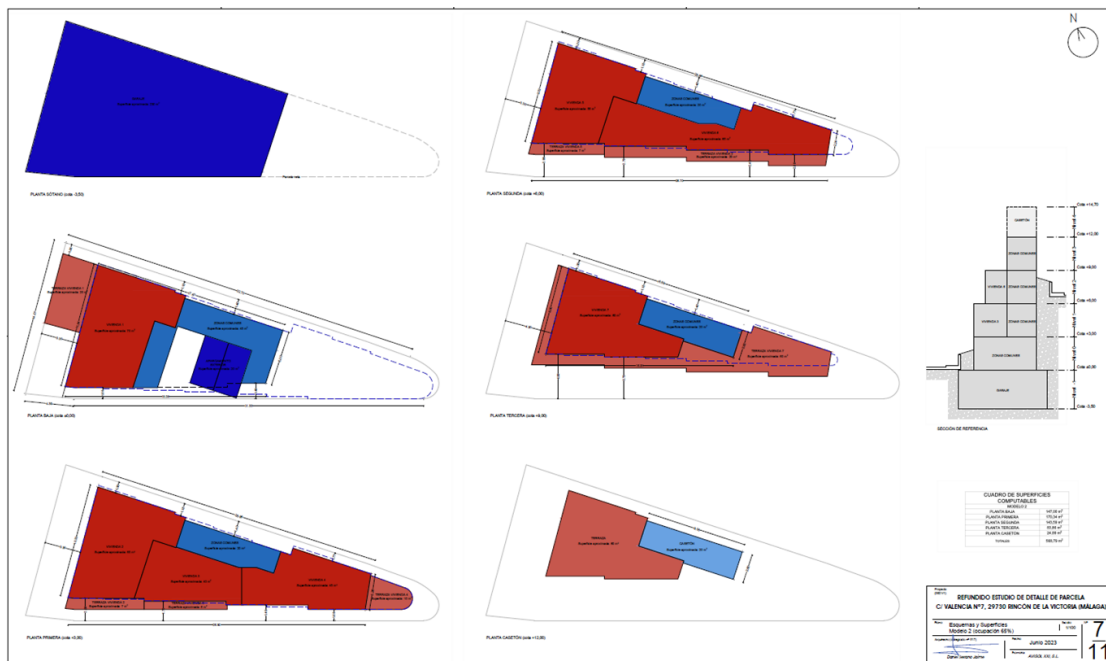
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31	
	EXPEDIENTE :: 2022018571	
	Fecha: 16/12/2022	
	Hora: 00:00	
	Und. reg: REGISTRO GENERAL	







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)



**Propuesta volumétrica del ED**

La propuesta **no conlleva un incremento del aprovechamiento ni de la edificabilidad permitida en la parcela, ni afecta negativamente a las dotaciones**, conforme a lo establecido en el art. 94.2 del Decreto 550/2022, reglamento de la LISTA, puesto que se mantiene el índice de edificabilidad máxima de 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, quedándose por debajo de este valor, en 1,83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> aproximadamente.

**PROPUESTA:**

Se informa **favorable la aprobación del Estudio de Detalle** en la parcela sita en Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga), para su aprobación inicial y la realización del trámite de información pública preceptivo”.

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**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.

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31

EXPEDIENTE :: 2022018571  
Fecha: 16/12/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

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 técnico municipal se informa de manera expresa que “La propuesta **no conllevará un incremento del aprovechamiento ni de la edificabilidad permitida en la parcela, ni afecta negativamente a las dotaciones**, conforme a lo establecido en el art. 94.2 del Decreto 550/2022, Reglamento de la LISTA”. El presente Estudio de Detalle encuentra su fundamento en el apartado 2.9.2. “Terrenos con pendiente superior al 25%” de la Sección II, Parte 4ª de la Modificación de Elementos del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal que afecta a determinados parámetros de la edificación contenidas en las disposiciones urbanísticas publicada su aprobación definitiva en el BOP de Málaga de fecha 25 de abril de 2012.

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

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima 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 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.

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.

**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.-** Sobre el caso concreto.

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022018571
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31	Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

En cuanto a la parcela mínima consta en el informe del técnico municipal que “Se exceptúa, conforme a lo establecido en el art. 7.3.1. Parcelación de la Sección VII, Parte 4 del PGOU, debiendo respetar el resto de parámetros de la ordenanza”.

Dicha apreciación técnica ya fue informada técnicamente en el mismo sentido el 26 de abril de 2001, siendo posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad como Finca Registral nº 30.495.

**SEXTO.** 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](https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas)

**C.** Durante el periodo de información pública, al tratarse de una nueva alineación de un viario que afecta a los propietarios de parcelas 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.

En base a lo anterior se considera que el expediente está completo para su aprobación inicial, informando favorablemente el mismo, y por ello se emite la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente el siguiente Estudio de Detalle:

<b>Tipo de instrumento:</b>	Estudio de detalle
<b>Ámbito:</b>	Parcela Ref. Catastral 7245705UF8674N0001GS, Calle Valencia



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022018571
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31	Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

<b>Objeto</b>	Ordenación de volúmenes y alineaciones y rasantes
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano
<b>Calificación del suelo:</b>	OA 3

**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.

*Este es mi criterio que gustosamente someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho. La Asesora Jurídica, Celia Ramos Cabello."*

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:

<b>Tipo de instrumento:</b>	Estudio de detalle
<b>Ámbito:</b>	Parcela Ref. Catastral 7245705UF8674N0001GS, Calle Valencia
<b>Objeto</b>	Ordenación de volúmenes y alineaciones y rasantes
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano
<b>Calificación del suelo:</b>	OA 3

**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.

CSV: 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033D6E300R0U3D3N2R5S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 31/10/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 31/10/2023 15:01:31

EXPEDIENTE :: 2022018571  
Fecha: 16/12/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

