

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003240F0016Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023  
serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:21:59  
APROBACIÓN LOCAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/02/2023

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



# RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Calle Valencia nº 7

29730 Rincón de la Victoria (Málaga)



Promotor:

AVISOL XXI, S.L.

Arquitecto:

Daniel Serrano Jaime

JUNIO 2023

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

## ÍNDICE

### MEMORIA

1.	<b>MEMORIA</b>	<b>1</b>
1.1.	CONTENIDO Y ALCANCE.....	1
1.2.	AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
1.3.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
1.4.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.....	3

### PLANOS

SITUACIÓN EN EL PGOU Y EMPLAZAMIENTO CATASTRAL

HUELLAS MÁXIMAS PERMITIDA Y PROPUESTA

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003240F0016Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023  
serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:21:59

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

APROBACIÓN INCIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/02/2023



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

## 1. MEMORIA

### 1.1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 25.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión pública urbanística", de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su artículo 62.1, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía..

Esta obligación también viene recogida en el artículo 94.4 del Reglamento General de la LISTA, publicado en el BOJA nº 232 de 2 de diciembre de 2022.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye el "Resumen Ejecutivo" del Estudio de Detalle de la parcela ubicada en el número 7 de la calle Valencia del municipio malagueño de Rincón de la Victoria.

### 1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Resumen Ejecutivo es la parcela con referencia catastral 7245705UF8674N0001GS, ubicada en la calle Valencia nº 7.



Según el Catastro, la parcela dispone de una superficie de 448,00 m<sup>2</sup>. No obstante, tras reciente medición realizada por los servicios técnicos del Ayto. del Rincón de la Victoria para determinar las alineaciones a considerar, se ha comprobado que la parcela dispone de una superficie bruta de 400,00 m<sup>2</sup> y, tras una cesión de 89,51 m<sup>2</sup> para la creación de acerado, una superficie neta de 310,49 m<sup>2</sup>.



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La parcela linda al sur, al este y al norte con la calle Valencia, ya que esta recorre toda su fachada exterior a lo largo de una curva muy cerrada de unos 164° aproximadamente. Al oeste linda con la parcela número 13 de la misma calle. De este modo, la parcela dispone de una forma casi triangular con un ángulo muy agudo al este.

La topografía de la parcela es muy compleja ya que, además de la vía que la recorre exteriormente a lo largo de la curva antes descrita, dispone al oeste, entre ambos extremos de la misma calle, de un desnivel de 10,70 m.

### 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle consiste en modificar las condiciones de ordenación y edificación en el solar anteriormente descrito, para la construcción de un edificio plurifamiliar funcional.

La figura de planeamiento de aplicación para la parcela en cuestión, el Plan General de Ordenación Urbanística del Rincón de la Victoria (publicado en el B.O.P. nº 71 de 15 de abril de 2009), determina que se encuentra en suelo Urbano Consolidado con calificación OA que corresponde con Zonas de Ordenación Abierta. Dentro de esta calificación tiene asignada la subzona OA-3.

Tras el estudio de la parcela y todos los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, el redactor del presente documento llega a la conclusión de que la parcela no es edificable para la tipología que dicha ordenanza establece.

Esta situación es generada principalmente por el parámetro de Ocupación Máxima de Parcela (40%). Esto provoca una situación de partida, en cuanto a la superficie computable en planta baja, que, en conjunción con los retranqueos derivados de la separación a linderos, deja muy disminuidos los valores de edificabilidad con respecto a los permitidos y, en consecuencia, hace inalcanzable un edificio plurifamiliar mínimamente funcional.

Habiendo identificado el parámetro urbanístico que genera la distorsión que impide el normal desarrollo de un proyecto para un edificio plurifamiliar en la parcela que nos incumbe, y tras detallar que no se superaría ningún otro parámetro urbanístico, se propone asimilar el parámetro de Ocupación Máxima de Parcela al de la subzona OA-2, pasando de este modo del 40% al 65%.

Así mismo, también se detecta que, dado el escaso tamaño de la parcela y su forma triangular, que produce un gran estrechamiento al este de la misma, solo es aprovechable para el uso de planta sótano la porción disponible al oeste. Esta planta estaría destinada a albergar 5 aparcamientos, además del espacio suficiente para circular y maniobrar, establecidas en el propio PGOU (Parte II, Sección III, art. 3.2.).

Para dar cabida a todos estos espacios se propone la eliminación de la separación a linderos públicos de este volumen bajo rasante. Esto provoca que la ocupación de la planta sótano sobrepase la de los niveles superiores en algunas zonas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003240F0016Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023  
serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:21:59

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



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

No obstante, esta circunstancia está permitida en el PGOU, Parte IV, Sección II, art. 2.3., en la que se establece una excepción por la cual los sótanos destinados a cubrir la reserva de las plazas de aparcamiento obligatorias pueden exceder la Ocupación Máxima de la Parcela que se establezca en la ordenanza correspondiente.

#### 1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

	OA-3	OA-2	ESTUDIO DE DETALLE
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA</b>	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	310,49 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,83 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE MÁX.</b>	620,98 m <sup>2</sup>	620,98 m <sup>2</sup>	568,79 m <sup>2</sup>
<b>% OCUPACIÓN MÁX. PARCELA</b>	40%	65%	59,40%
<b>SUP. OCUPACIÓN MÁX. PARCELA</b>	124,20 m <sup>2</sup>	201,81 m <sup>2</sup>	184,40 m <sup>2</sup>
<b>ALTURA EDIFICABLE MÁXIMA</b>	PB+4	PB+3	PB+3
<b>SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO</b>	1/3 H	1/3 H	1/3 H
<b>SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO</b>	1/3 H	1/3 H	1/3 H

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DAFD00L6Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023  
 serialNumber=S283002E-CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:21:59

APROBACIÓN LOCAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/02/2023

**EXPEDIENTE :: 2022018571**

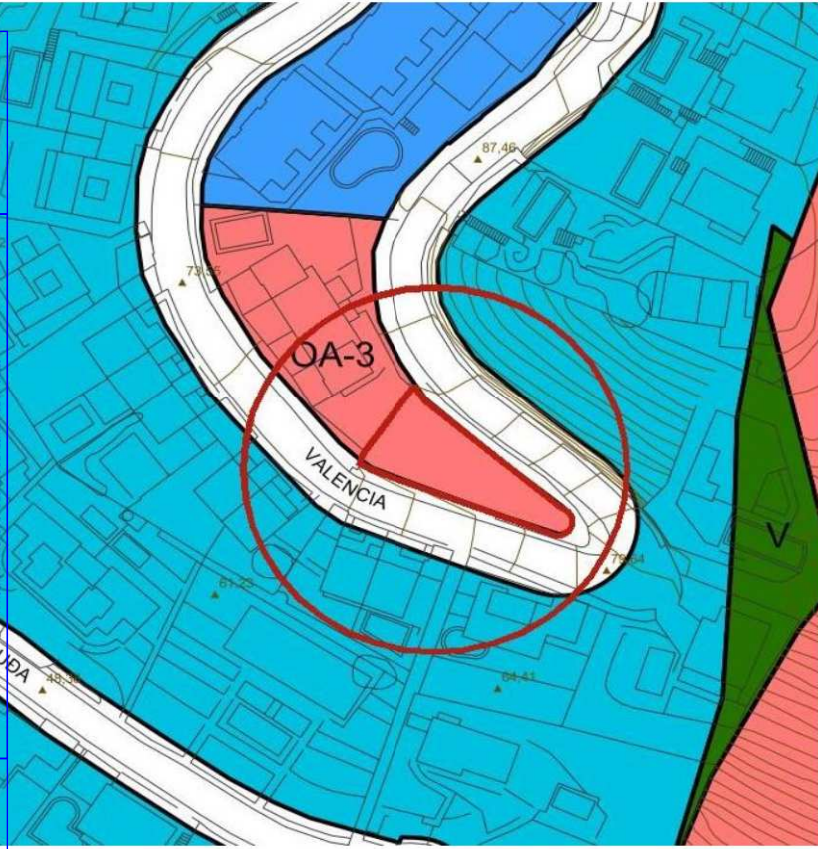
Fecha: 16/12/2022  
 Hora: 00:00  
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



Málaga, junio de 2023  
 EL ARQUITECTO

Daniel Serrano Jaime

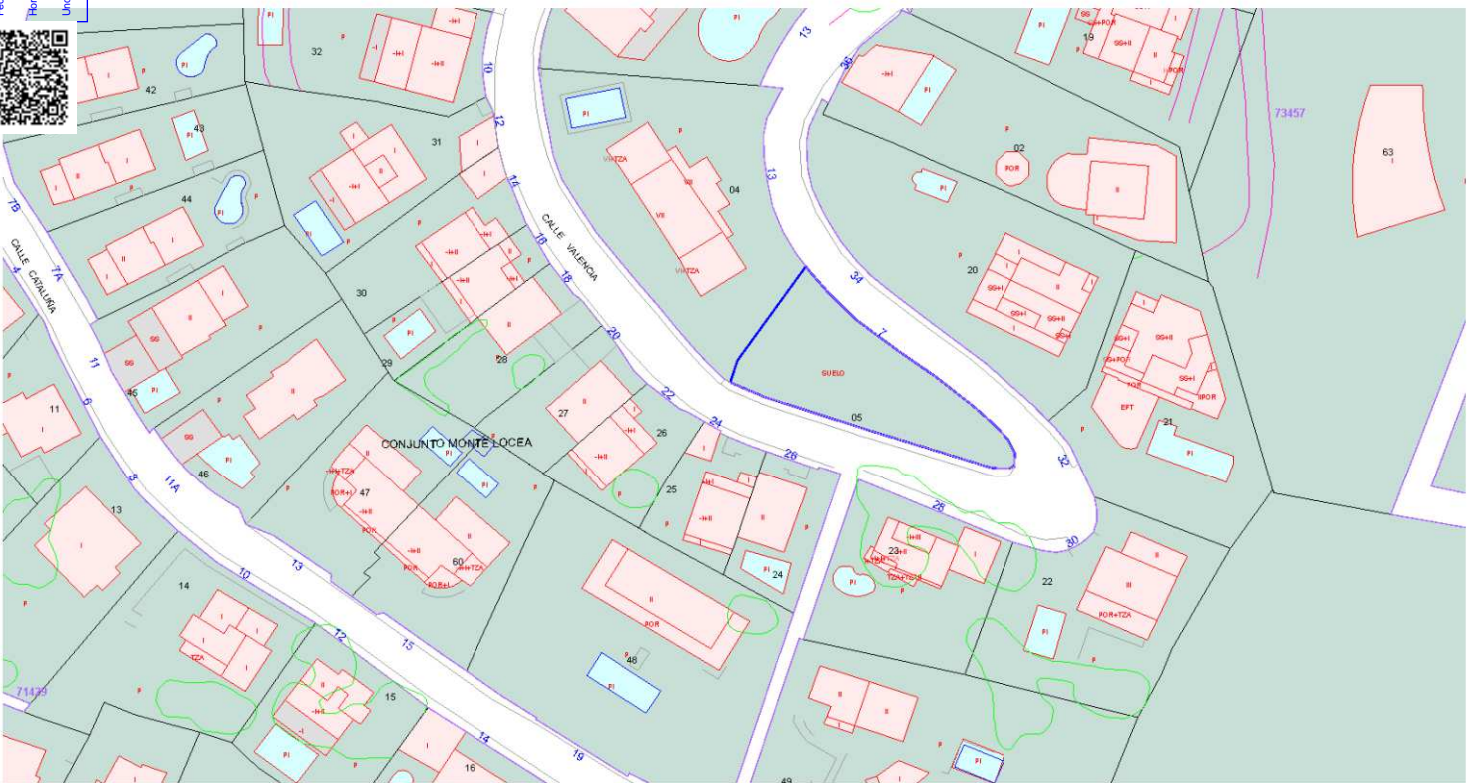
Colegiado n.º 917 del C.O.A. de Málaga



**RESIDENCIAL**

-  UNIFAMILIAR AISLADA
-  UNIFAMILIAR ADOSADA
-  MANZANA CERRADA
-  BLOQUE EXENTO
-  RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO

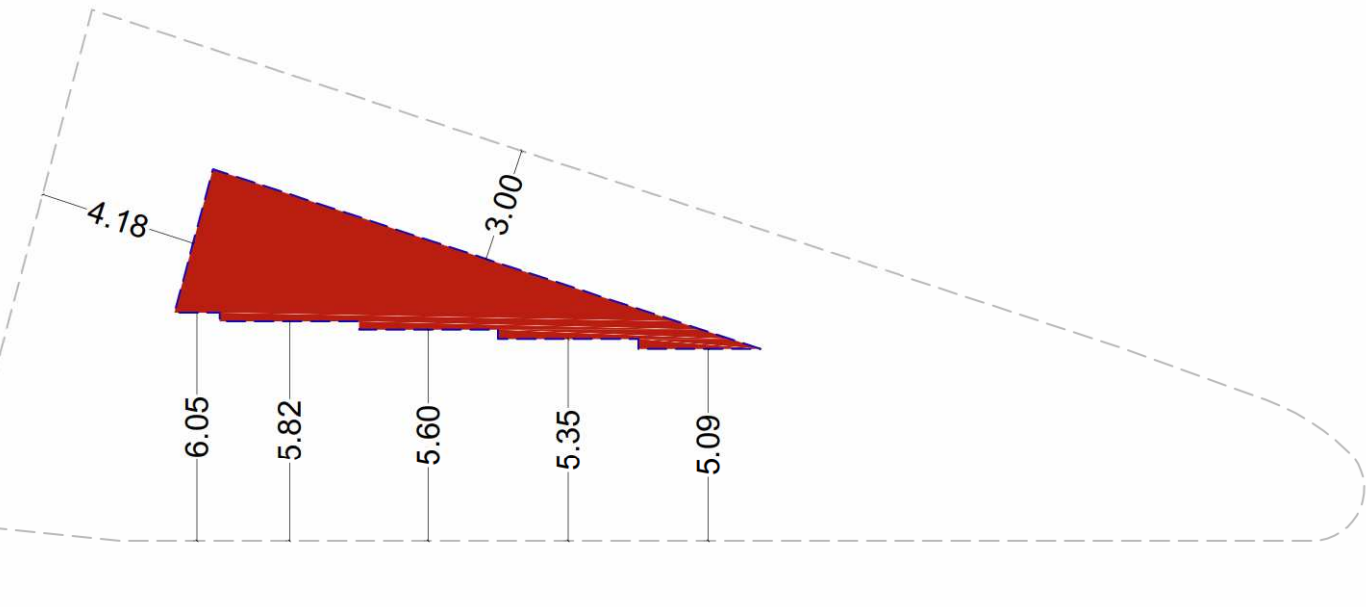
Situación de la parcela según PGOU.



Situación de la parcela según catastro. Ref. catastral: 7245705UF8674N0001GS

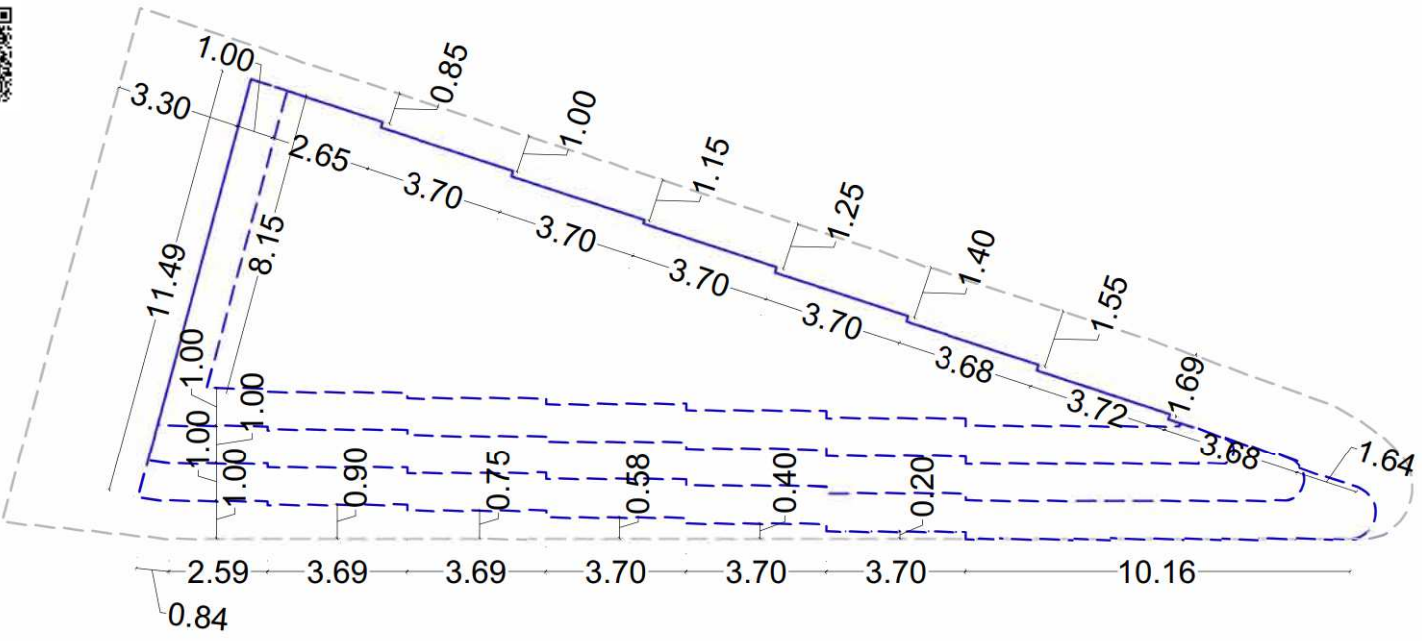
<b>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)</b>		
Plano: Situación en el PGOU y Emplazamiento catastral	Escala: S/E	<b>1 7</b>
Arquitecto (colegiado nº 917): 	Fecha: Junio 2023	
Promotor: Daniel Serrano Jaime	<b>AVISOL XXI, S.L.</b>	

EXPEDIENTE :: 2022018571	FIRMANTE - FECHA	La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DAFD00L6Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad
Fecha: 16/12/2022 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023 serialNumber=S283002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:21:59	



Huella máxima permitida según normativa.

Superficie parcela: 310,48 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificio: 30,58 m<sup>2</sup>  
 Ocupación: 9,85%

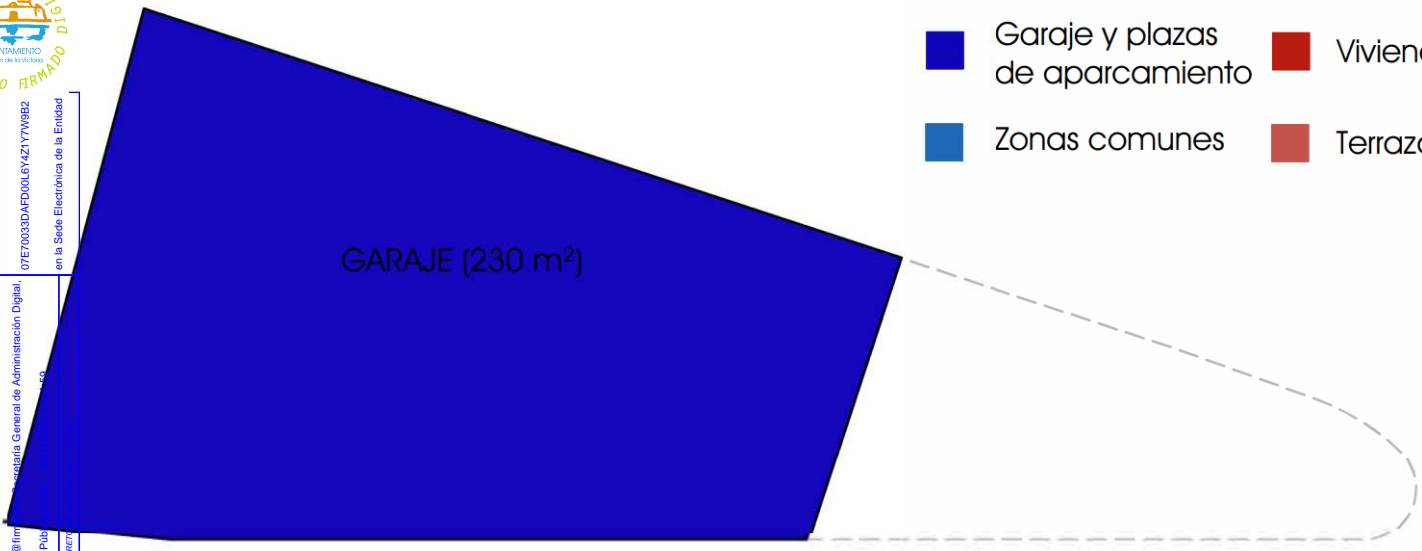


Huella máxima sin aplicar el art. 2.9.2.1.E), punto 3)

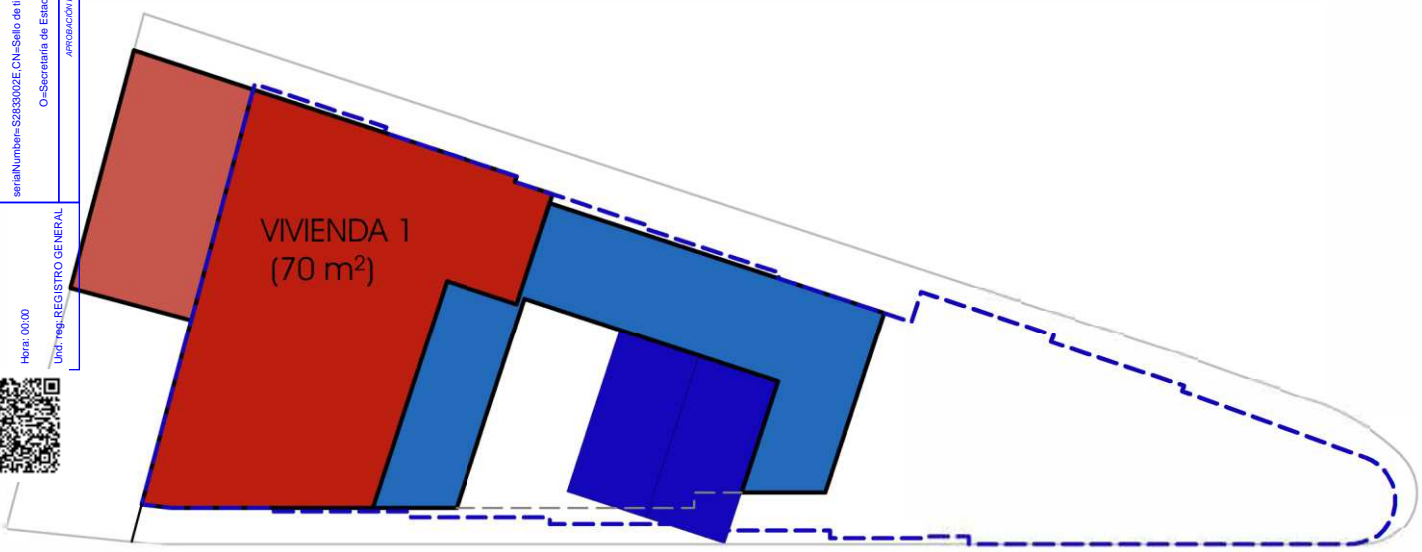
Superficie parcela: 310,48 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificio: 124,20 m<sup>2</sup>  
 Ocupación: 40%

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)		
Plano: Huellas máxima permitida y retranqueo por niveles	Escala: 1/200	<b>2</b> <b>7</b>
Arquitecto (colegiado nº 917): 	Fecha: Junio 2023	
Daniel Serrano Jaime	Promotor: <b>AVISOL XXI, S.L.</b>	

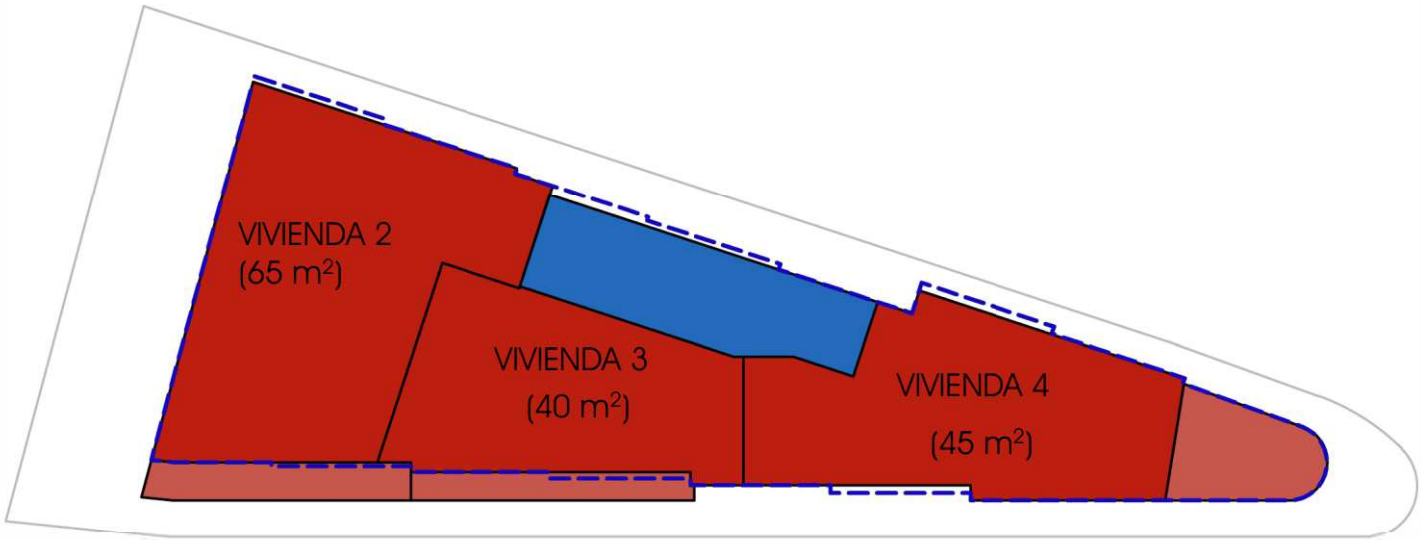
- Garaje y plazas de aparcamiento
- Viviendas
- Zonas comunes
- Terrazas



Planta sótano (cota -3,50).



Planta baja(cota 0,00).



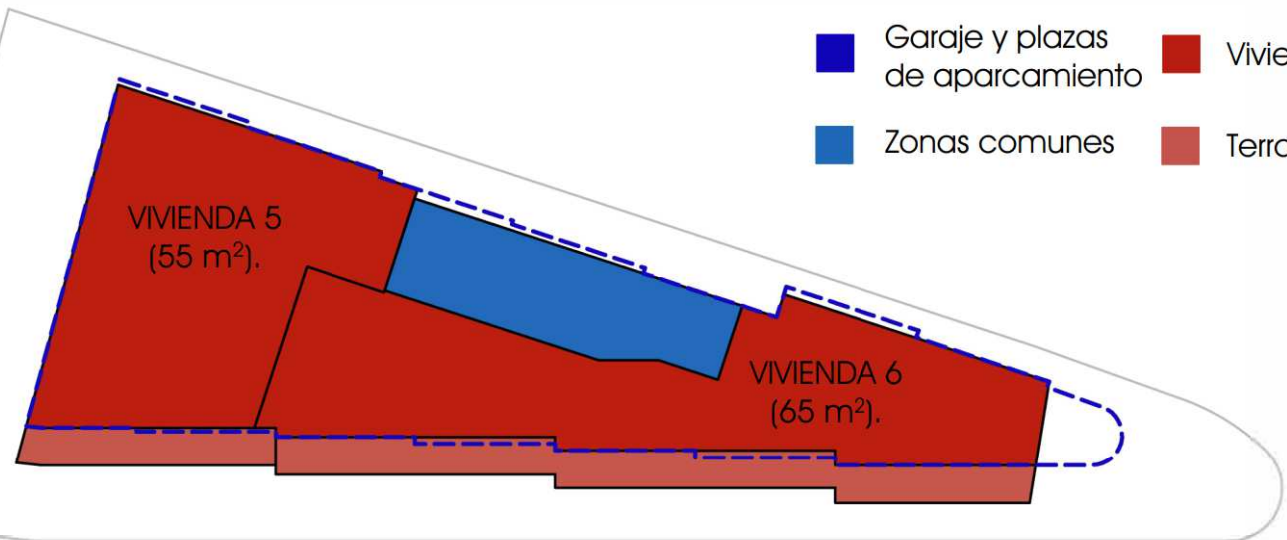
Planta primera (cota +3,00).

<b>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)</b>		
Plano: Esquema propuesto I	Escala: 1/200	3   7
Arquitecto (colegiado nº 917): 	Fecha: Junio 2023	
Daniel Serrano Jaime	Promotor: <b>AVISOL XXI, S.L.</b>	

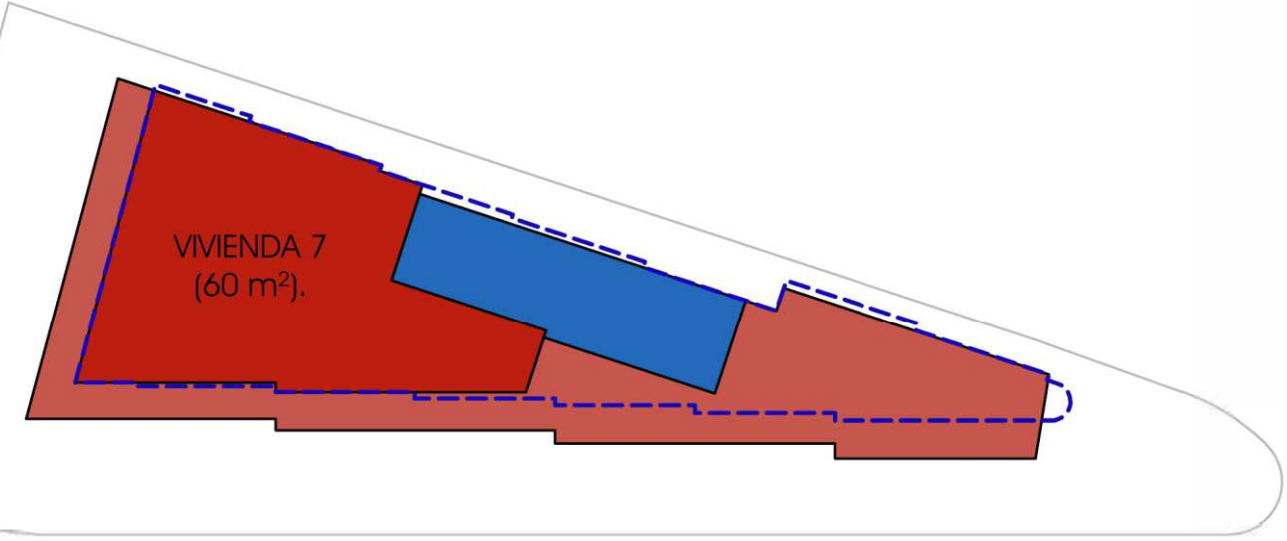




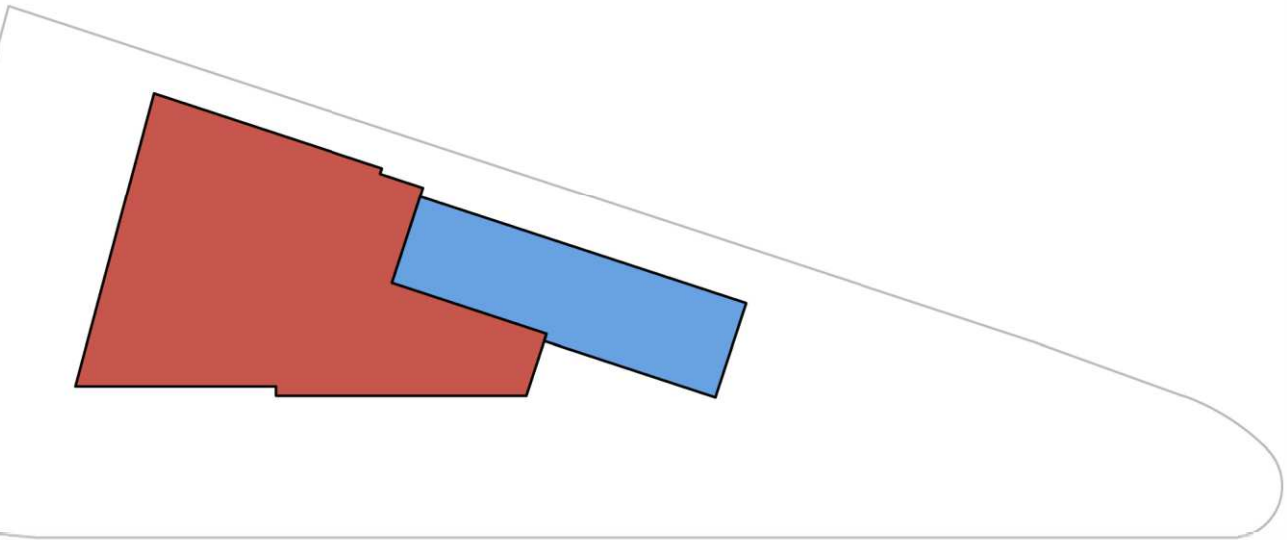
- Garaje y plazas de aparcamiento
- Viviendas
- Zonas comunes
- Terrazas



Planta segunda (cota +6,00).



Planta tercera (cota +9,00).



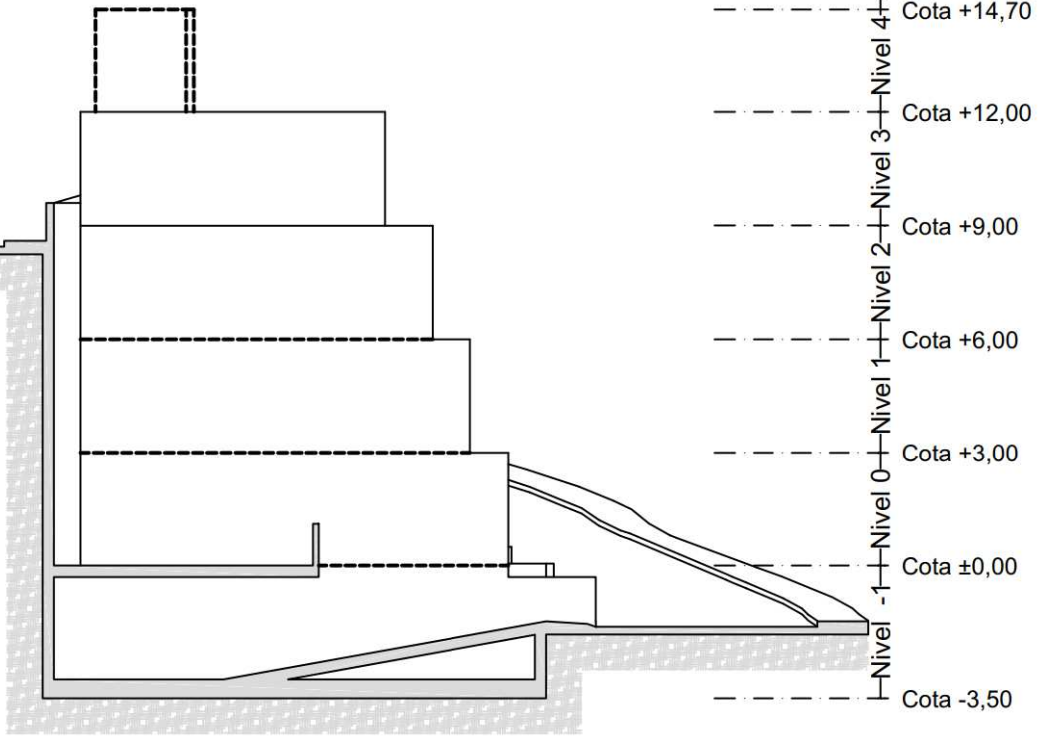
Planta casetón (cota +12,00).

<b>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)</b>		
Plano: Esquema propuesto II	Escala: 1/200	4 7
Arquitecto (colegiado nº 917):	Fecha: Junio 2023	
Daniel Serrano Jaime	Promotor: <b>AVISOL XXI, S.L.</b>	

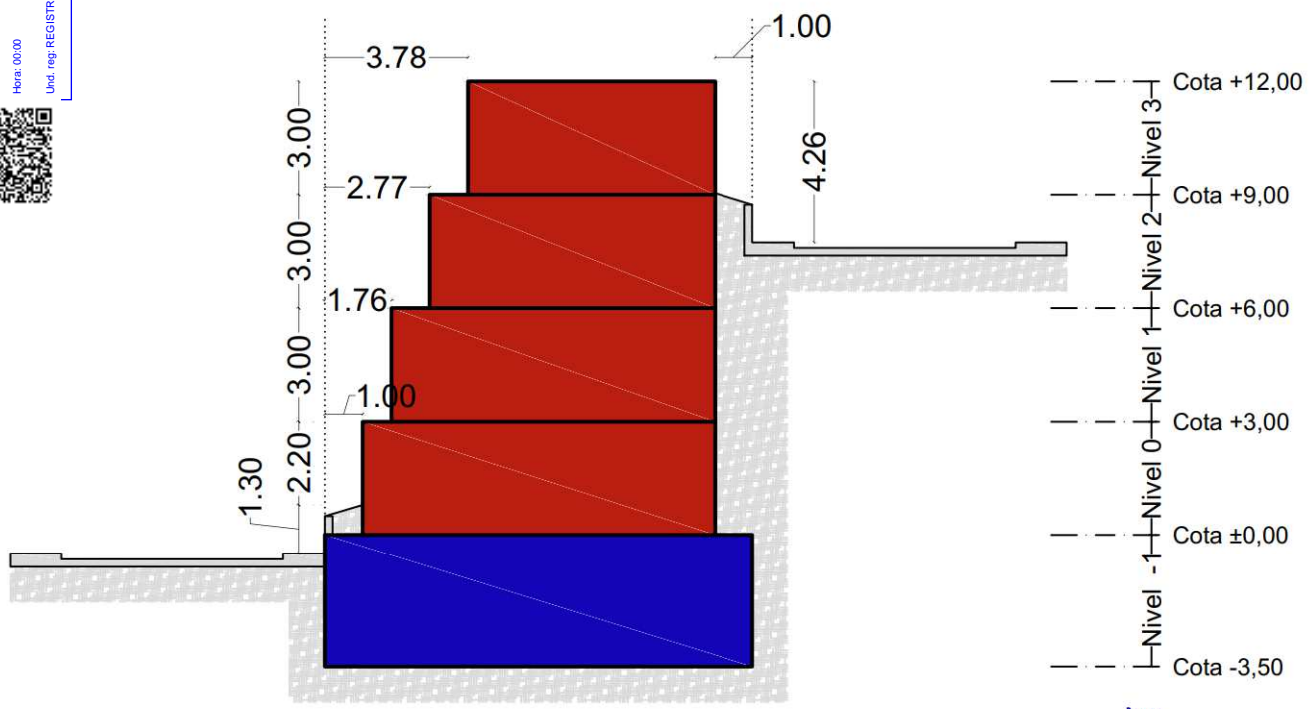
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E77033DAFD00L6Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
 MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023  
 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital  
 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:21:59  
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL

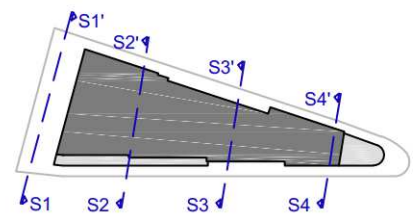
EXPEDIENTE :: 2022018571  
 Fecha: 16/12/2022  
 Hora: 00:00  
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



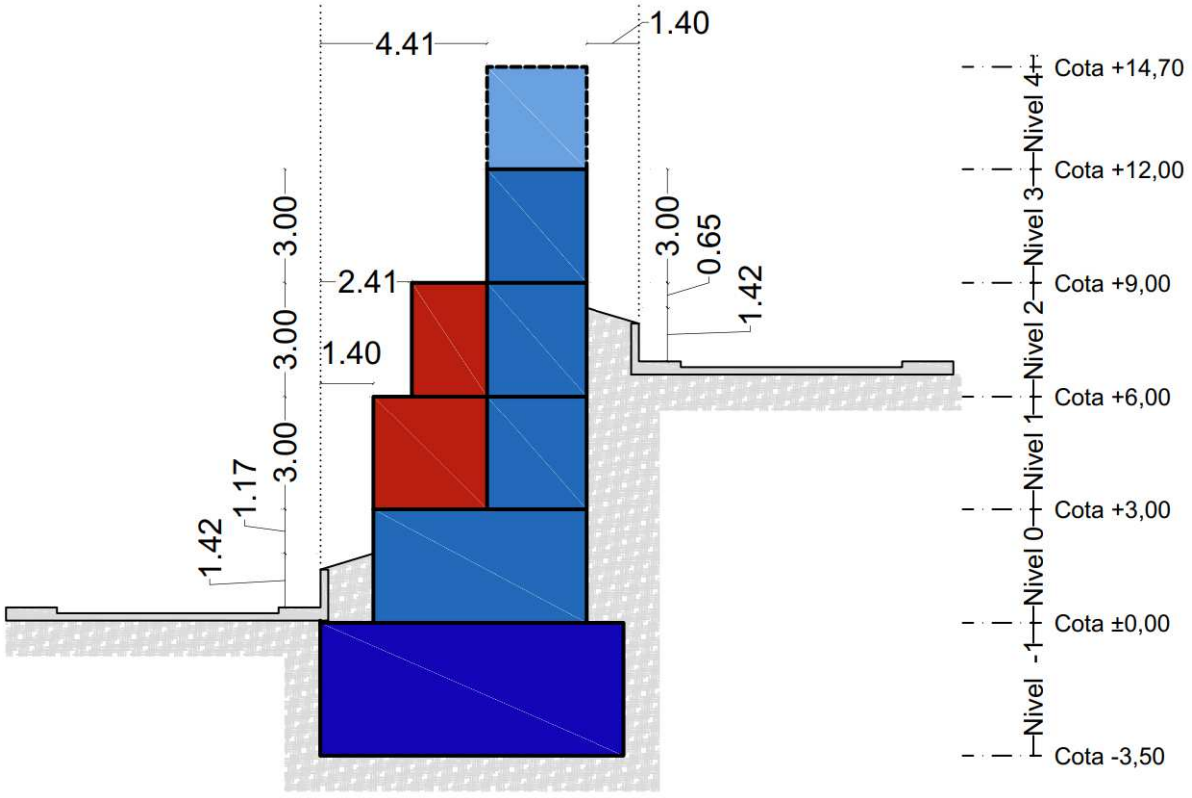
Sección 1



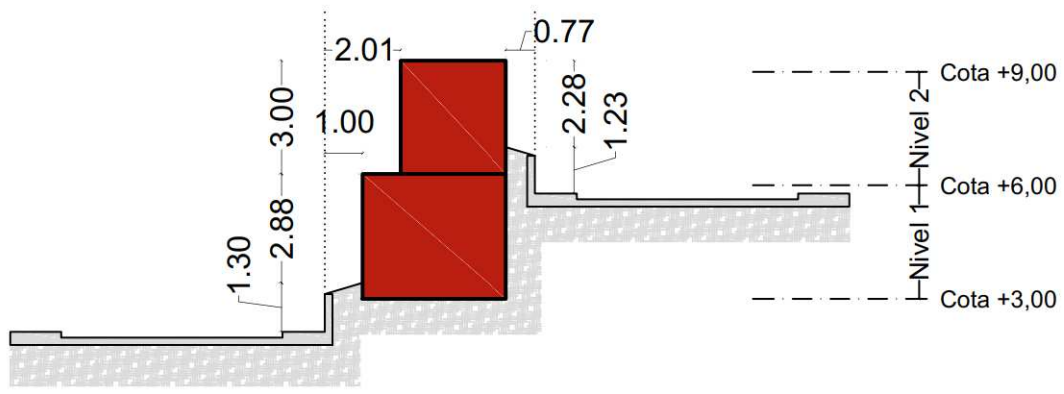
Sección 2



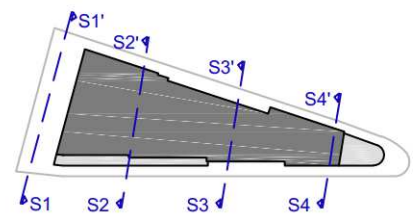
RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)		
Plano: Secciones I	Escala: 1/200	<b>5</b> <hr/> <b>7</b>
Arquitecto (colegiado nº 917):  Daniel Serrano Jaime	Fecha: Junio 2023	
	Promotor: <b>AVISOL XXI, S.L.</b>	



Sección 3



Sección 4

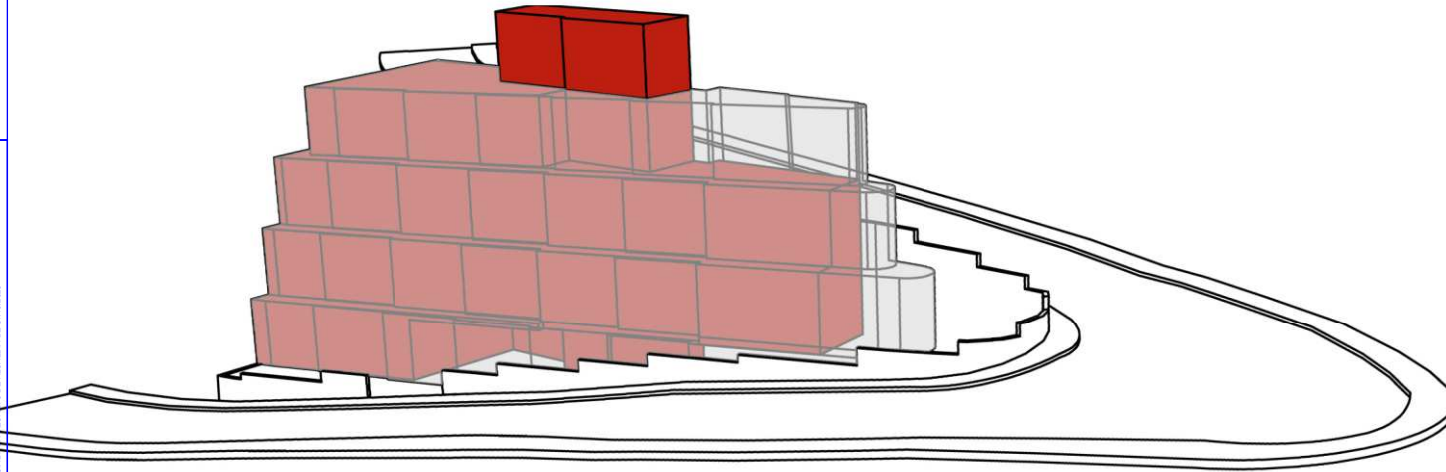


<b>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)</b>		
Plano: Secciones II	Fecha: Junio 2023	Escala: 1/200
Arquitecto (colegiado nº 917):  Daniel Serrano Jaime	Promotor: AVISOL XXI, S.L.	<div style="font-size: 48px; font-weight: bold;">6</div> <hr style="width: 20px; margin: 0 auto;"/> <div style="font-size: 48px; font-weight: bold;">7</div>

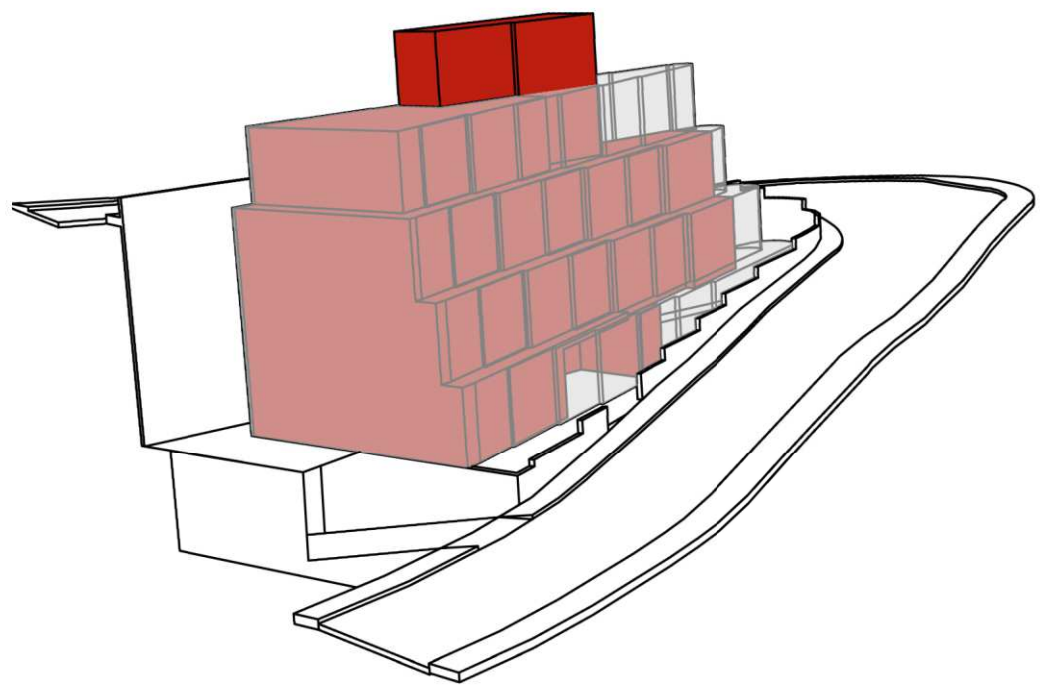
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DAFD00L6Y4Z1Y7W9B2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
 MIGUEL BERBEL GARCIA - SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023  
 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TFS - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:21:59  
 APROBACIÓN INCIAL DEL PROYECTO DE ALCALDÍA DE 31/02/2023

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



Perspectiva 1.



Perspectiva 2.

<b>RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE VALENCIA Nº7, 29730 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)</b>		
Plano: Perspectivas	Escala: S/E	7 7
Arquitecto (colegiado nº 917): 	Fecha: Junio 2023	
Daniel Serrano Jaime	Promotor: <b>AVISOL XXI, S.L.</b>	