

# RESUMEN EJECUTIVO

## ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA COMERCIAL

C/DOLPH LUNDGREN – RIO REAL 4,  
MARBELLA, MALAGA

Promotor: PARQUE RIOREAL S.L.

Arquitectos:

RAFAEL ESCASSI GIL  
EVA ESCASSI MATEOS

MAYO 2023

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## INDICE

### MEMORIA

1. OBJETO DEL TRABAJO
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
4. RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS
5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

### PLANOS

- 01-Situación en PGOU 1986. Plano de ordenación completa
- 02-Ordenación de volúmenes
- 03-Alzados y secciones de conjunto esquemáticas

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00036146770**

CSV

**GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## 1. OBJETO DEL TRABAJO

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la Calle Dolph Lundgren – Río Real 4 de Marbella (Málaga) con Referencia catastral 5425104UF3452N00011G.

De acuerdo con la calificación que establece el P.G.O.U. para este suelo, Comercial CO - 2 y al ser la parcela de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, se permite el desarrollo de conjunto comercial, siempre y cuando se tramite mediante Estudio de Detalle.

Por tanto, y según lo expuesto, tiene por objeto el presente Estudio de Detalle ordenar la parcela comercial, justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación (en la que se requiere la tramitación de un Estudio de Detalle) donde se describe pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenan los volúmenes y espacios libres de la edificación y se justifica la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación al paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc.

## 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Parcela tiene una superficie de 3.481,00 m<sup>2</sup>s., según topográfico adjunto, y una edificabilidad de 1.740,50 m<sup>2</sup>t. y se corresponde con la parcela segregada en la Parcelación con número de Expte. 18/96. Dicha parcela procede del patrimonio municipal y ha sido adquirida por la sociedad promotora que encarga el presente Estudio de Detalle.

El solar presenta una morfología irregular con los siguientes linderos: al Norte, con zona verde pública e instalaciones industriales; al Sur, con camino existente de la Urbanización; al Este, con instalaciones industriales y al Oeste, con zona verde pública. El lindero indicado al Sur con el camino existente presenta una longitud de 70,76 m; el lindero indicado al Oeste es actualmente una parcela privada de uso residencial y el lindero indicado al Este es con un viario existente compartido entre la instalación industrial y la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

El ancho medio de la parcela es de 56,86 m y el fondo medio es de 49,83 m.

Las coordenadas son 36°27'54,38" N y 5°01'58,68" O.

La pendiente de la zona es pronunciada descendente en sentido oeste - este, con una diferencia de cotas de unos 6 metros aprox.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Ordenación propuesta:

La edificación estará separada de todos sus linderos un mínimo de 4 metros como regula la normativa de aplicación. Además, también estará separada un mínimo de 4 metros de sus linderos físicos por las ya mencionadas construcciones de terceros que invaden la parcela en los linderos Nordeste y Suroeste.

En cuanto a su acceso, desde el camino existente ya previamente citado, se puede acceder tanto peatonalmente como por acceso rodado directamente a la parcela, que, como ya se ha descrito, cuenta con una pendiente muy pronunciada en sentido oeste - este, con una diferencia de cotas de unos 6 metros aproximadamente, por tanto, se plantea realizar una única edificación escalonada, que salve esta diferencia de cotas.

Para favorecer estos accesos peatonal y rodado a la edificación desde diferentes puntos y para cumplimentar la normativa de aplicación, y en concreto los Art. 156 de la Modificación del PGOU que regula la altura de la edificación (6 m) y el Art. 150 del PGOU de 1986 que regula la altura en los casos de terrenos con pendiente inferior al 50% (incremento de 1,50 m en el punto más desfavorable); se establecen tres niveles en la edificación: el +24,15 m, el +28,30 m y el +29,50 m.

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



Es por todo lo mencionado, que resulta un conjunto con una edificación exenta y escalonada con la siguiente disposición:

Se plantea un vial privado dentro de la parcela en el lateral oeste en el nivel +29,50 m al que se accede desde el camino existente, dicho vial, con circulación compartida (peatonal y rodado) y con una sección de 5m de ancho de calzada y 2,5m de ancho para aparcamiento en línea (4 plazas) dispone de un fondo de saco de 12 m de diámetro al objeto de facilitar la circulación de vehículos. Desde este vial se accede al nivel +29,50 m de la edificación.

Esta edificación propuesta contará además con otro vial en el lateral este en el nivel +24,00 m, con sección de 5m de ancho de calzada y 2m de ancho de acerado, el cual dará acceso en el nivel +24,15 m que alberga en su fondo un sótano (que se dispone bajo los niveles +29,50 m y +28,30 m, de forma que sobresalga una distancia menor o igual a 1,20 m respecto a la rasante).

En el lindero sur de la parcela, en terrenos privados de la parcela, se propone la ejecución de un nuevo acerado de 4 m de anchura desde el que se accede al sur de la edificación en el nivel +28,30 m y conecta con el acerado propuesto al este en el nivel +24,15 m. Con este nuevo acerado se le da continuidad al acerado existente, mejorando la accesibilidad y completando las infraestructuras de la parcela. Dicho acerado propuesto será de uso público y conectará directamente con el ya mencionado camino existente que se prolonga por el este con el nuevo vial mencionado ya que está abierto al público y en uso (da acceso a las parcelas colindantes).

Se prevé la ubicación de un Centro de transformación junto a las plazas de aparcamiento ubicadas en el nivel +29,50 m por requerimiento de la compañía suministradora el cual será cedido a ésta.

El resto de espacios libres de parcela se destinan a zonas ajardinadas.

Con esta propuesta se ordena una edificación comercial exenta rodeada de espacios libres de uso público.

Usos y funcionalidad:

El uso que se propone para este conjunto es comercial en su mayoría e industrial en 1ª categoría, almacenes y oficina. La edificación contará con acceso peatonal y rodado directo desde los caminos existentes y el acerado propuestos.

Además, la edificación contará con aparcamientos en superficie (4 plazas) entre las que se encontrará la zona de carga y descarga con limitación horaria para favorecer al tráfico rodado y 18 plazas en el sótano del nivel +24,15 m al que se accederá desde el camino existente al este de la parcela, ya que está abierto al público y en uso.

Impacto de la solución propuesta:

Con este apartado se pretende justificar cómo se solucionan los problemas que la implantación del uso comercial pueda plantear en relación al paisaje, tráfico y entorno edificado.

En cuanto al paisaje y la vegetación existente en la parcela, dada la ubicación de la misma se hace necesario trasplantar algunas especies al objeto de poder materializar la edificabilidad correspondiente a la parcela, ya que cualquier ordenación alternativa que mantenga la vegetación existente supone realizar retranqueos y una merma considerable de edificabilidad. De esta forma, se seguirán las indicaciones municipales para realizar el trasplante, en su caso, de las siguientes especies: las palmeras canarias de pequeño porte, el Ficus elástica y el pino. Se mantienen inalteradas las acacias retinoides y el ficus microcarpa ya que quedan emplazados en las zonas libres de parcela.

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



Se prevé el establecimiento de locales comerciales e industriales, almacenes y oficinas que mejoren la oferta de servicios para la gente de la zona y no suponga una gran afluencia de tráfico rodado, ya que se podrá acceder fácil y directamente por el camino existente y el vial propuesto sin interrumpir el tráfico existente.

En relación al entorno edificado, la solución propuesta pretende mejorar las dotaciones públicas y existentes, prolongando el acerado existente dándole continuidad y aumentando su anchura a 4 metros para facilitar la circulación peatonal y su accesibilidad, escalonando la edificación para adaptarse al paisaje y no limitar la visibilidad de las construcciones existentes, y además, se mejoran las infraestructuras de la parcela dejando las provisiones necesarias para su mejor funcionamiento.

La ordenación de volúmenes propuesta queda como se grafía en el plano adjunto. Esta ordenación servirá de base para el desarrollo posterior del correspondiente proyecto básico y de ejecución con los reajustes necesarios que conlleva la mayor definición de éste.

#### 4. RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS

La superficie construida resultante de la actuación es de 1.594,95 m<sup>2</sup> sobre rasante, que se destinan en su totalidad a edificio comercial y compatibles y de 868,98 m<sup>2</sup> bajo rasante que se destinarán a almacenes, garajes e instalaciones.

La superficie correspondiente al resto de usos, tales como aparcamientos, jardines, accesos, etc., se determinará en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución posterior al presente Estudio de Detalle.

Resumen de superficies construidas:

	SUP. CONSTRUIDA	SUP. COMPUTABLE
<u>Nivel + 24,15 m</u>		
Sótano (*)	769,41 m <sup>2</sup>	---
Planta Baja	810,54 m <sup>2</sup>	<b>810,54 m<sup>2</sup></b>
<u>Nivel +29,50 m (**)</u>		
Planta Baja	769,41 m <sup>2</sup>	<b>769,41 m<sup>2</sup></b>
Centro de Transformación (***)	15 m <sup>2</sup> ***	<b>15 m<sup>2</sup> ***</b>
<b>Total sup. Construida Computable</b>		<b>1.594,95 m<sup>2</sup></b>

(\*) No Computa

(\*\*) Incluye la superficie del nivel +28,30 m

(\*\*\*) Las Dimensiones del CT son una previsión, y las definitivas serán las requeridas por la compañía suministradora. A día de hoy, la superficie del Centro de Transformación no es computable en cuanto a edificabilidad según el PGOU de Marbella. No obstante, en caso de modificación de la normativa de aplicación, queda prevista esta superficie como computable, siendo la totalidad del conjunto inferior a la edificabilidad máxima permitida.

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## 5. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Vemos a continuación la justificación del cumplimiento de los parámetros aplicables:

### INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

#### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	COMERCIAL		
Ordenanza de aplicación	CO -2		

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN (CO-2) EN LA PARCELA

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE		ESTUDIO DE DETALLE
Estudios previos requeridos	SI (1)		Cumple
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>		Cumple (3.481,00 m <sup>2</sup> )
Altura máxima, nº de plantas	1 planta		1 planta
Altura máxima, metros	6,00 m (Artº 156 MOD PGOU)		6,00 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s = 1.740,50 m <sup>2</sup>		Cumple (1.594,95 m <sup>2</sup> )
Ocupación sobre rasante	50%		Cumple (45,82%)
Separación a linderos	4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas.		Cumple (≥ 4 m)
Usos dominantes	Comercial		Cumple (Comercial)
Usos compatibles (3)	Los definidos en el artículo 183 del PGOU con los números 5 (industria), industria en 1ª categoría, 6 (almacenes), 7 (oficina), 9 (Hostelería), 10 (Recreativo), 11 (Discoteca), 14 (Asistencia sanitaria), 19 (Zonas verdes), y 25 (Aparcamiento).		Cumple (Industria en 1ª cat., Almacenes, Oficina y Centro de Transformación)
Plazas mínimas de aparcamiento	Comercial: 1p/80 m <sup>2</sup> = 22 plazas		Cumple (2)

#### OBSERVACIONES:

(1) La superficie de parcela máxima edificable es mayor a 1.000 m<sup>2</sup>. Para actuaciones sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc. (art. 1.40. 2).

(2) Las plazas de aparcamiento se podrán disponer tanto en el espacio exterior de la parcela como en el interior de la edificación. En el presente Estudio de Detalle se han grafiado 4 plazas de aparcamiento en el exterior disponiéndose las 18 restantes en el interior de la edificación.

(3) De acuerdo al artículo 177, apartado 3, de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1986 aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2018 y publicadas en el BOPMA nº 127 de fecha 3 de julio de 2018, el uso compatible podrá convivir con el uso dominante siendo la edificabilidad asociada al uso compatible inferior al 50% del uso principal.

En los planos adjuntos puede comprobarse que la ordenación de volúmenes propuesta en el presente Estudio de Detalle cumple con los parámetros aplicables.

En Mijas a mayo de 2023

Fdo. Los arquitectos:

Rafael Escassi Gil Eva Escassi Mateos

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tif. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

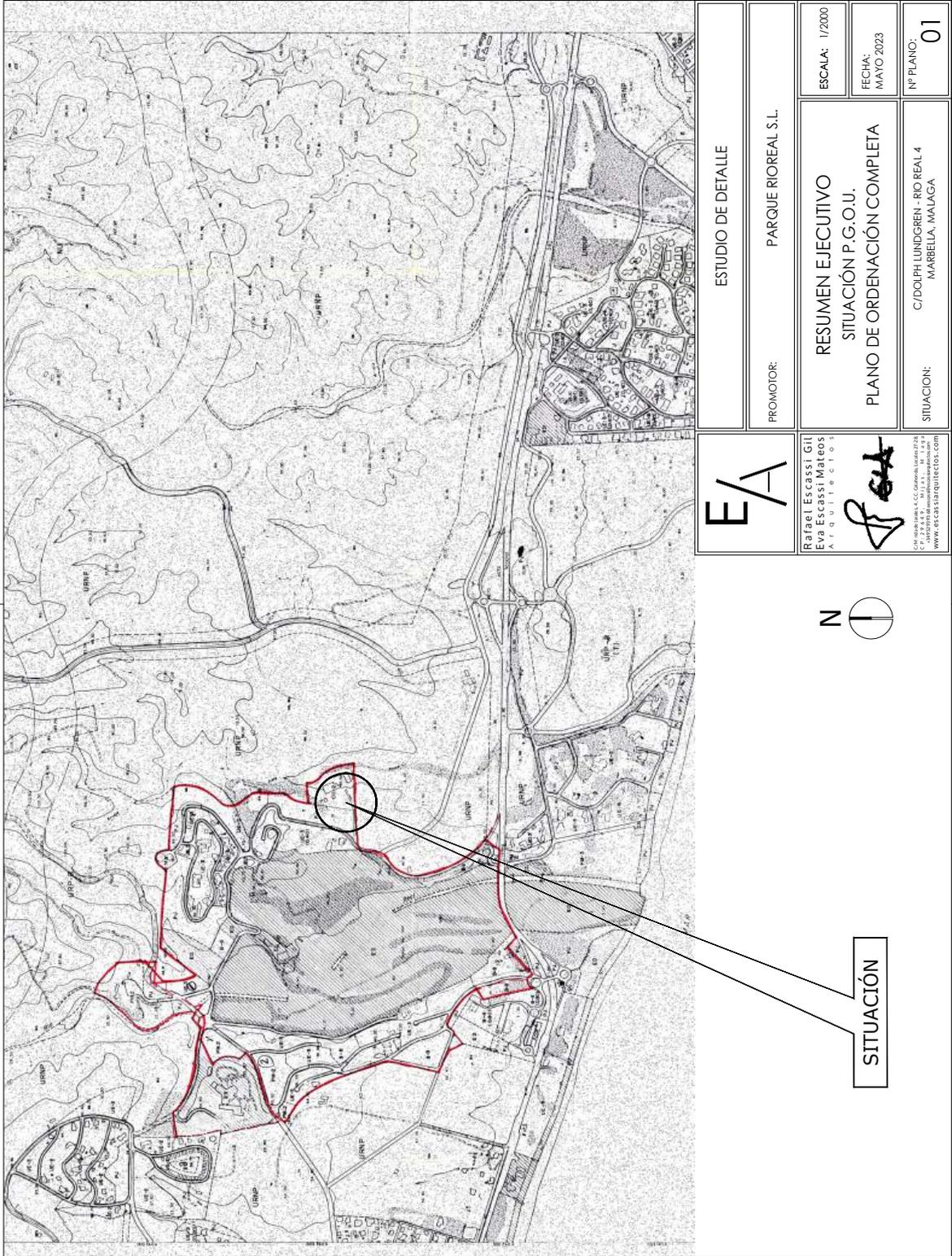
06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b



<b>E/A</b>	ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR:	PARQUE RIOREAL S.L.
Rafael Escassi Gil Eva Escassi Mateos A R Q U I T E C T O S 	RESUMEN EJECUTIVO	
	SITUACIÓN P.G.O.U.	
C/ DO PH LUNDGREN - RIO REAL 4 MARBELLA, MÁLAGA SITUACIÓN:		PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA
		Nº PLANO: <b>01</b>
N 		SITUACIÓN

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00036146770**

CSV

**GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





NIVEL CUBIERTA

NIVEL +29,50 m

NIVEL +24,15 m

<b>E/A</b>	ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR:	PARQUE RIOREAL S.L.
	RESUMEN EJECUTIVO	
	ORDENACIÓN DE VOLUMENES	
ESCALA: 1/500		FECHA: MAYO 2023
SITUACIÓN: C/OJOPI LINDOEN - RIO REAL 4 NOBELIA, VALAJCA		Nº PLANOS: 02

	ZONA ERIGIBLE
	PLANTA SOTANO Y PLANTA BAJA
	ZONA EDIFICABLE CUBIERTA
	VIAJO RODADO
	ACERADO PRIVADO DE USO PÚBLICO
	ESPACIOS LIBRES COMUNITARIOS
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN
	DELIMITACIÓN PROPIEDAD
	MOVIMIENTO TRAFICO RODADO

CUADRO DE SUPERFICIES	
NIVEL +24,15 M	
Planta Baja	769,41 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE	810,54 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDO COMPUTABLE = 1.594,95 m <sup>2</sup>	

NIVEL +29,50 M **	
Planta Baja	769,41 m <sup>2</sup>
Centro de Transformación ***	15 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE	784,41 m <sup>2</sup>

\* No computa  
 \*\* Incluye la superficie del nivel +28,30 m.  
 \*\*\* A día de hoy la superficie del Centro de Transformación no es computable en cuanto a normativa de aplicación. Queda prevista esta superficie como computable, siendo la totalidad del conjunto inferior a la edificable máxima permitida.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

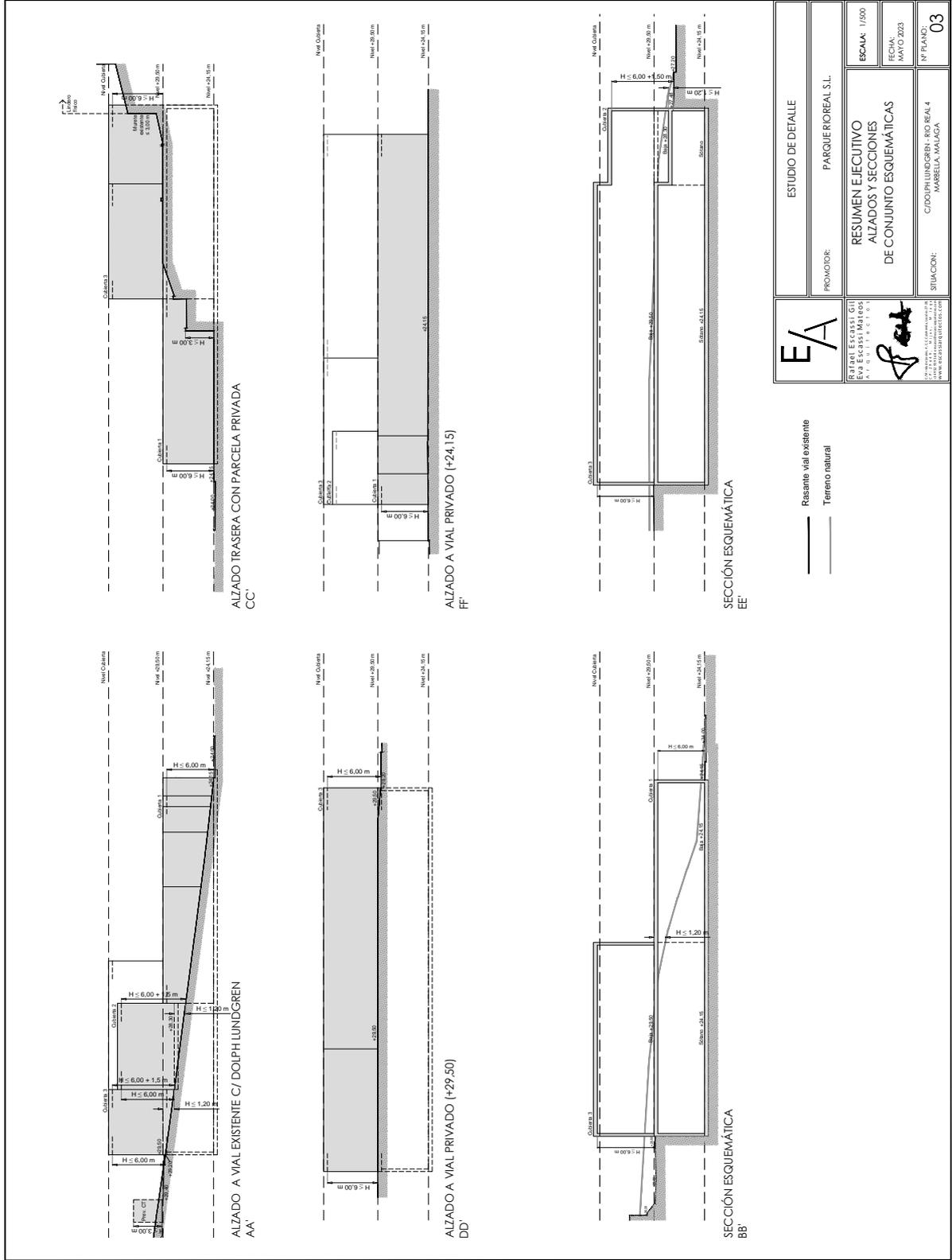
06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b



<b>E/A</b>	ESTUDIO DE DETALLE	
	PROMOTOR:	PARQUE RIOREAL S.L.
RURAL ESCASSI GIL ARQUITECTOS 	ESCALA:	1/500
	FECHA:	MAYO 2023
SITUACIÓN:		C/DOLOPH LUNDGREN - RIO REAL 4 MORABELLA, MÁLAGA
Nº PLANOS:		03

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-c35c-19bd-928b-4f78-93d8-6252-1d94-980b

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original

