



**MODIFICADO III AL REFORMADO-REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.C-2**

**EL CANARIO ALTO**

**SITUADO EN LA CALA DEL MORAL**

**RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)**

**PROMOTOR: PROMOCIONES GONZALEZ GIL S.A**

**ARQUITECTO**  
**FELIPE FERNÁNDEZ SANZ**  
**RUBEN HERRANZ RODRÍGUEZ**  
**RAFAEL FERNÁNDEZ PLATERO**

Madrid, Agosto de 2.002

Este documento consta de 21 páginas numeradas de la 1 a la 21

## **DOCUMENTACION**

### **DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA.**

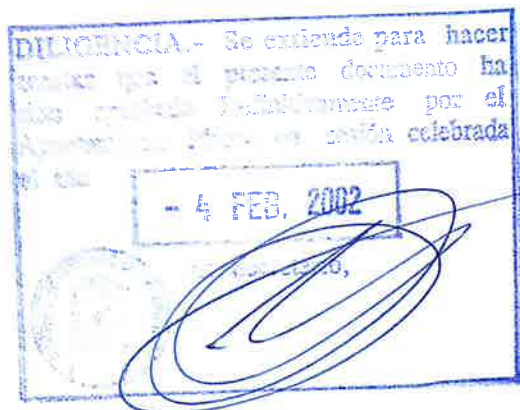
1. ANTECEDENTES
2. CONSIDERACIONES GENERALES
3. SITUACION Y TERRENOS AFECTADOS
4. USO E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
5. ORDENACION
6. ZONIFICACION
7. RED VIARIA
8. ALINEACIONES

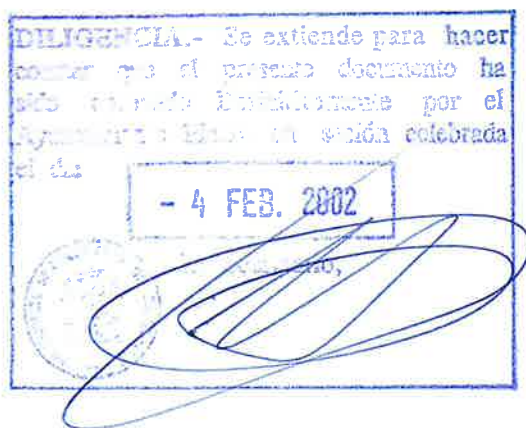
### **ANEXO 1**

DECRETO del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, de 12 de Julio de 2.002

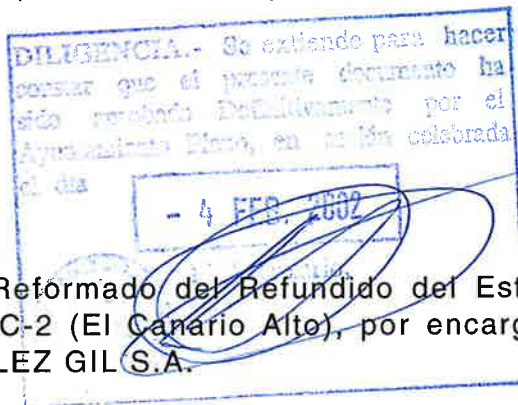
### **DOCUMENTO Nº 2 - PLANOS**

- |        |   |
|--------|---|
| URB-01 | Situación en el P.G.O   |
| URB-02 | Unidad de Actuación C-2.  |
| URB-03 | Clasificación Urbanística. Zonificación, Volúmenes Y Cesiones.<br>ACTUAL y MODIFICADO |
| URB-04 | Cesión al Exmo. Ayuntamiento.   |
| URB-05 | Alineaciones, Volúmenes y rasantes  |
| URB-06 | Fases de Ejecución  |





MEMORIA



## **1. ANTECEDENTES**

Se redacta este modificado III al Reformado del Refundido del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación C-2 (El Canario Alto), por encargo de la propiedad, PROMOCIONES GONZALEZ GIL S.A.

El estudio contiene algunas variaciones con respecto al Estudio de Detalle aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de 24 de julio de 1997, cuyos antecedentes administrativos son los que se indican en el Certificado librado por el Secretario General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria el 27 de diciembre de 2.000 que a continuación se detallan:

1. En sesión plenaria de 29-7-94 se aprueba el E.D. de la UE C-2 del P.G.O.U. de Rincón de la Victoria, redactado por el Arquitecto Técnico D. Manuel Pino Rodríguez y promovido por Prointur 2000 S.A.
2. En C.G. de 30/11/95 se aprueba el P.D.I., obligándose la promotora a las exigencias de los informes a obtener de la Conferencia Hidrográfica del Sur y el Ministerio de Fomento (Unidad de Carreteras).
3. La Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental manifiesta, mediante escrito presentado el 1/2/96 y registrado con el nº 1.170, que ha de modificarse el trazado del tramo viario recogido en el P.D.I. que conecta con la rotonda de la variante, según la propuesta adjunta, y que, una vez incorporada al P.D.I., deberá presentarse en la Unidad de Carreteras para su aprobación.
4. Se redacta, en Noviembre de 1.996, el correspondiente Modificado del Reformado-Refundido del Estudio de Detalle aprobado en Julio de 1.994, por los Arquitectos Fco. De Borja Ramos Núñez, D. Luis E. Ramos Núñez, D. Antonio García Garrido y D. Gabriel García Segura, en el que se incorporan, por una parte, los requisitos manifestados por la Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental y, por Otro, se modifica el Cuadro de Superficies, se agota la edificabilidad de la Unidad de Actuación y se regulan los compromisos del Promotor en relación con las cesiones de zonas verdes públicas, equipamientos y un 15% de aprovechamiento medio, así como el compromiso de mantenimiento de viales hasta la recepción de los mismos por parte del Ayuntamiento. Este E.D., se aprobó definitivamente en sesión del 7 de julio de 1.997.
5. La Conferencia Hidrográfica del Sur manifiesta, mediante escrito presentado el 12/3/97 y registrado con el nº 2.659, que autoriza a Prointur 2000 S.A. a la construcción de las obras de defensa del Arroyo de las Piletas, según proyecto del Ingeniero de Caminos D. José L. Escolano Bueno, visado el 30/10/96.

**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

6. En sesión plenaria de 28/5/98 y tras el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se acuerda requerir a la Promotora de la UE C-2 "Canario Alto" para que modifique los viales de la Urbanización de forma que permita ubicar en la zona verde un Centro Escolar de Enseñanza Secundaria. Se acuerda, igualmente, adecuar el Planeamiento Urbano para tal fin.
7. En sesión plenaria de 1/10/98 se aprueba el anexo al P.D.I. por el que se modifica el trazado viario recogido en el P.G.O.U., E.D. y P.D.I. iniciales y se suprime, además, el tramo viario que atravesaba una zona verde donde se quiere ubicar la dotación escolar y el tramo de vial D-O acabado en fondo de saco. Consta el informe del Ingeniero Técnico municipal referente al costo de las obras de infraestructura, aprobado en sesión plenaria el 11/11/98.
8. En acuerdo de la C.G. de fecha 15/4/99 se aprueba la modificación de la red de abastecimiento del P.D.I. en función de las obras ejecutadas por Aquagest para abastecer a la Urbanización Serramar.
9. La C.G., en sesión ordinaria de 20/12/2000, se aprueba el Refundido del P.D.I. , en cuanto que coinciden sustancialmente con el Anexo al P.D.I. aprobado en sesión plenaria el 1/10/98, con las salvedades del punto 2.3 del informe favorable del Arquitecto Municipal.

A continuación se elaboran los siguientes documentos:

Con fecha de Febrero de 2000: El modificado del reformado del refundido del estudio de detalle de la unidad de actuación U.A C-2..

Con fecha de septiembre de 2000: El modificado II del reformado del refundido del estudio de detalle de la unidad de actuación U.A. C-2.

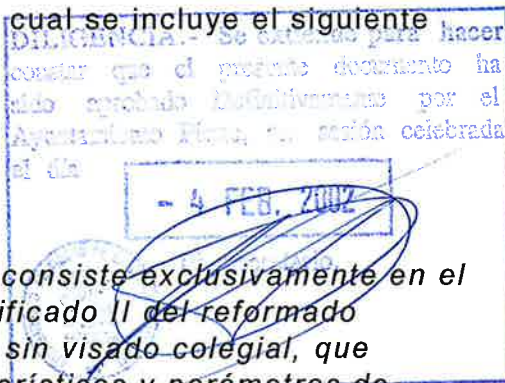
En fecha 4/02/02 (B.O.P. nº 46 de 8703702) se aprueba definitivamente un Modificado de E.d. de la UE C-2 "Canario Alto", que actualmente se encuentra en vigor. Consta igualmente aprobado el P. de dotación de infraestructuras y realizadas las cesiones de zonas verdes, viales y equipamientos de la U.E.

Con fecha 11/07/02 se presenta en el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria un modificado de Estudio de Detalle de la U.E. C-2 del P.G.O.U., sin visado colegial, acompañando escrito nº 13.536 por D. José Manuel Crooke Vilela e/r. de Promociones gonzalez Gil S.A.



**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

Con fecha de 12 de Julio de 2002, el Sr alcalde dicta el decreto que al final de esta memoria se adjunta fotocopiado, en el cual se incluye el siguiente INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL:



**"INFORME:"**

La documentación de este Modificado de E.D. consiste exclusivamente en el plano nº 5 denominado "Estado Definitivo Modificado II del reformado Refundido de E:D: de la UE C-2 Canario alto", sin visado colegial, que incluye plano de ordenación, cuadro de características y parámetros de parcelas y secciones.

**1. Contenido del Estudio de Detalle**

"Este Modificado de E.D. tiene como única finalidad variar ligeramente, respecto al E.D. en vigor, la distribución de volúmenes entre las parcelas edificables incluidas en el ámbito de la UE C-2, manteniendo inalterable el resto de las determinaciones del E.D. en vigor (ordenación, techo edificable y número de viviendas totales, superficies de parcelas, cesiones, alineaciones y rasantes, etc).

Como resultado, las características de las parcelas resultantes en comparación con las del E.D. vigente quedarían:

| parcela     | Superf.<br>(m2) | E.D. En vigor        |                    |              | Modificado E.D.      |                    |              |
|-------------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------------|--------------------|--------------|
|             |                 | Techo edif.<br>(m2t) | Edificab.<br>(m2t) | Nº de viv.   | Techo edif.<br>(m2t) | Edificab.<br>(m2t) | Nº de viv.   |
| A           | 4.062           | 2.807                | 0.5                | 31           | 2.116                | 0.52               | 27           |
| A'          | 1.552           |                      |                    |              | 664                  | 0.42               | 5            |
| B+C         | 17.849          | 10337                | 0.57               | 132          | 10.470               | 0.59               | 133          |
| D+E         | 13.251          | 3.975                | 0.30               | 45           | 3.869                | 0.30               | 43           |
| F           | 6.050           | 2.640                | 0.43               | 30           | 2.640                | 0.43               | 30           |
| H           | 1.230           | 615                  | 0.50               | 6            | 615                  | 0.50               | 6            |
| total UAD-3 | 43.994          | 20.374               | 0.46               | 244          | 20.374               | 0.46               | 244          |
| G           | 9.380           | 18.760               | 2.00               | Sin limitac. | 18.760               | 2.00               | Sin limitac. |
| Equip.      | 14.130          |                      |                    |              |                      |                    |              |
| Z. Verde    | 28.044          |                      |                    |              |                      |                    |              |
| Viarío      | 15.852          |                      |                    |              |                      |                    |              |
| TOTAL       | 111.400         | 39.134               | 0.35               | 244+APR      | 39.134               | 0.35               | 244+APR      |

Como se aprecia, la parcela inicial A, con 5.614 m2 de suelo, 2.807 m2t de techo y 31 viviendas, queda dividida en dos, una denominada A con 4.062 m2 de suelo, 2116 m2t de techo y 27 viviendas y otra A' con 1.552 m2 de suelo, 664 m2t de techo y 5 viviendas, por lo que se reduce el techo edificable en 27 m2t y se aumenta en uno el número de viviendas.

*Se aumenta el techo edificable de la parcela B+C en 133 m<sup>2</sup>t, pasando de 10.337 m<sup>2</sup>t a 10.470 m<sup>2</sup>t, y se aumenta igualmente en uno el número de viviendas, pasando de 132 a 133.*

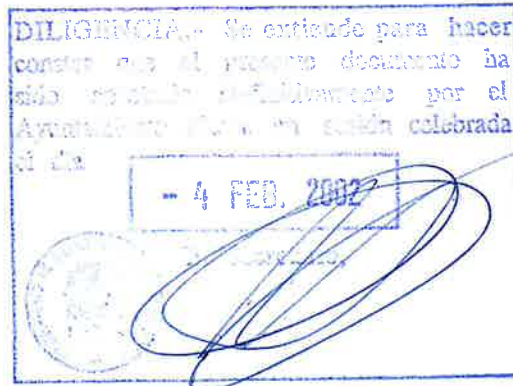
*Por último, se reduce en 106 m<sup>2</sup>t el techo edificable de la parcela D+E, pasando de 3.975 m<sup>2</sup>t a 3.869 m<sup>2</sup>t y se reduce así mismo en dos el número de viviendas, pasando de 45 a 43.*

## 2. Análisis del proyecto

*No se aprecian desajustes técnico-documentales para la finalidad que persigue el documento, que no es otra que variar ligeramente respecto al E.D. vigente, la disposición de volúmenes entre tres de las parcelas edificables de la U.E., manteniendo inalterable el resto de determinaciones vigentes.*

### PROPUESTA:

*Se propone la aprobación inicial del Modificado del E.D. de la UE C-2 presentado, debiendo presentar visado el documento analizado antes de la aprobación definitiva."*



## **2. INTRODUCCIÓN**

Se redacta el MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A. C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL, **para su visado, tras el requerimiento de la propuesta de este último informe municipal para la aprobación definitiva del Modificado del E.D. de la UE C-2.**

Este documento lo redactan los arquitectos D. Felipe Fernández Sanz, D. Rubén Herranz Rodríguez y D. Rafael Fernández Platero. Por encargo de Promociones Gonzalez Gil (CIF: A-29403052)

## **3. CONSIDERACIONES GENERALES:**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto recoger algunas mejoras y recomendaciones respecto al E.D. y P.D.I., ya aprobados por el Ayuntamiento conforme a los antecedentes expuestos en el punto 1, sin comprometer ni la adecuación al P.G.O.U. ni las modificaciones exigidas en su día por las distintas Administraciones, las cuales, por tanto, se respetan íntegramente en este Estudio.

Se mantienen, y se ordenan en este Estudio de Detalle, las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de distintas Administraciones que sirvieron de base, una vez incorporadas al P.D.I., para la aprobación, por parte del C.G. del Ayuntamiento, de los anteriores P.D.I. o sus anexos.

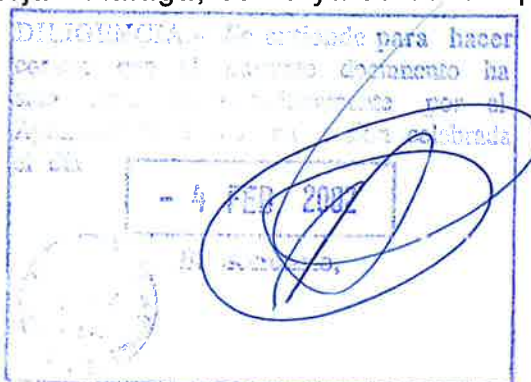
## **SITUACION Y TERRENOS AFECTADOS:**

Los terrenos afectados quedan situados entre la actual CN~340, en su trayecto de circunvalación del Rincón de la Victoria y los terrenos en proceso de urbanización del denominado "Canario Bajo", con una extensión superficial de 111.400 m<sup>2</sup>.

La topografía de los actuales terrenos es de brusco descenso altimétrico en sentido Norte - Sur, con desniveles de 50 m en dicha orientación, más acusadas en la zona Norte y más suaves al Sur.

Mediante el proyecto Reformado de Urbanización que se realizará, tendrá también acceso desde la Autovía Nerja - Málaga, como ya se contemplaba en el P.D.I.

Los linderos son los siguientes:



**NORTE:** Vial de circunvalación de la CN.340, CADIZ-BARCELONA, en el tramo correspondiente al Rincón de la Victoria.

**SUR:** Con terrenos resto de la finca matriz.

**ESTE:** Urbanización Serramar.

**OESTE:** Urbanización "Hacienda Manila" y Arroyo de las Piletas.

### **USO E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE:**

El terreno carece de infraestructuras urbanas.

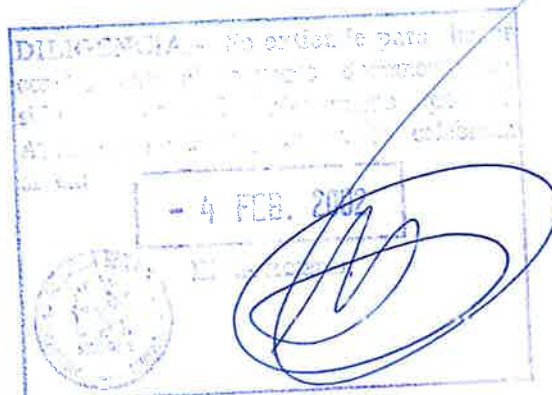
La vegetación existente es la típica mediterránea de monte bajo con algún resto de antiguos cultivos (olivar, almendros, etc.) sin interés alguno.

Existen en el interior de la U.A. C-2, dos tendidos eléctricos aéreos de Alta Tensión, de trazados paralelos, y orientación Este - Oeste, que cruzan la finca, uno de ellos en la zona Norte y otro en la zona Central de 132 y 66 KV respectivamente.

El primero de ellos, situado en la fase -II objeto del presente E.D., deberá mantener una franja exenta de edificación según el vigente Reglamento de 12 m desde el conductor más exterior hasta las construcciones más cercanas, como ha solicitado la compañía eléctrica Sevillana S.A, perdiendo una franja de 24 m totales y no 12m como se preveía en el anterior E.D., franja debajo de la cual solo se podrá, edificar viales, o elementos comunitarios, zonas libres, o elementos auxiliares, pero nunca edificación.

El segundo discurre por zonas verdes de la finca, en el límite entre ambas fases, limitándose cualquier construcción en zonas no accesibles a 4 m.

La edificación existente corresponde al Centro de Educación General, situado al Oeste en la manzana definida de equipamiento y en funcionamiento actualmente, que mantiene igualmente la superficie de la parcela existente.



#### **4. ORDENACIÓN:**

Los terrenos objeto de este E.D. están dentro de la Unidad de Actuación C-2, El Canario Alto, según P.G.O.U. del Rincón de la Victoria de la provincia de Málaga.

Los parámetros urbanísticos actualmente en vigor, al haber sido aprobados por el C.G. en sesión plenaria de 1 de octubre de 1.998, se detallan a continuación, con expresión de aquellos que no puede alterar este E.D.:

Según la ficha urbanística que le corresponde a la U.A. C-2, de los 111.400 m<sup>2</sup> totales, se dispone de una superficie bruta de parcela de uso residencial de 57.280 m<sup>2</sup> que se subdivide en 9.380 m<sup>2</sup> para zona de Ordenación Abierta (OA), en su subzona OA-3 y 47.900 m<sup>2</sup> para la zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas UAD, en su subzona UAD-3.

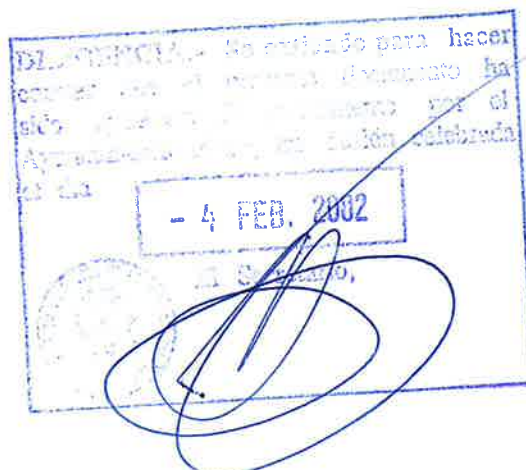
No se produce ninguna variación en el capítulo de cesiones.

El terreno de cesión municipal de la Zona H cuenta con 1.230 m<sup>2</sup> y se trata de terrenos que no son propiedad de la Promotora que encarga este E.D., actual propietaria de las parcelas A+A'+B+C+D+E+G.

Ordenanzas de aplicación: OA-3 y UAD-3, con unos metros cuadrados de techo edificables de 39.134 m<sup>2</sup>, de los que 18.760 m<sup>2</sup> corresponden a OA-3 que se encuentran en la fase – I, ya ejecutados de la parcela G, y 20.374 m<sup>2</sup> a UAD-3 que lo conforman las parcelas: A, A', B, C, D, E, F, H.

**Las edificabilidades NO SE MODIFICAN NI AUMENTAN** al ser el elemento definido en el Plan General de Ordenación y sólo se reparte.

Por tanto, se mantiene y respeta la zonificación del Plan General de Ordenación, manteniendo la manzana única para la zona de Ordenación Abierta OA-3 y 6 manzanas para la zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas UAD-3.



## **5. ZONIFICACIÓN:**

Se mantiene la del P.G.O.U. de Rincón de la Victoria, las superficies de cada zona son las mismas que las del MODIFICADO II.

|              | <b>MODIFICADO II</b>         | <b>MODIFICADO III</b>        |
|--------------|------------------------------|------------------------------|
| RED VIARIA   | 15.852 m <sup>2</sup>        | 15.852 m <sup>2</sup>        |
| VERDE        | 28.044 m <sup>2</sup>        | 28.044 m <sup>2</sup>        |
| OA-3         | 9.380 m <sup>2</sup>         | 9.380 m <sup>2</sup>         |
| UAD-3        | 43.994 m <sup>2</sup>        | 43.994 m <sup>2</sup>        |
| EQUIPAMIENTO | 14.130 m <sup>2</sup>        | 14.130 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b> | <b>111.400 m<sup>2</sup></b> | <b>111.400 m<sup>2</sup></b> |

## **6. RED VIARIA:**

Se mantienen los viales del MODIFICADO II

## **7. ALINEACIONES:**

### **En zona de viviendas unifamiliares adosadas UAD**

En cumplimiento de las ordenanzas del P.G.O.U., la alineación de fachadas de las edificaciones se separarán del vial un mínimo de 4 m., pudiéndose retranquear los módulos de Conjunto de Viviendas Adosadas, siempre que queden separados del lindero posterior un mínimo de 5 m.

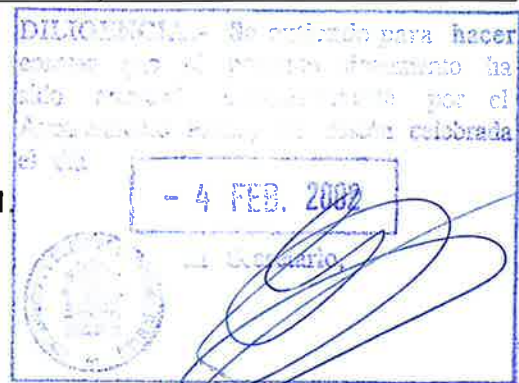
La misma separación mínima de 4 m. se respetará a linderos de uso público (zonas verdes, deportivas, etc.).

La superficie resultante de estos retranqueos se la dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En terrenos con fuertes pendientes se atenderá a la Norma de Edificación en ladera.

Las alineaciones de las edificaciones en la Zona de Ordenación Abierta será, como mínimo, 1/3 de la altura del mismo. Igual separación mínima habrá que respetar respecto a linderos privados.

En los planos se expresan gráficamente estas alineaciones.



**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

**Ordenación de volúmenes.**

Según la ficha de la Unidad de Actuación, la superficie bruta de parcela destinada a usos residenciales es de 57.280 m<sup>2</sup> distribuidos en:

OA-3: 9.380 m<sup>2</sup>  
 UAD-3 47.900 m<sup>2</sup>

Ahora bien, en este Estudio, como en los anteriores, al haberse aumentado la superficie de red viaria, queda un suelo disponible neto de:

OA-3: 9.380 m<sup>2</sup>  
 UAD-3 43.994 m<sup>2</sup>

El techo edificable de 39.134 m<sup>2</sup>t se descompone según:

OA-3: 18.760 m<sup>2</sup>  
 UAD-3 20.374 m<sup>2</sup>

El reparto de volúmenes, edificabilidad, y número de viviendas queda como se indica en el presente cuadro:

| parcela     | Superf.<br>(m2) | Modificado E.D. III  |                    |              |
|-------------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------|
|             |                 | Techo edif.<br>(m2t) | Edificab.<br>(m2t) | Nº de viv.   |
| A           | 4.062           | 2.116                | 0.52               | 27           |
| A'          | 1.552           | 664                  | 0.42               | 5            |
| B+C         | 17.849          | 10.470               | 0.59               | 133          |
| D+E         | 13.251          | 3.869                | 0.30               | 43           |
| F           | 6.050           | 2.640                | 0.43               | 30           |
| H           | 1.230           | 615                  | 0.50               | 6            |
| total UAD-3 | 43.994          | 20.374               | 0.46               | 244          |
| G           | 9.380           | 18.760               | 2.00               | Sin limitac. |
| Equip.      | 14.130          |                      |                    |              |
| Z. Verde    | 28.044          |                      |                    |              |
| Viario      | 15.852          |                      |                    |              |
| TOTAL       | 111.400         | 39.134               | 0.35               | 244+APR      |



**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

Dentro de la parcelas B+C hay una zona, propiedad del Sr. Lorenzo antiguo Propietario de las parcelas en Propiedad de Promociones Gonzalez Gil S.A, en la que se designan 1.000m<sup>2</sup> y 10 viviendas.

Para la UAD-3, se respetarán los parámetros del PGOU:

- Fachada mínima exigible: 7 m
- Ocupación máxima: 40 %
- Retranqueos fachada: 4 m.
- Profundidad máxima edificable: 20 m
- Separación fachadas a fondo de parcela: 5 m



Se ha acomodado el plano de alineaciones a estas ordenanzas

### **Cambio de Usos**

Como se explicaba en el MODIFICADO II debido a la fuerte demanda de primera vivienda en el Municipio del Rincón de la Victoria, y más en La Cala del Moral, la Promotora, así como el Ayuntamiento, se prevé como permite el PGOU el cambio de UAD-3 a ordenación abierta, pues la Unidad Aislada Adosada no ha tenido éxito en ventas de otras promociones de la zona, dado la enorme superficie que deberían de tener las viviendas para poder agotar edificabilidad.

Se admitirá el cambio a Ordenación Abierta (OA-6), con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología en la sección VII del P.G.O.U. con las condiciones siguientes:

1. El número de viviendas no excederá del que se reseña en el cuadro anterior, fruto de la superficie de Actuación entre 180 viviendas.

$$\text{UAD-3: } 43.994 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2/\text{viv} = 244 \text{ unidades.}$$

El reparto es el que se recoge en el cuadro mencionado.

2. El techo edificable será el que le corresponda como vivienda adosada. En el cuadro anterior también se reseña dicho parámetro.

En ningún momento se supera la edificabilidad máxima de la UAD-3 que según PGOU será de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre el total de la actuación.

$$\text{UAD-3: } 43.994 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 21.997 \text{ m}^2$$

Dado que el PGOU tenía designado para la U.A C-2, 39.134m<sup>2</sup>, de los cuales la OA-3 tiene 18.760 m<sup>2</sup>t asignados, la parcela H cesión municipal, tiene asignados 615 m<sup>2</sup>t, y la parcela F ya edificada tiene 2.640 m<sup>2</sup>t, se obtiene un total de 17.119 m<sup>2</sup>t para las parcelas A+B+C+D+E.

El reparto es el que se recoge en el cuadro mencionado.

3. Los parámetros de altura, ocupación y separación a linderos serán los de la ordenanza OA-6 según se recogen en el PGOU.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Ocupación máxima parcela   | 40%                                    |
| Altura edificable:         | PB+1+ático                             |
| Separación a linderos      | 1/3 h tanto a públicos como privados   |
| Separación entre edificios | 3/4 h del mayor, pudiéndose adosar PB. |

4. Igualmente, se admite la construcción de viviendas aisladas, considerando una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> respetando el parámetro de edificabilidad asignada a la manzana.
5. Se presentará para su aprobación por el ayuntamiento, plano parcelario de la Manzana.
6. Los parámetros de ocupación, altura y separación a linderos serán los de la ordenanza UAS-1 del P.G.O.U.



### Ordenanzas

Las ordenanzas a aplicar serán las del Plan de Ordenación de Rincón de la Victoria su sección II, Ordenanzas de Edificación, definiciones de carácter general, sección V, Zona de Viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD) y sección VII, Zona de Ordenación Abierta (OA).

#### Para UAD-3:

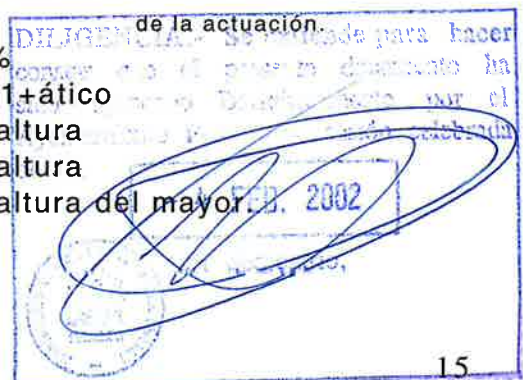
Se aplican los criterios del PGOU, pag 128, sección V, que marcan las determinaciones siguientes:

- Unidad mínima de actuación: 1.000 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de parcela: no se limita, 180 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima exigible: 7 m
- Edificabilidad neta: 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s aplicable sobre la totalidad de la actuación
- Ocupación máxima: 40 %
- Retranqueos fachada: 4 m
- Separación a linderos públicos: 4 m
- Separación a linderos privados: 3 m
- Separación fachadas a fondo de parcela: 5 m
- Profundidad máxima edificable: 20 m
- Altura máxima: PB+1 con total 7m
- En terrenos con pendientes sup > 25 % aplicar 9.2 sección II del PGOU.
- En parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> o conjuntos superiores a 5 viviendas los parámetros de edificabilidad neta y ocupación **no se aplican sobre la parcela neta**, sino sobre la totalidad de del suelo edificado objeto de construcción. En este caso, no se admitan grupos de más de 60 m lineales y la separación entre ellos será de mínimo 6m.

#### Para OA-6:

Se aplican los criterios del PGOU, pag 128, sección V, que marcan las determinaciones siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad neta: 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s aplicable sobre la totalidad de la actuación.
- Ocupación máxima: 40 %
- Altura edificable: PB+1+ático
- Separación a linderos públicos: 1/3 altura
- Separación a linderos privados: 1/3 altura
- Separación entre edificaciones: 3/4 altura del mayor.





### **Plan de Etapas**

El desarrollo para dotación de infraestructura de esta Unidad de Actuación se realizará en etapas.

Comprende la primera Etapa el acceso por la zona Sur y urbanización de toda la zona baja, así como desde la zona verde baja hasta la altura del edificio más alto del centro escolar y segunda Etapa, el resto hasta el lindero Norte.

El desarrollo en las etapas se previó en el anterior E.D. con 3 etapas de duración aproximada de tres años por Etapa pudiendo fluctuar estos plazos según el desarrollo de la economía los próximos años.

Actualmente la primera fase está prácticamente terminada, a falta de conectar infraestructuras a redes generales, así como la ejecución del instituto previsto.

La tercera fase se ha comenzado a ejecutar con la urbanización, y se preveen de 3 a 4 años para la ejecución de las distintas promociones que se desarrollan en sus parcelas, siempre dependiendo del ritmo de demanda de viviendas, dado que en su mayoría son viviendas de primera ocupación.

### **Compromisos de la Entidad Promotora.**

La Entidad Promotora se obliga a crear o constituir una Entidad de Conservación, que regula la Ley del Suelo, hasta la cesión obligatoria al Ayuntamiento de la totalidad de los servicios urbanísticos.

A esta Entidad estarán obligados a pertenecer todos los propietarios de viviendas o parcelas.

Se acompañará a cada escritura de venta una copia de los Estatutos de dicha Entidad de Conservación.

Esta Entidad de Conservación tendrá presentados sus Estatutos en el Ayuntamiento, para su aprobación, antes de solicitar los primeros permisos de construcción de viviendas.

La Entidad Promotora se compromete a ceder al Ayuntamiento, una vez aprobado este Estudio de Detalle (E.D.), las zonas verdes públicas, equipamientos y 15% de aprovechamiento medio.

**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

La Entidad Promotora cederá a la Entidad de Conservación la obligación de mantenimiento de los viales y demás servicios urbanísticos hasta la recepción de los mismos por parte del Ayuntamiento, a medida que se vayan ejecutando.

LA PROPIEDAD:



PROMOCIONES GONZÁLEZ GIL S.A.

LOS ARQUITECTOS:



FELIPE FERNÁNDEZ SANZ



RUBÉN HERRANZ RODRIGUEZ



RAFAEL FERNÁNDEZ PLATERO

MADRID AGOSTO DE 2002





**ANEXO 1**

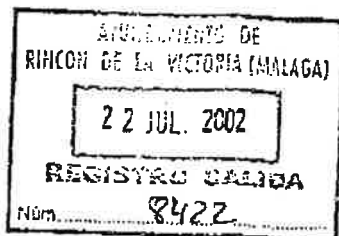
**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

01/05/2002 18:18 FAX 952604265

02



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**RINCON DE LA VICTORIA**  
(MÁLAGA)



Plaza Al Andalus, n.º 1  
Telf.: 95 240 23 00  
C.P. 29730  
N.º Registro Entidades Locales 01250025

Área: Urbanismo/jdga  
Exp: Modificación  
Estudio Detalle UE  
C-2 PGOU  
Asunto: Notificación  
Decreto/fjgj

Para su conocimiento y efectos consiguientes, le notifico que con fecha de 12 de Julio de 2002, el Sr. Alcalde, ha dictado el siguiente:

**\*DECRETO.** – En relación con la Modificación del Estudio de Detalle de la UE C-2 del P.G.O.U. municipal, instada por la entidad Promociones González Gil, S.A., y a la vista de los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y el Técnico de Administración General que copiados dicen como sigue:

**A) INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL**

**ASUNTO:** Modificado de Estudio de Detalle de la UE C-2 del P.G.O.U., sin visado Colegial, presentado acompañando escrito nº 13.536 de fecha 11/7/02 por D. José Manuel Crooke Vilela e/t. de Promociones González Gil S.A.

**ANTECEDENTES:**

En fecha 4/02/02 (B.O.P. nº 46 de 8/03/02) se aprueba definitivamente un Modificado de E.D. de la UE C-2 "Canario Alto", que actualmente se encuentra en vigor. Consta igualmente aprobado el P. de Dotación de Infraestructuras y realizadas las cesiones de zonas verdes, viales y equipamientos de la U.E.

**INFORME:**

La documentación de este Modificado de E.D. consiste exclusivamente en el plano nº 5 denominado "Estado Definitivo Modificado II del Reformado Refundido de E.D. de la UE C-2 Canario Alto", sin visado colegial, que incluye plano de ordenación, cuadro de características y parámetros de parcelas y secciones.

**1.- Contenido del Estudio de Detalle.**

*Este Modificado de E.D. tiene como única finalidad variar ligeramente, respecto al E.D. en vigor, la distribución de volúmenes entre las parcelas edificables incluidas en el ámbito de la UE C-2, manteniendo inalterable el resto de las determinaciones del E.D. en vigor (ordenación, techo edificable y número de viviendas totales, superficies de parcelas, cesiones, alineaciones y rasantes, etc).*

Como resultado, las características de las parcelas resultantes en comparación con las del E.D. vigente quedarían:

| Parcela      | Superf. (m²)   | E.D. en vigor     |                     |                  | Modificado E.D.   |                     |                  |
|--------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|              |                | Techo edif. (m²t) | Edificab. (m²t/m³s) | Nº de viv.       | Techo edif. (m²t) | Edificab. (m²t/m³s) | Nº de viv.       |
| A            | 4.062          | 2.807             | 0,50                | 31               | 2.116             | 0,52                | 27               |
| A'           | 1.552          |                   |                     |                  | 664               | 0,42                | 5                |
| B+C          | 17.849         | 10.337            | 0,57                | (132)            | 10.470            | 0,59                | 133              |
| D+E          | 13.251         | 3.975             | 0,30                | 45               | 3.869             | 0,30                | 43               |
| F            | 6.050          | 2.640             | 0,43                | 30               | 2.640             | 0,43                | 30               |
| H            | 1.230          | 615               | 0,50                | 6                | 615               | 0,50                | 6                |
| Total UAD-3  | 43.994         | 20.374            | 0,46                | 244              | 20.374            | 0,46                | 244              |
| G            | 9.380          | 18.760            | 2,00                | Sin limitac.     | 18.760            | 2,00                | Sin limitac.     |
| Equip.       | 14.130         | -----             | -----               | -----            | -----             | -----               | -----            |
| Z. Verde     | 28.044         | -----             | -----               | -----            | -----             | -----               | -----            |
| Viarío       | 15.852         | -----             | -----               | -----            | -----             | -----               | -----            |
| <b>TOTAL</b> | <b>111.400</b> | <b>39.134</b>     | <b>0,35</b>         | <b>244 + APR</b> | <b>39.134</b>     | <b>0,35</b>         | <b>244 + APR</b> |

N.º F. P-2002000-E

*[Firma manuscrita]*

4 FEB. 2002

19

**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

01/08/2002 16:18 FAX 952604265

003



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**RINCON DE LA VICTORIA**  
(MÁLAGA)

Plaza Al Andalus, n.º 1  
Tel.: 95 240 23 00  
C.P. 29750  
N.º Registro Entidades Locales 31290826

Como se aprecia, la parcela inicial A, con 5.614 m<sup>2</sup> de suelo, 2.807 m<sup>2</sup> de techo y 31 viviendas, queda dividida en dos, una denominada A con 4.062 m<sup>2</sup> de suelo, 2.116 m<sup>2</sup> de techo y 27 viviendas y otra A' con 1.552 m<sup>2</sup> de suelo, 664 m<sup>2</sup> de techo y 5 viviendas, por lo que se reduce el techo edificable en 27 m<sup>2</sup> y se aumenta en uno el número de viviendas.

Se aumenta el techo edificable de la parcela B+C en 133 m<sup>2</sup>, pasando de 10.337 m<sup>2</sup> a 10.470 m<sup>2</sup>, y se aumenta igualmente en uno el número de viviendas, pasando de 132 a 133.

Por último, se reduce en 106 m<sup>2</sup> el techo edificable de la parcela D+E, pasando de 3.975 m<sup>2</sup> a 3.869 m<sup>2</sup> y se reduce así mismo en dos el número de viviendas, pasando de 45 a 43.

**2.- Análisis del Proyecto.**

No se aprecian desajustes técnicos-documentales para la finalidad que persigue el documento, que no es otra que variar ligeramente respecto al E.D. vigente, la disposición de volúmenes entre tres de las parcelas edificables de la U.E., manteniendo inalterable el resto de determinaciones vigentes.

**PROPUESTA:**

Se propone la aprobación inicial del Modificado del E.D. de la UE C-2 presentado, debiendo presentar visado el documento analizado antes de la aprobación definitiva".

**B) INFORME TÉCNICO ADMINISTRACIÓN GENERAL**

"**ASUNTO:** Aprobación Inicial Modificación Estudio de Detalle de la UE. C-2 del P.G.O.U. municipal consistente en redistribución de volúmenes y viviendas en parcelas de la misma, instada por la entidad Promociones González Gil, S.A..

**INFORME:**

1. - En cuanto al contenido del expediente, y a la vista del informe del Arquitecto Municipal, a criterio del letrado que suscribe, se adapta a lo dispuesto en el artículo 91 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, y preceptos concordantes del Reglamento de Planeamiento.

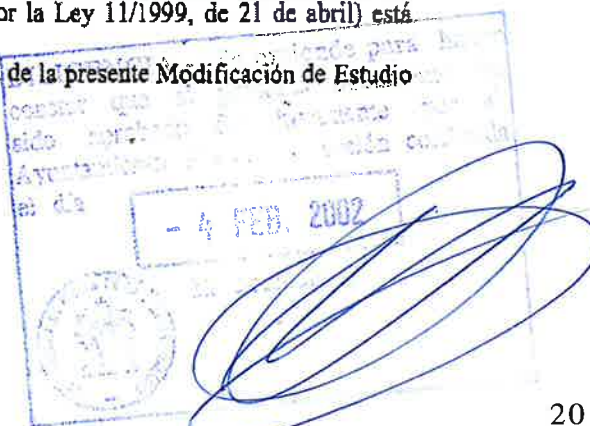
2. - El presente expediente ha de llevar la tramitación prevista en el artículo 117 del indicado Real Decreto Legislativo y artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, sometiéndose, de adoptarse el acuerdo de aprobación inicial, a información pública durante quince días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 31 del Decreto 77/1994, de 5 de abril de la Junta de Andalucía) y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

3. - Al no tratarse de un planeamiento general, la presente aprobación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (en su redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril) está atribuida al Alcalde.

**PROPUESTA:** Procede la aprobación de la presente Modificación de Estudio de Detalle".

N.I.F. P. 2808300-E

43



**MODIFICADO-III DEL REFORMADO DEL REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN: U.A C-2, CANARIO ALTO, CALA DEL MORAL**

01/08/2002 18:18 FAX 952604268

04



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**RINCON DE LA VICTORIA**  
**(MALAGA)**

Plaza Al Andalus, n.º 1  
Telf.: 95 240 23 00  
C.P. 29730  
N.º Registro Entidades Locales 01280825

Esta Alcaldía en uso de las atribuciones que legalmente tiene conferidas, tiene a bien disponer:

1. - Aprobar inicialmente la presente Modificación del Estudio de Detalle de la UE. C-2, debiendo subsanar, durante el periodo de información pública y, en todo caso, antes de su aprobación definitiva, lo indicado en la propuesta del informe del Arquitecto Municipal, recogido en el apartado A) del presente Decreto.

2. - Someter el presente expediente a información pública durante quince días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

Lo decreta, manda y firma, el Sr. Alcalde, en Rincón de la Victoria, a doce de julio de dos mil dos. **EL ALCALDE EL SECRETARIO ACCTAL,\***

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, significándole que dicho acto es de trámite y no cabe recurso alguno contra el mismo. No obstante, podrá interponer cualquier recurso que estime procedente, bajo su responsabilidad.

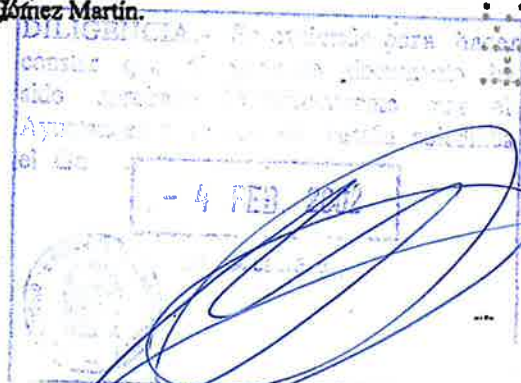
Rincón de la Victoria, a 12 de Julio de 2.002.



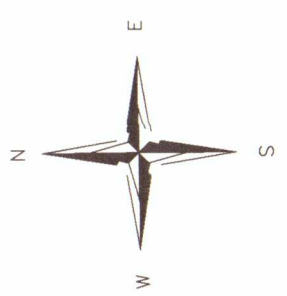
**EL SECRETARIO ACCTAL.**

Fdo. José Manuel Gómez Martín.

Recibí el duplicado  
Fecha \_\_\_\_\_



**D. Juan Manuel Crooke Vilela, c/r de Promociones González Gil SA**  
**Alameda Principal n.º 21.**  
**29001.Málaga.**



Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

Glénova, 5 - 4ª Planta - 28004 Madrid.  
Telf: 91 702 16 70, Fax: 91 310 43 93

**ESTUDIO DE DETALLE**  
Modificado III al Reformado-Refundido del  
Estudio de Detalle de la UA, C-2  
"El Canario Alto", La Cala del Moral, Rincón de  
la Victoria.(Málaga)

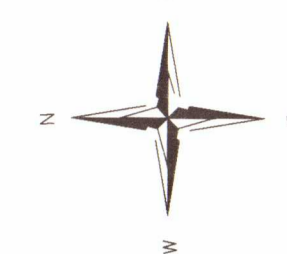
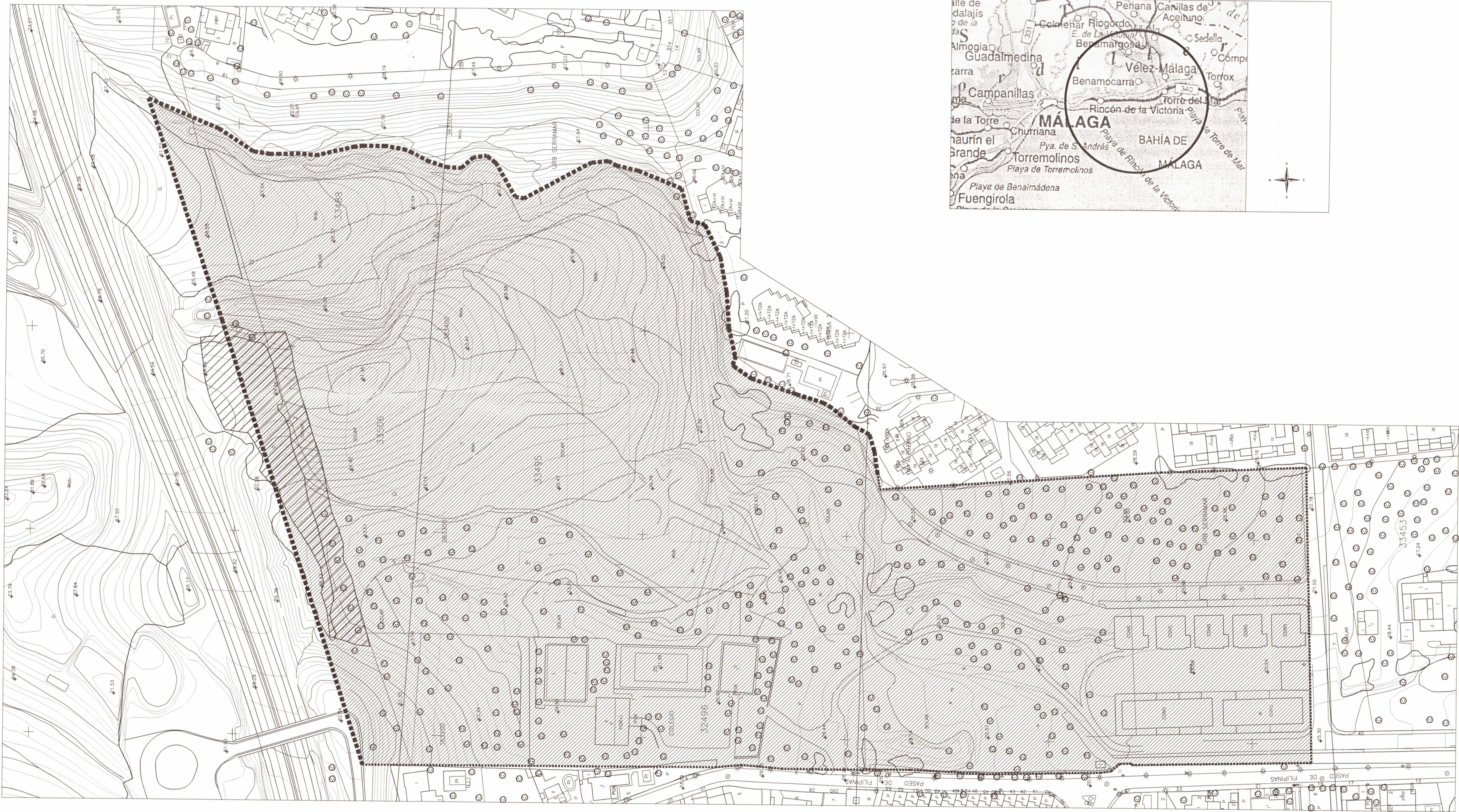
PLANO:  
PLANO DE SITUACIÓN  
SITUACIÓN EN P.G.O.U.

|                       |                |                     |
|-----------------------|----------------|---------------------|
| Nº EXP:<br>OT-0017    | ESCALA:<br>S/E | Nº PLANO:<br>URB-01 |
| FECHA:<br>Agosto-2002 |                |                     |
| REVISION:             |                |                     |
| ANULA A:              |                | COMPLEMENTA A:      |

ARQUITECTOS:  
Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

PROPIETARIOS:  
Promociones González Gil S.A.





Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

Génova, 5 - 4ª Planta - 28004 Madrid.  
Telf: 91 702 16 70, Fax: 91 310 43 93

**ESTUDIO DE DETALLE**  
Modificado III al Reformado-Refundido del  
Estudio de Detalle de la UA. C-2  
"El Canario Alto". La Cala del Moral. Rincón de  
la Victoria.(Málaga)

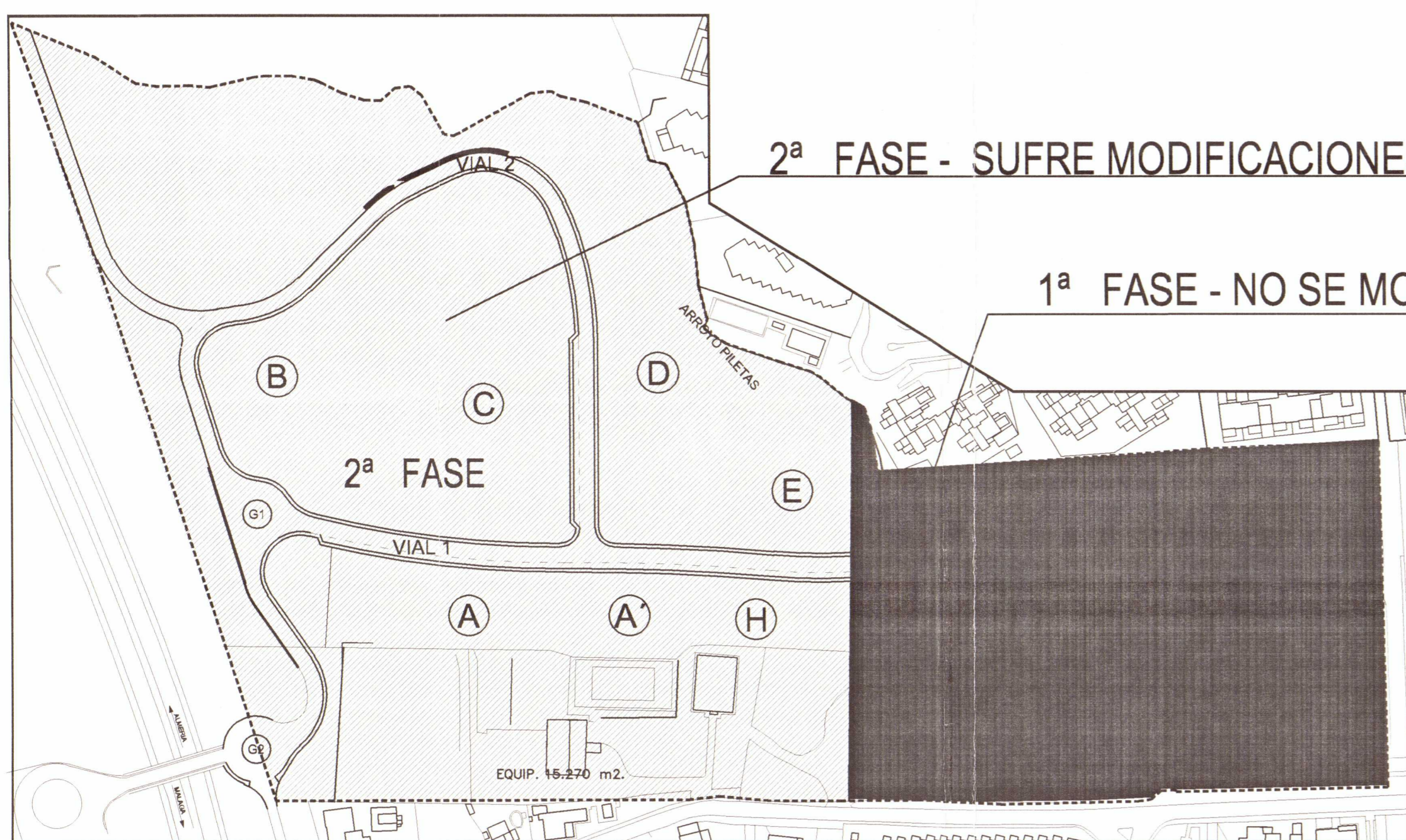
PLANO:  
PLANO DE SITUACION  
DEFINICION UNIDAD DE ACTUACION  
U.A. C-2 - CANARIO ALTO

|                       |                   |                            |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| Nº EXP:<br>OT-0017    | ESCALA:<br>1/1000 | Nº PLANO:<br><b>URB-02</b> |
| FECHA:<br>Agosto-2002 | REVISIÓN:         |                            |
| ANULA A:              |                   | COMPLEMENTA A:             |

ARQUITECTOS:  
Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

PROPIETARIOS:  
Promociones González Gil S.A.

DILIGENCIA.- Se entiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día **4 FEB. 2002**



### ACTUAL

|              |            |
|--------------|------------|
| RED VIARIA   | 16.400 m2  |
| ZONA VERDE   | 26.356 m2  |
| OA-3         | 9.380 m2   |
| UA.D-3       | 43.994 m2  |
| EQUIPAMIENTO | 15.270 m2  |
| TOTAL        | 111.400 m2 |

### MODIFICADO

|              |            |
|--------------|------------|
| RED VIARIA   | 15.852 m2  |
| ZONA VERDE   | 28.044 m2  |
| OA-3         | 9.380 m2   |
| UA.D-3       | 43.994 m2  |
| EQUIPAMIENTO | 14.130 m2  |
| TOTAL        | 111.400 m2 |

### 1ª FASE - no varia

|            |           |
|------------|-----------|
| RED VIARIA | 4.044 m2  |
| ZONA VERDE | 12.414 m2 |
| OA-3       | 9.380 m2  |
| UA.D-3     | 6.050 m2  |
| EQUIP.     | - m2      |

### 1ª FASE - no varia

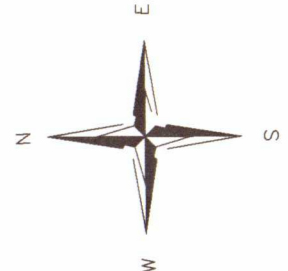
|            |           |
|------------|-----------|
| RED VIARIA | 4.044 m2  |
| ZONA VERDE | 12.414 m2 |
| OA-3       | 9.380 m2  |
| UA.D-3     | 6.050 m2  |
| EQUIP.     | - m2      |

### 2ª FASE - ACTUAL

|            |           |
|------------|-----------|
| RED VIARIA | 12.356 m2 |
| ZONA VERDE | 13.942 m2 |
| OA-3       | - m2      |
| UA.D-3     | 5.614 m2  |
|            | 17.849 m2 |
|            | 13.251 m2 |
|            | 1.230 m2  |
| EQUIP.     | 15.270 m2 |

### 2ª FASE - MODIFICADO

|            |           |
|------------|-----------|
| RED VIARIA | 11.808 m2 |
| ZONA VERDE | 15.630 m2 |
| OA-3       | - m2      |
| UA.D-3     | 5.614 m2  |
|            | 17.849 m2 |
|            | 13.251 m2 |
|            | 1.230 m2  |
| EQUIP.     | 14.130 m2 |



Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

Génova 5 - 4ª Planta. - 28004 Madrid.  
Tel.: 91 702 16 70, Fax: 91 310 43 93

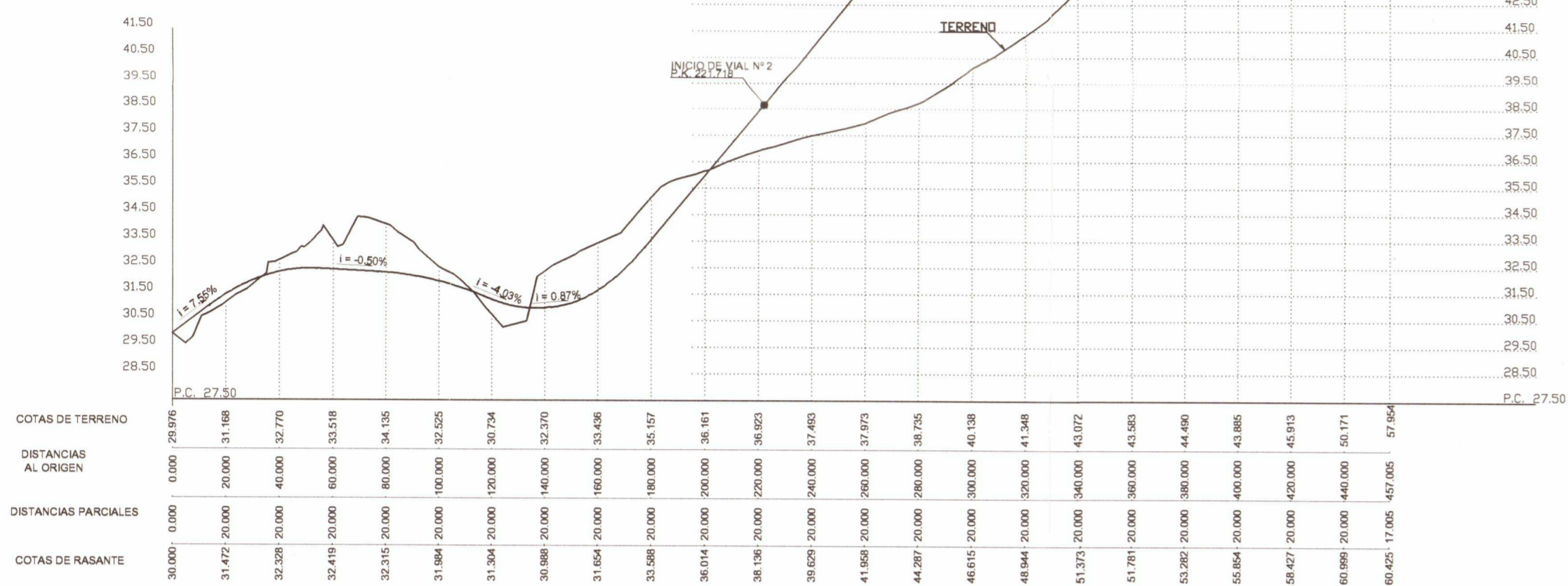
ESTUDIO DE DETALLE  
Modificado III al Reformado-Refundido del  
Estudio de Detalle de la UA. C-2  
"El Canario Alto". La Cala del Moral. Rincón de  
la Victoria.(Málaga)

CLASIFICACION URBANISTICA  
ZONIFICACION, VOLUMENES  
Y CESIONES

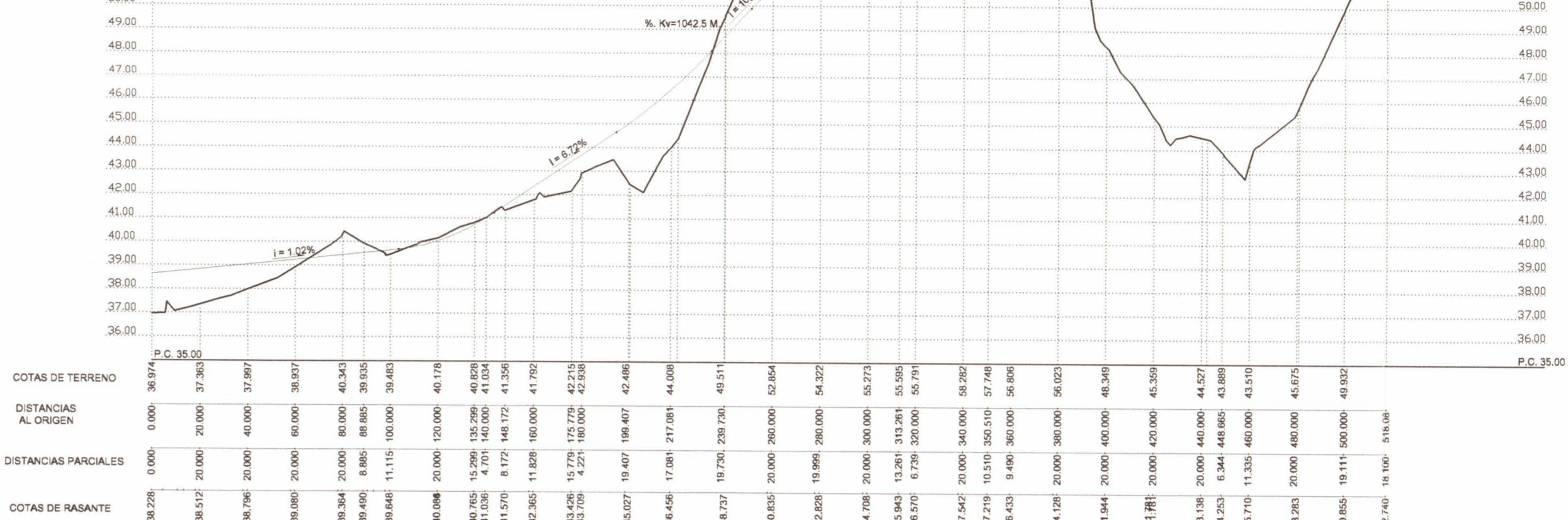
Nº EXP: OT-0017 ESCALA: 1/1000 N° PLANO: URB-03  
FECHA: Agosto-2002  
REVISION:  
ANULA A:  
COMPLEMENTA A:

ARQUITECTOS:  
FELIPE FERNÁNDEZ SANZ  
RAFAEL FERNÁNDEZ PLATERO  
RUBÉN HERRANZ RODRÍGUEZ  
PROPIETARIOS:  
Promociones González Gil S.A.

VIAL - 1



VIAL - 2



## TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL

TERRENOS CON PENDIENTE > 25%

## 2ª FASE - VIALES Y RASANTES



Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Piatero  
Rubén Herranz Rodríguez

Génova, 5 - 4ª Planta - 28004 Madrid.  
Telf: 91 702 16 70, Fax: 91 310 43 93

ESTUDIO DE DETALLE  
Modificado III al Reformado-Refundido del  
Estudio de Detalle de la UA. C-2  
"El Canario Alto". La Cala del Moral, Rincón de  
la Victoria.(Málaga)

PLANO:  
TOPOGRAFICO ACTUAL  
VIALES Y RASANTES

Nº EXP: OT-0017  
FECHA: Agosto-2002  
REVISION:  
ANULA A:  
ARQUITECTOS:  
PROPIETARIOS:

ESCALA: 1/1000  
Nº PLANO: URB-04  
COMPLEMENTA A:

DILIGENCIA: Se extiende para hacer  
constar que el presente documento ha  
sido elaborado por el arquitecto  
Rafael Fernández Piatero, en su calidad de  
colaborador de Felipe Fernández Sanz.  
4 FEB 2002  
Promociones González Gil S.A.

## VOLUMENES

| ZONA           | m2a Superf. Parcela | m2a Techo Edificable | Coefficiente Edificabilidad | Nº Máximo viviendas |
|----------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| UA-D-3         | A 4.062 m2          | 2.116 m2             | 0.52                        | 27 viv              |
|                | A' 1.552 m2         | 664 m2               | 0.42                        | 5 viv               |
|                | B+C 17.849 m2       | 10.470 m2            | 0.59                        | 133 viv             |
|                | D+E 13.251 m2       | 3.869 m2             | 0.30                        | 43 viv              |
|                | F 6.050 m2          | 2.640 m2             | 0.43                        | 30 viv              |
|                | H 1.230 m2          | 615 m2               | 0.50                        | 6 viv               |
| Total UA-D-3   | 43.994 m2           | 20.374 m2            | 0.46                        | 244 viv             |
| OA-3           | G 9.380 m2          | 18.760 m2            | 2.00                        | S.L. viv            |
| TOTAL U.A. C-2 | 53.374 m2           | 39.134 m2            | 0.46                        | 244+APR             |

## ZONIFICACION

|              |            |
|--------------|------------|
| RED VIARIA   | 15.852 m2  |
| ZONA VERDE   | 28.044 m2  |
| OA-3         | 9.380 m2   |
| UA-D-3       | 43.994 m2  |
| EQUIPAMIENTO | 14.130 m2  |
| TOTAL        | 111.400 m2 |

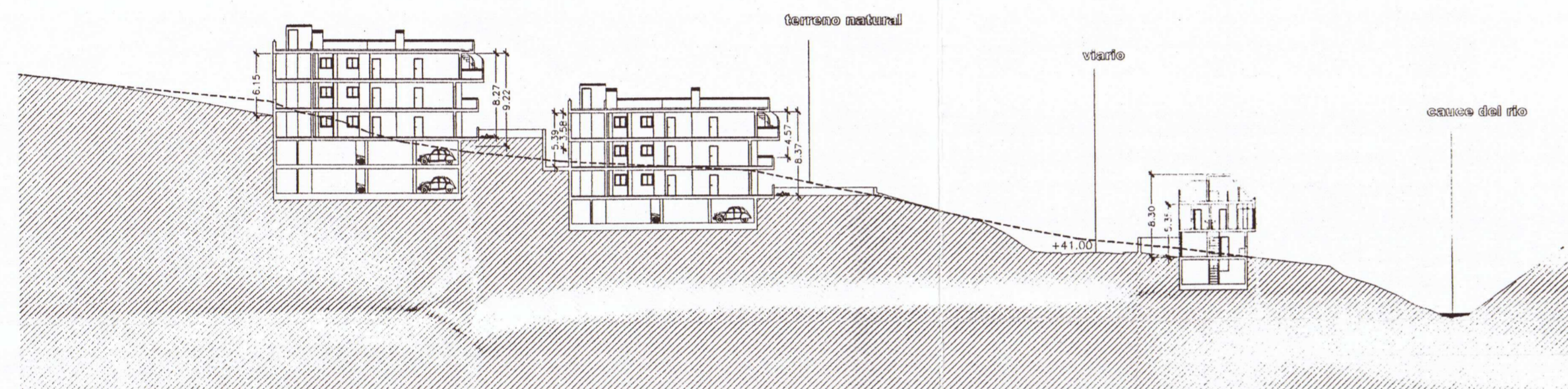
ANTERIOR  
MODIFICADO-II DEL REFORMADO REFUNDIDO  
DEL ESTUDIO DE DETALLE U.A. C-2  
CANARJO ALTO - LA CALA DEL MORAL  
RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)

## VOLUMENES

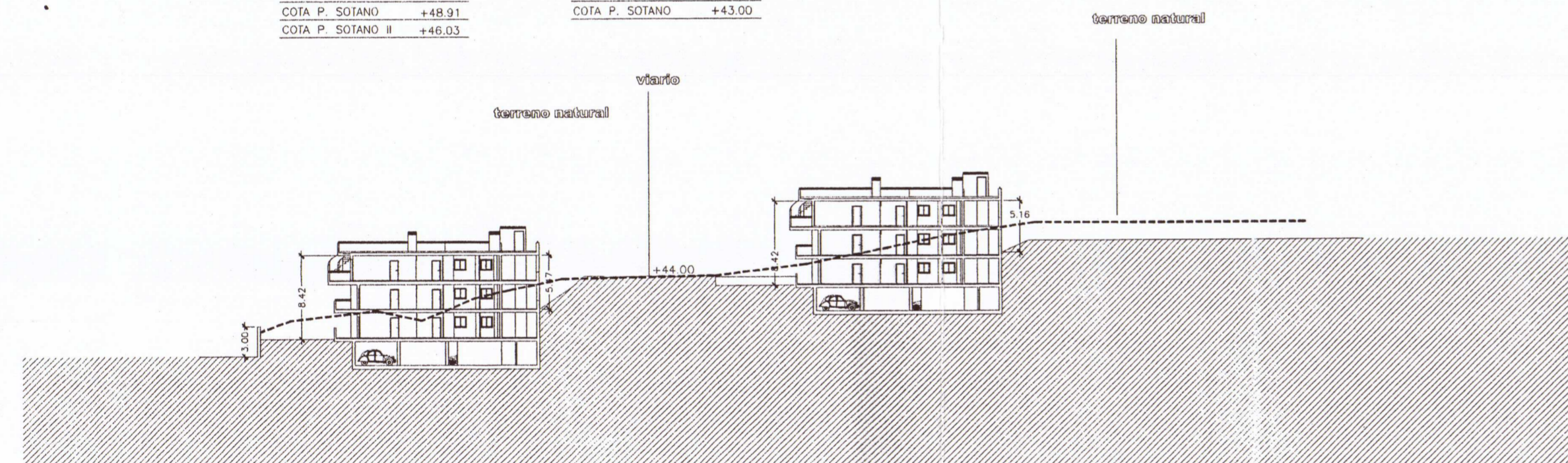
| ZONA           | m2a Superf. Parcela | m2a Techo Edificable | Coefficiente Edificabilidad | Nº Máximo viviendas |
|----------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| UA-D-3         | A 5.614 m2          | 2.807 m2             | 0.50                        | 31 viv              |
|                | B+C 17.849 m2       | 10.337 m2            | 0.57                        | 132 viv             |
|                | D+E 13.251 m2       | 3.975 m2             | 0.30                        | 45 viv              |
|                | F 6.050 m2          | 2.640 m2             | 0.43                        | 30 viv              |
|                | H 1.230 m2          | 615 m2               | 0.50                        | 6 viv               |
| Total UA-D-3   | 43.994 m2           | 20.374 m2            | 0.46                        | 244 viv             |
| OA-3           | G 9.380 m2          | 18.760 m2            | 2.00                        | S.L. viv            |
| TOTAL U.A. C-2 | 53.374 m2           | 39.134 m2            | 0.46                        | 244+APR             |

## ZONIFICACION

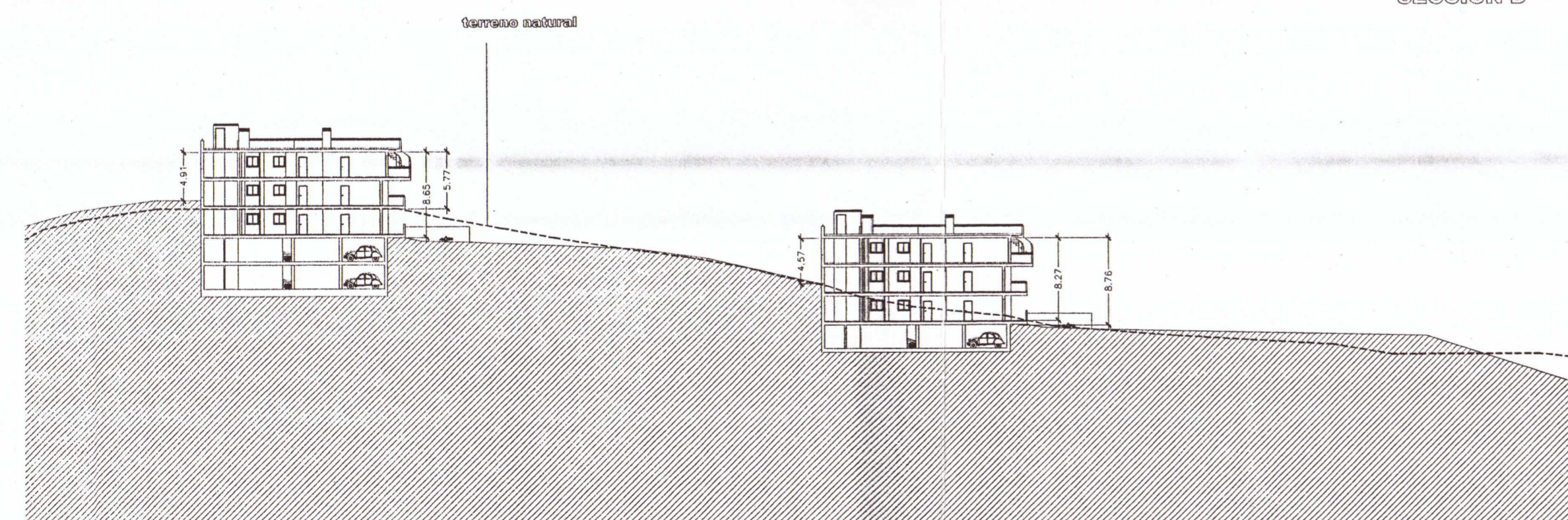
|              |            |
|--------------|------------|
| RED VIARIA   | 15.852 m2  |
| ZONA VERDE   | 28.044 m2  |
| OA-3         | 9.380 m2   |
| UA-D-3       | 43.994 m2  |
| EQUIPAMIENTO | 14.130 m2  |
| TOTAL        | 111.400 m2 |



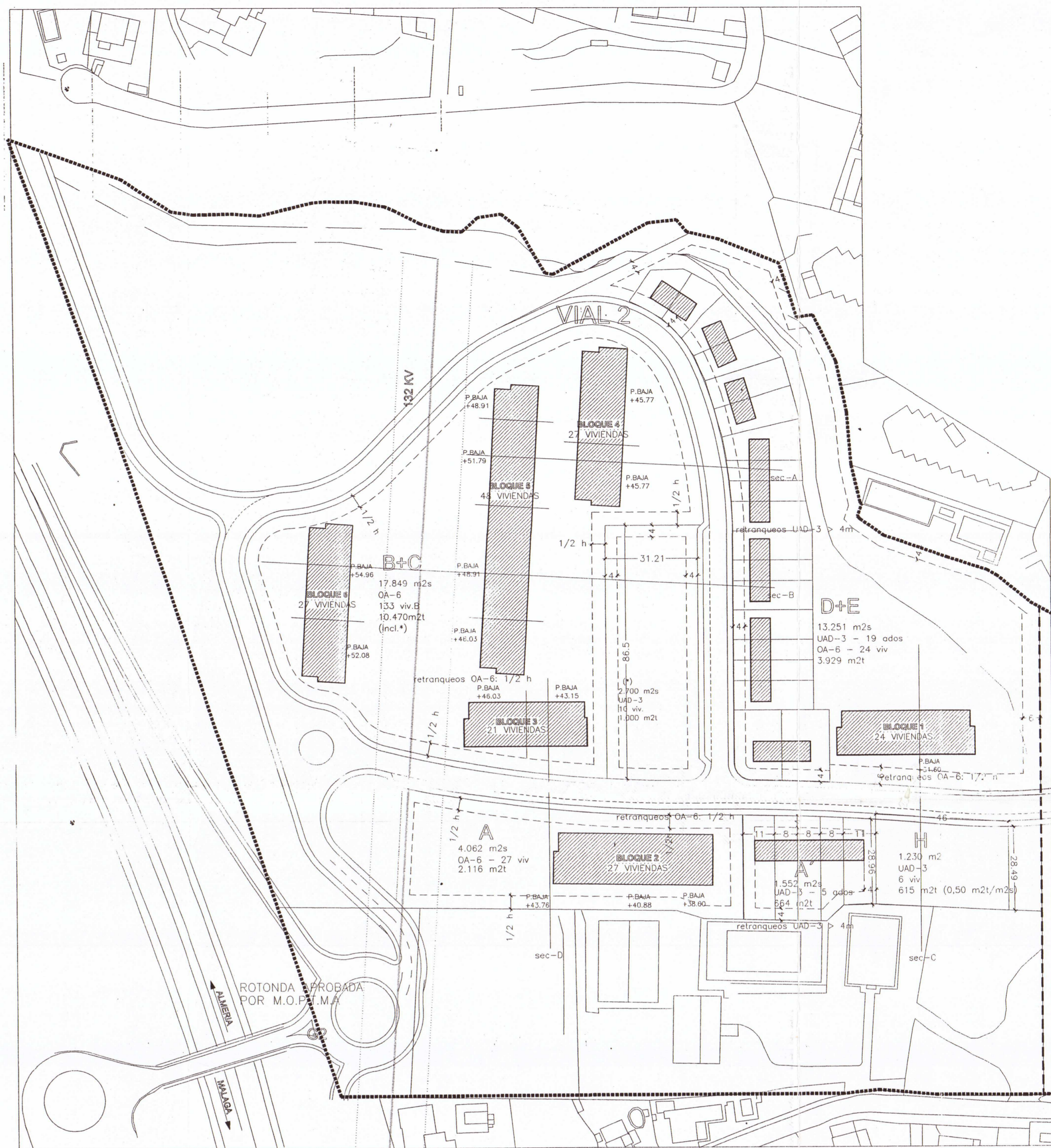
|   |  |                        |  |
|---|--|------------------------|--|
| <b>BLOQUE 5</b><br>APARTAMENTOS A, B, C y D |  | <b>BLOQUE 4</b>        |  |
| COTA P. ATICO +52.59                        |  | COTA P. ATICO +51.53   |  |
| COTA P. PRIMERA +54.67                      |  | COTA P. PRIMERA +48.65 |  |
| COTA P. BAJA +51.79                         |  | COTA P. BAJA +45.77    |  |
| COTA P. SOTANO +48.91                       |  | COTA P. SOTANO +43.00  |  |
| COTA P. SOTANO II +46.03                    |  |                        |  |



|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>BLOQUE 3</b><br>APARTAMENTOS A, B, C y D |  | <b>BLOQUE 2</b><br>APARTAMENTOS A, B, C y D |  |
| COTA P. ATICO +43.73                        |  | COTA P. ATICO +48.91                        |  |
| COTA P. PRIMERA +40.80                      |  | COTA P. PRIMERA +46.03                      |  |
| COTA P. BAJA +37.97                         |  | COTA P. BAJA +43.15                         |  |
| COTA P. SOTANO +35.09                       |  | COTA P. SOTANO +40.37                       |  |

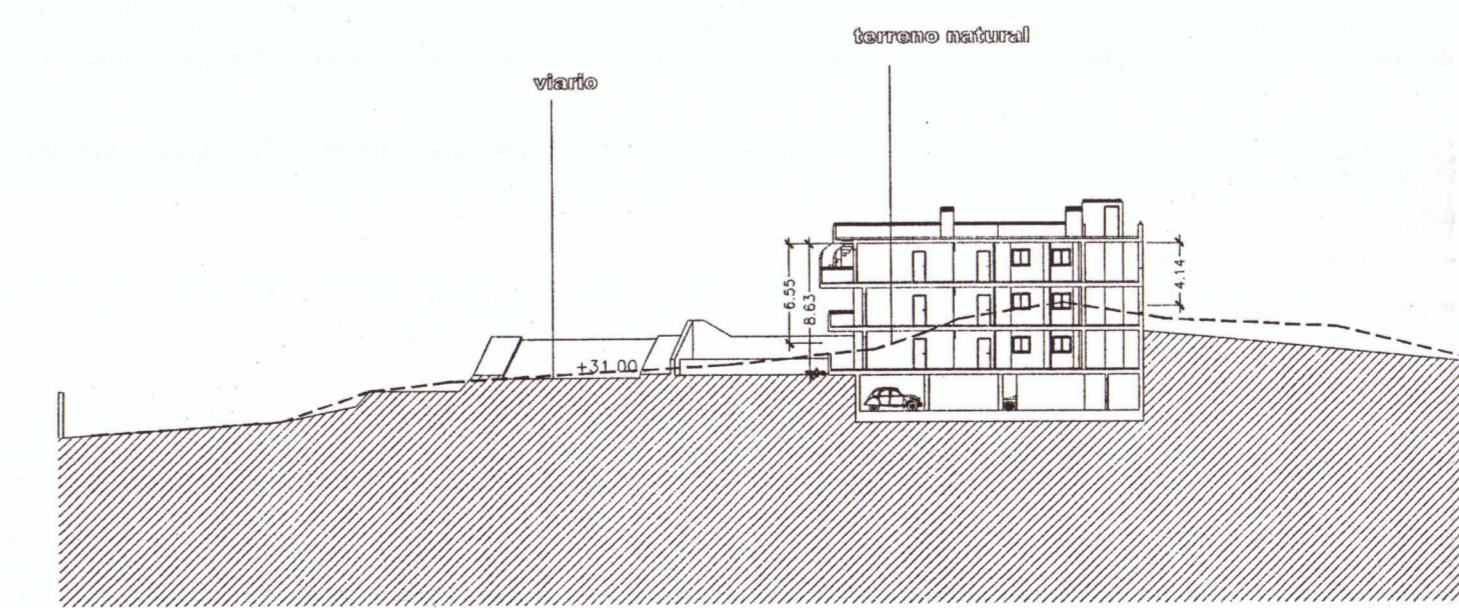


|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>BLOQUE 1</b><br>APARTAMENTOS A, B, C y D |  | <b>BLOQUE 6</b><br>APARTAMENTOS A, B, C y D |  |
| COTA P. ATICO +63.60                        |  | COTA P. ATICO +54.67                        |  |
| COTA P. PRIMERA +60.72                      |  | COTA P. PRIMERA +51.79                      |  |
| COTA P. BAJA +57.84                         |  | COTA P. BAJA +48.91                         |  |
| COTA P. SOTANO +54.96                       |  | COTA P. SOTANO +46.03                       |  |
| COTA P. SOTANO II +52.08                    |  |   |  |

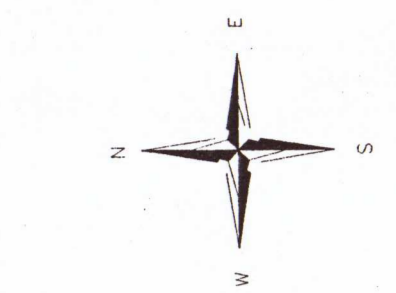


## 2ª FASE - ALINEACIONES Y VOLUMEN

MUROS A VIAL E INTERIOR DE PARCELAS H < 3,5 M  
MODIFICACIÓN TERRENO NATURAL < 3,5 M



|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>BLOQUE 1</b>        |  |
| COTA P. ATICO +36.76   |  |
| COTA P. PRIMERA +33.96 |  |
| COTA P. BAJA +31.00    |  |
| COTA P. SOTANO +28.22  |  |



## NORMATIVA PGOU

ADOSADO: UA-3

Ocupación : 40%  
Fachada mínima : 7 m  
Separación linderos : 4 m  
Separación fondo parcela : 5 m  
Profundidad Edif : 20 m

Agrupaciones máx: 60 m  
Distancia entre edif : 6 m

ORDENACION ABIERTA: OA-6

Ocupación : 40%  
Separación linderos public : 1/3 h  
Separación linderos priv : 1/3 h  
Separación entre edif : 3/4 h  
Atueros: PB+1+6lic

## EDIF LADERA PERD 25%

Se permite la edificación de una planta más, tipo semi-estilo, respecto a la edificación de la planta alta del terreno, que computará al 50% al nivel del terreno, sea abierta o cerrada.

ARQUITECTURA, INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES ZIUR S.A.  
Gánova, 5 - 4ª Planta - 28004 Madrid.  
Tel: 91 702 16 70  
Fax: 91 310 43 93  
www.ziurmadrid.com e-mail: ziurmad@elaine.es

PROYECTO: ESTADO DEFINITIVO  
MODIFICADO-II DEL REFORMADO REFUNDIDO  
DEL ESTUDIO DE DETALLE U.A. C-2  
CANARJO ALTO - LA CALA DEL MORAL  
RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)

PLANO: ALINEACIONES Y VOLUMENES  
SECCIONES DE ENTORNO Y PARANTES

Nº EXP: 2000-003 ESCALA: 1/1000 Nº PLANO: URB-05  
FECHA: JULIO-2002  
REVISION:  
ANULA A:  
ARQUITECTOS:

PROPIETARIOS:

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES ZIUR S.A.

ESTADO DEFINITIVO  
MODIFICADO-III DEL REFORMADO REFUNDIDO  
DEL ESTUDIO DE DETALLE U.A. C-2  
CANARIO ALTO - LA CALA DEL MORAL  
RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)

VOLUMENES

|                  | ZONA | m2 Superf Parcela | m2i Techo Edificable | Coefficiente Edificabilidad | Nº Maximo viviendas |         |
|------------------|------|-------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|---------|
| UAD-3            | A    | 4.062 m2          | 2.116 m2             | 0.52                        | 27 viv              |         |
|                  | A'   | 1.552 m2          | 604 m2               | 0.39                        | 5 viv               |         |
|                  | B+C  | 17.849 m2         | 10.470 m2            | 0.59                        | 133 viv             |         |
|                  | D+E  | 13.251 m2         | 3.929 m2             | 0.30                        | 43 viv              |         |
|                  | F    | 6.050 m2          | 2.640 m2             | 0.43                        | 30 viv              |         |
|                  | H    | 1.230 m2          | 615 m2               | 0.50                        | 6 viv               |         |
| Canton Municipal |      | Total UAD-3       | 43.994 m2            | 20.374 m2                   | 0.46                | 244 viv |
| OA-3             | G    | 9.380 m2          | 18.760 m2            | 2.00                        | S.L. viv            |         |
|                  |      | TOTAL U.A. C-2    | 53.374 m2            | 39.134 m2                   | 0.46                | 244+APR |

ZONIFICACION

|              |            |
|--------------|------------|
| RED VIARIA   | 15.852 m2  |
| ZONA VERDE   | 28.044 m2  |
| OA-3         | 9.380 m2   |
| UAD-3        | 43.994 m2  |
| EQUIPAMIENTO | 14.130 m2  |
| TOTAL        | 111.400 m2 |

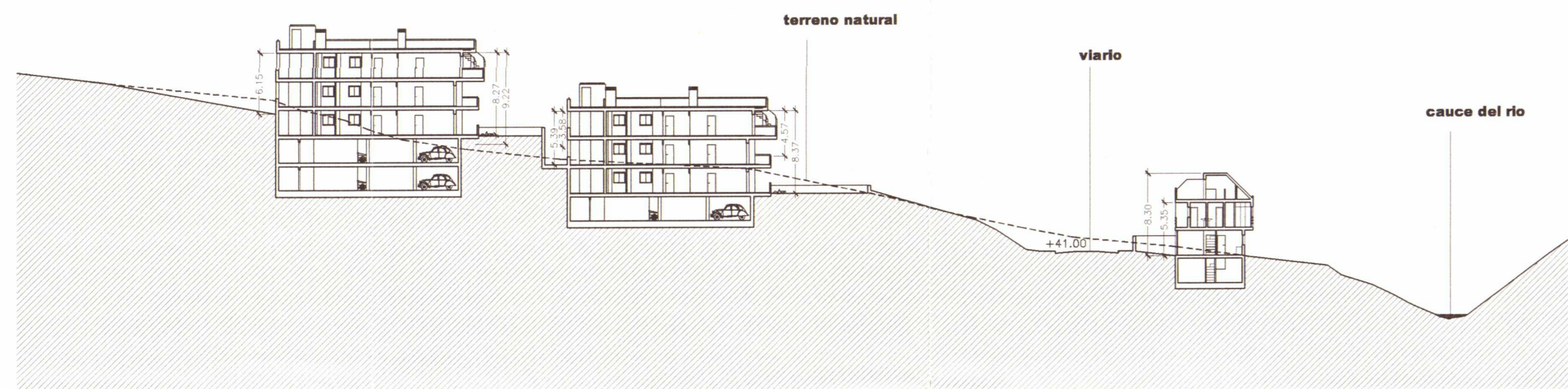
ANTERIOR  
MODIFICADO-II DEL REFORMADO REFUNDIDO  
DEL ESTUDIO DE DETALLE U.A. C-2  
CANARIO ALTO - LA CALA DEL MORAL  
RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA)

VOLUMENES

|                | ZONA | m2s Superf Parcela | m2i Techo Edificable | Coefficiente Edificabilidad | Nº Maximo viviendas |
|----------------|------|--------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| UAD-3          | A    | 5.614 m2           | 2.807 m2             | 0.50                        | 31 viv              |
|                | B+C  | 17.849 m2          | 10.337 m2            | 0.57                        | 132 viv             |
|                | D+E  | 13.251 m2          | 3.975 m2             | 0.30                        | 45 viv              |
|                | F    | 6.050 m2           | 2.640 m2             | 0.43                        | 30 viv              |
|                | H    | 1.230 m2           | 615 m2               | 0.50                        | 6 viv               |
| Total UAD-3    |      | 43.994 m2          | 20.374 m2            | 0.46                        | 244 viv             |
| OA-3           | G    | 9.380 m2           | 18.760 m2            | 2.00                        | S.L. viv            |
| TOTAL U.A. C-2 |      | 53.374 m2          | 39.134 m2            | 0.46                        | 244+APR             |

ZONIFICACION

|              |            |
|--------------|------------|
| RED VIARIA   | 15.852 m2  |
| ZONA VERDE   | 28.044 m2  |
| OA-3         | 9.380 m2   |
| UAD-3        | 43.994 m2  |
| EQUIPAMIENTO | 14.130 m2  |
| TOTAL        | 111.400 m2 |



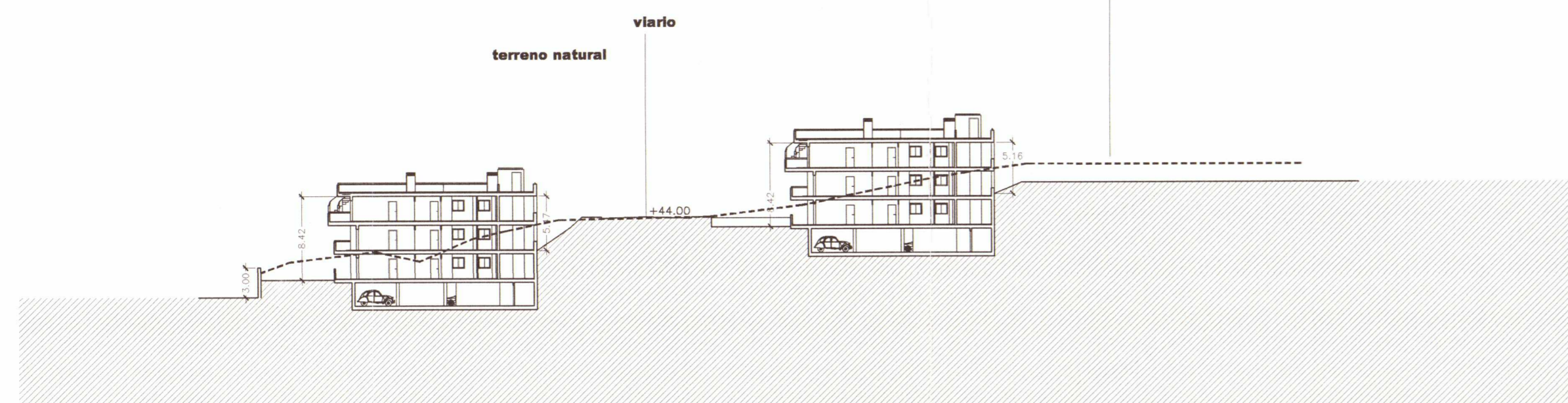
SECCIÓN A

BLOQUE 5  
APARTAMENTOS J,K,L,M,N y O

|                   |        |
|-------------------|--------|
| COTA P. ATICO     | +57.55 |
| COTA P. PRIMERA   | +54.67 |
| COTA P. BAJA      | +51.79 |
| COTA P. SOTANO    | +48.91 |
| COTA P. SOTANO II | +46.03 |

BLOQUE 4

|                 |        |
|-----------------|--------|
| COTA P. ATICO   | +51.53 |
| COTA P. PRIMERA | +48.65 |
| COTA P. BAJA    | +45.77 |
| COTA P. SOTANO  | +43.00 |



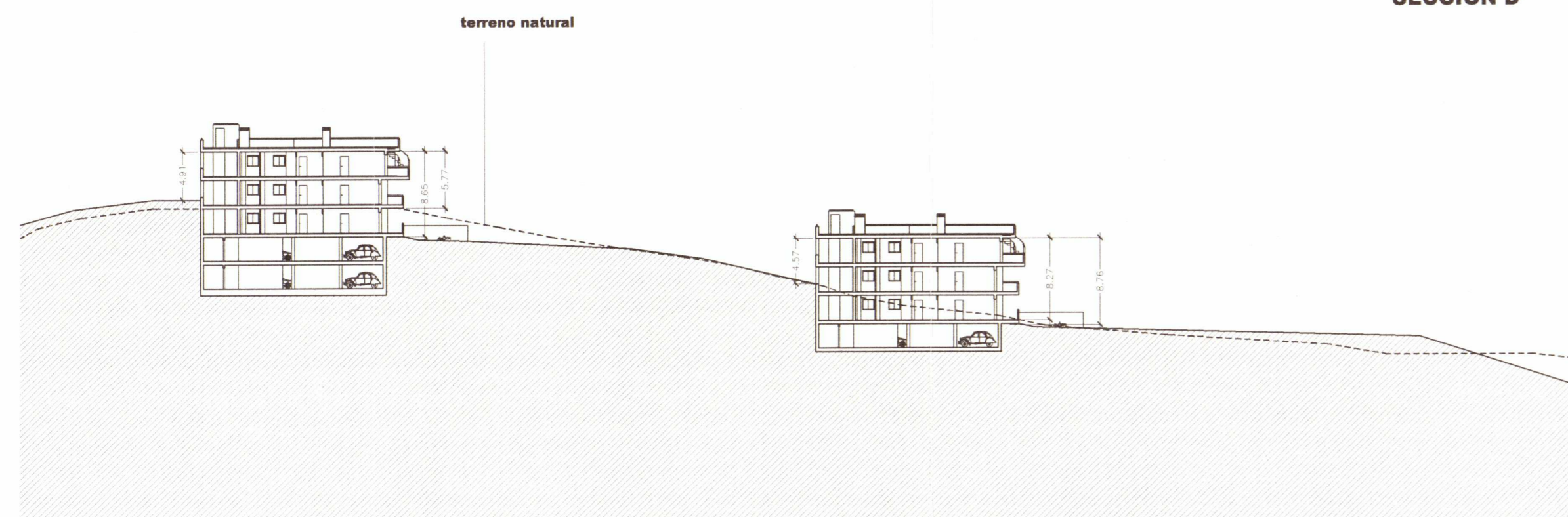
SECCIÓN D

BLOQUE 3  
APARTAMENTOS J,K,L,M y N

|                 |        |
|-----------------|--------|
| COTA P. ATICO   | +43.73 |
| COTA P. PRIMERA | +40.85 |
| COTA P. BAJA    | +37.97 |
| COTA P. SOTANO  | +35.09 |

BLOQUE 2  
APARTAMENTOS F,G y H

|                 |        |
|-----------------|--------|
| COTA P. ATICO   | +48.91 |
| COTA P. PRIMERA | +46.03 |
| COTA P. BAJA    | +43.15 |
| COTA P. SOTANO  | +40.37 |



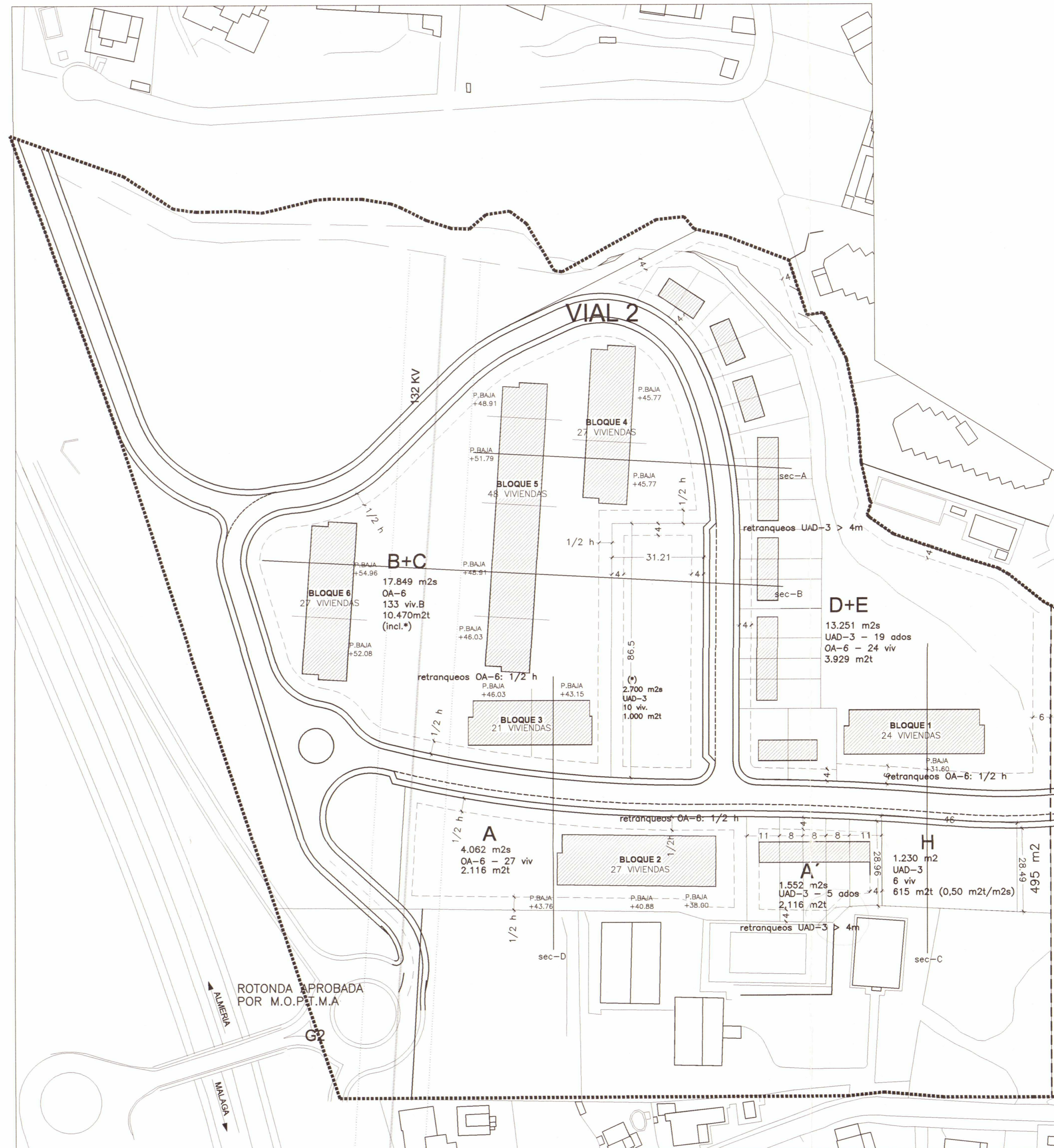
SECCIÓN B

BLOQUE 6  
APARTAMENTOS Q,R y S

|                   |        |
|-------------------|--------|
| COTA P. ATICO     | +63.60 |
| COTA P. PRIMERA   | +60.72 |
| COTA P. BAJA      | +57.84 |
| COTA P. SOTANO    | +54.96 |
| COTA P. SOTANO II | +52.08 |

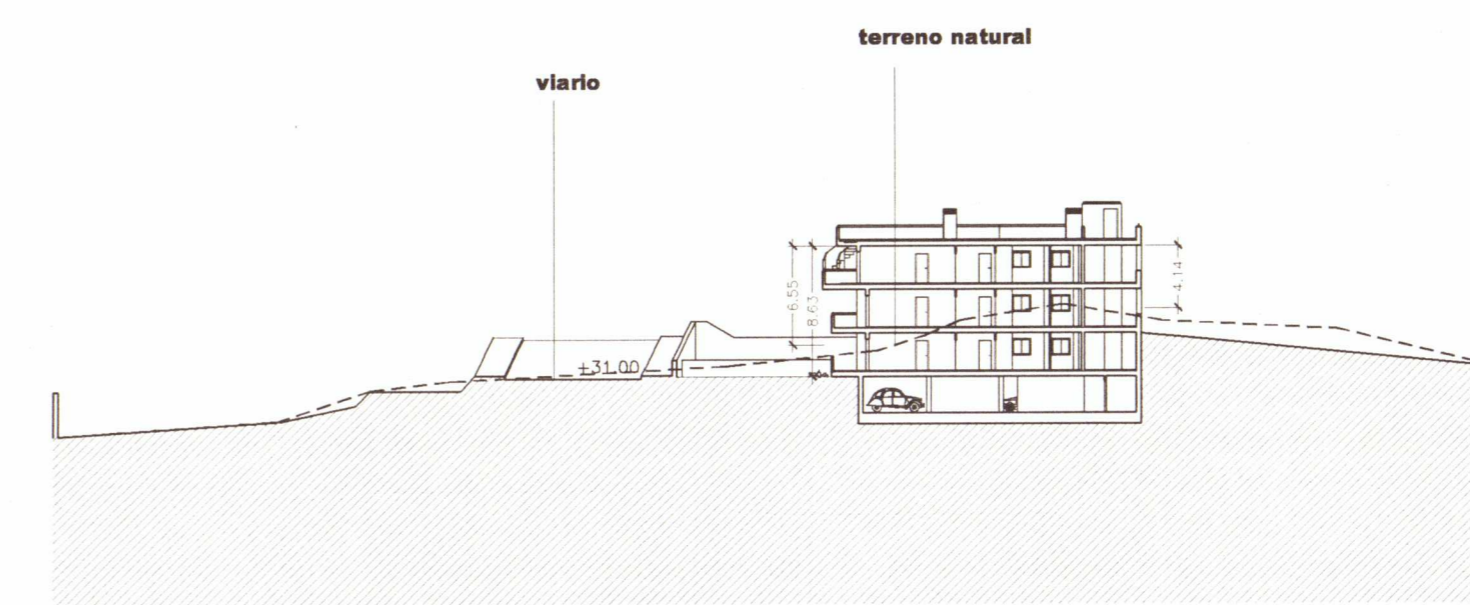
BLOQUE 5  
APARTAMENTOS F,G,H y I

|                 |        |
|-----------------|--------|
| COTA P. ATICO   | +54.67 |
| COTA P. PRIMERA | +51.79 |
| COTA P. BAJA    | +48.91 |
| COTA P. SOTANO  | +46.03 |



## 2ª FASE - ALINEACIONES Y VOLUMEN

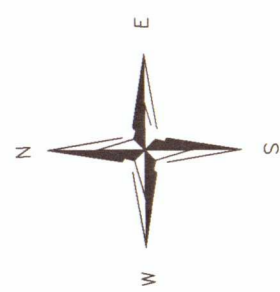
MUROS A VIAL E INTERIOR DE PARCELAS H < 3,5 M  
MODIFICACIÓN TERRENO NATURAL < 3,5 M



SECCIÓN C

BLOQUE 1

|                 |        |
|-----------------|--------|
| COTA P. ATICO   | +36.78 |
| COTA P. PRIMERA | +33.88 |
| COTA P. BAJA    | +31.00 |
| COTA P. SOTANO  | +28.22 |



## NORMATIVA PGOU

### ADOSADO: UA-3

Ocupación : 40%  
Fachada mínima : 7 m  
Separación linderos : 4 m  
Separación fondo parcela : 5 m  
Profundidad Edif : 20 m

Agrupaciones máx: 60 m  
Distancia entre edif : 6 m

### ORDENACION ABIERTA: OA-6

Ocupación : 40%  
Separación linderos public : 1/3 h  
Separación linderos priv : 1/3 h  
Separación entre edif : 3/4 h  
Alturas: PB+1+6tic

### EDIF LADERA PEND>25%

Se permite la edificación de una planta más, tipo semi-sótano, completamente enterrada en la cota alta del terreno, que computará al 50% al modo de edificabilidad sea diáfana o cerrada.



Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

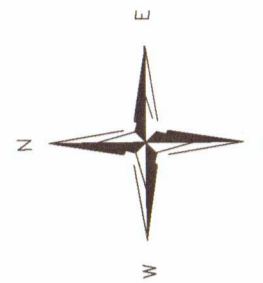
Génova, 5 - 4ª Planta - 28004 Madrid.  
Telf: 91 702 16 70, Fax: 91 310 43 93

ESTUDIO DE DETALLE  
Modificado III al Reformado-Refundido del  
Estudio de Detalle de la UA. C-2  
"El Canario Alto". La Cala del Moral. Rincón de la Victoria.(Málaga)

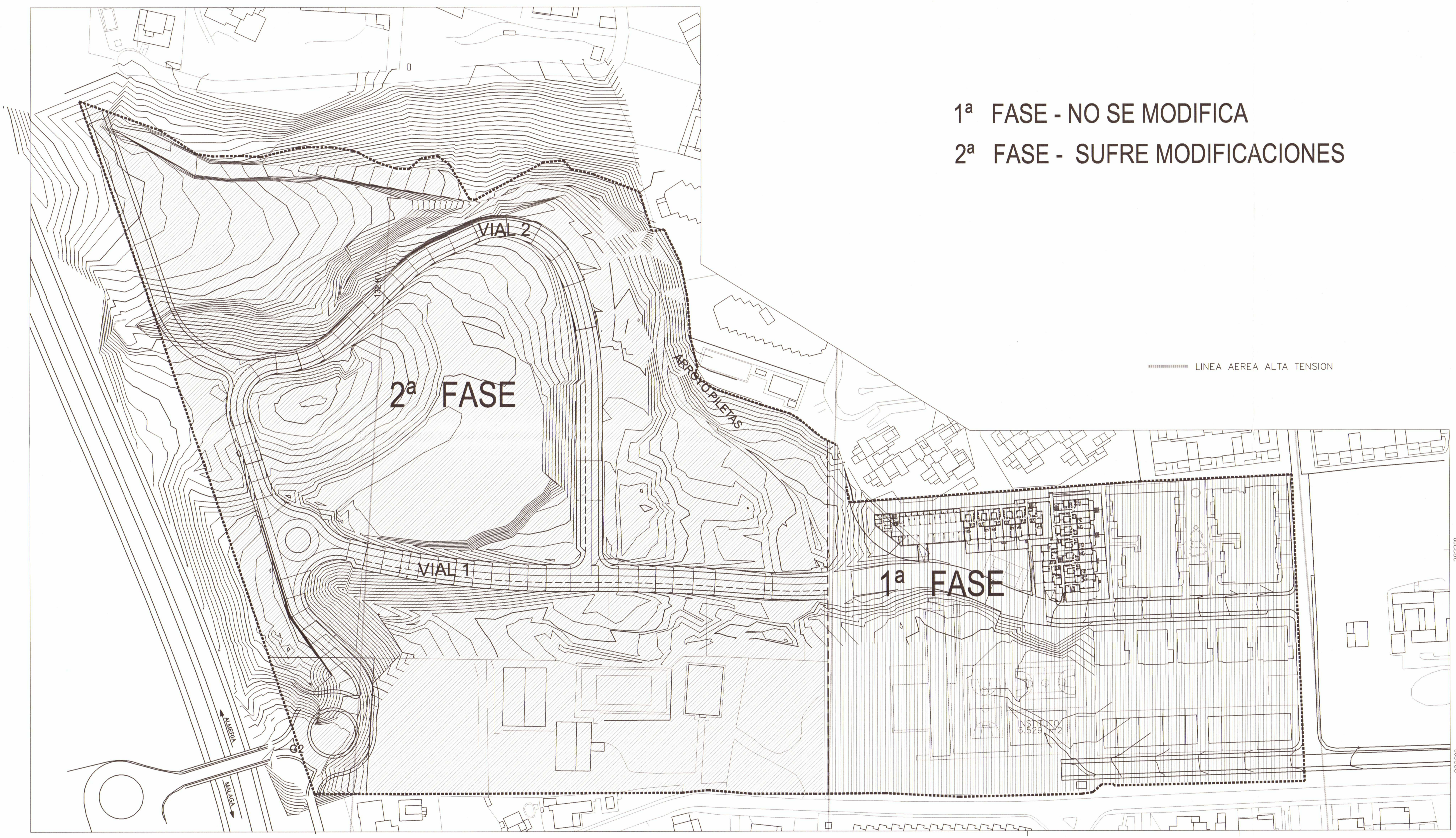
PLANO:  
ALINEACIONES Y VOLUMENES  
SECCIONES DE EDIFICACIÓN Y RASANTES

Nº EXP: OT-0017  
FECHA: Agosto-2002  
REVISIÓN:  
ANULA A:  
Nº PLANO: 1/1000  
URB-05

ARQUITECTOS:  
FELIPE FERNÁNDEZ SANZ  
RAFAEL FERNÁNDEZ PLATERO  
RUBÉN HERRANZ RODRÍGUEZ  
PROPIETARIOS:  
PROMOCIONES GONZÁLEZ GIL S.A.



1ª FASE - NO SE MODIFICA  
2ª FASE - SUFRE MODIFICACIONES



Felipe Fernández Sanz  
Rafael Fernández Platero  
Rubén Herranz Rodríguez

Génova, 5 - 4ª Planta. - 28004 Madrid.  
Telf: 91 702 16 70, Fax: 91 310 43 93

**ESTUDIO DE DETALLE**  
Modificado III al Reformado-Refundido del  
Estudio de Detalle de la UA, C-2  
"El Canario Alto". La Cala del Moral. Rincón de  
la Victoria.(Málaga)

PLANO:  
PLANO DE FASES DE ACTUACIÓN

|                              |                          |                            |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Nº EXP:<br><b>OT-0017</b>    | ESCALA:<br><b>1/1000</b> | Nº PLANO:<br><b>URB-06</b> |
| FECHA:<br><b>Agosto-2002</b> | REVISION:                |                            |
| ANULA A:                     |                          | COMPLEMENTA A:             |

ARQUITECTOS:  
  
Felipe Fernández Sanz    Rafael Fernández Platero    Rubén Herranz Rodríguez

PROPIETARIOS:  
  
Promociones González Gil S.A.

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido revisado y aprobado por el Ayuntamiento de Málaga en sesión celebrada el día **4 FEB. 2002**.