

**ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA M11 DE LA ACTUAL UE-R.19 “FINCA GARCÉS”  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

Promotor: **ALAMOS CONSULTING S.L.**  
Arquitectos: **FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ**  
**FRANCISCO J. CARRERA ROS**

OCTUBRE 2018

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 “FINCA GARCÉS”  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ÍNDICE DE LA MEMORIA:**

**1. MEMORIA EXPOSITIVA**

- 1.1. Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2. Ámbito de actuación
- 1.3. Procedencia, conveniencia y oportunidad de formulación. Antecedentes
- 1.4. Datos identificativos del promotor

**2. MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes
- 2.2. Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior
- 2.4. Afecciones y servidumbres. Vía pecuaria

**3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1 Descripción de la ordenación propuesta. Características urbanísticas
- 3.2. Resumen de características de la ordenación del Estudio de Detalle
- 3.3. Justificación de la implantación topográfica de la edificación
- 3.4. Justificación del cumplimiento del art.15 LOUA
- 3.5. Justificación de la normativa de accesibilidad
- 3.6. Memoria de sostenibilidad económica

**ANEXOS**

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 “FINCA GARCÉS”  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ÍNDICE DE PLANOS:**

**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- I.01** Situación en PGOU
- I.02** Situación en el entorno urbano. Ortofoto
- I.03** Catastral
- I.04** Topográfico. Estado actual
- I.05** Ordenación urbanística vigente. Plan Parcial de ordenación
- I.06** Estructura de la propiedad. Proyecto de reparcelación
- I.07** Afecciones y servidumbres

**PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- O.01** Alineaciones edificatorias. Envolvente máxima de la edificación
- O.02** Ordenación volumétrica orientativa. Planta general
- O.03** Ordenación volumétrica orientativa. Plantas
- O.04** Ordenación volumétrica orientativa. Alzados y secciones
- O.05** Parcelación propuesta
- O.06** Imagen final orientativa

**RESUMEN EJECUTIVO:**

Síntesis de la **MEMORIA**

- Plano **RE-1** Estado actual. Afecciones y servidumbres
- Plano **RE-2** Ordenación volumétrica y Parcelación propuesta
- Plano **RE-3** Imagen final orientativa

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. Objeto del Estudio de Detalle

Es objeto del presente estudio de detalle la **ordenación volumétrica** interna de la manzana **M11** (parcela en este caso) de la urbanización “**Finca Garcés**” del T.M. de Rincón de la Victoria (Málaga) en **cumplimiento y desarrollo** de la determinaciones del **planeamiento urbanístico** aplicable y teniendo en cuenta las **afecciones y servidumbres** existentes que, como se expondrá más adelante, condicionan la **posición y localización concreta** de la edificación autorizada sobre la parcela, pese a que tales **afecciones** no se encuentren **contempladas en modo alguno** por el referido **planeamiento vigente**.

Básicamente se trata de **delimitar** en el interior de la **manzana M11** al menos dos **espacios diferenciados**, a fin de **concentrar** en uno de ellos la totalidad de sus **derechos edificatorios** y de **reservar**, liberándolo de edificación, el suelo afectado por la traza administrativa publicada de la **Realenga Rincón de la Victoria – Benagalbón** que atraviesa a la citada manzana y a la propia urbanización “**Finca Garcés**”.

El **estudio de detalle** justifica por una parte la **capacidad y viabilidad** de dicho espacio no afectado por la **Realenga** para dar cabida a los citados **derechos edificatorios**, y por otra establece una posible **solución arquitectónica de carácter orientativo**, aunque sujeta a determinados parámetros urbanísticos vinculantes, que demuestra la efectiva **suficiencia** de ese suelo para admitir **físicamente** la construcción de dicho **volumen edificatorio**.

En definitiva las determinaciones del presente **estudio de detalle** se limitan exclusivamente a las propias de la **ordenación volumétrica** interna de la parcela, incluidas obviamente las correspondientes **alineaciones edificatorias**, no siendo objeto del mismo **ninguna de las restantes atribuciones legales** de esta figura urbanística, tales como las intervenciones sobre trazado del viario secundario, o los ajustes de alineaciones y/o rasantes de viales principales, o la localización de suelo dotacional público.

Y por otra parte **la ordenación a proponer** por el estudio de detalle, que **mantiene** estrictamente el mismo **aprovechamiento, uso y tipología edificatoria** que le fuera asignado a la manzana en cuestión por el **planeamiento urbanístico** superior aprobado y vigente, permite la **futura obtención y puesta en valor**, si así se considera oportuno por la administración competente en la materia, del suelo correspondiente a la mencionada **Realenga**.

Consecuentemente se trata de un **estudio de detalle de “ordenación de volúmenes”** que conlleva una determinada **subdivisión interna** de la parcela, que **no altera** los indicadores y características urbanísticas de la **ordenación pormenorizada del planeamiento superior** ni reduce **suelo dotacional público**, lo que será justificado oportunamente.

## 1.2. **Ámbito de actuación**

El presente **estudio de detalle** interviene estrictamente sobre el interior de la **manzana M11** delimitada por el **Plan Parcial** original de la Urbanización “Finca Garcés” (identificado urbanísticamente como sector UE-R.19), coincidente con la **parcela M-11** adjudicada por el **Proyecto de Reparcelación** correspondiente a la unidad de ejecución única de dicha urbanización. Catastralmente la **parcela M11** objeto del Estudio de Detalle es la identificada como **8161111UF8686S0001BS**.

Se trata de una **parcela urbana sin edificar** delimitada al **Norte** por la **manzana M13** inedicada , al **Sur y Este** por Calle Vencejo (**vial 7** de la urbanización) y al **Oeste** por la manzana **M12** ya **edificada**.

Según **medición** realizada tras el **levantamiento topográfico** efectuado por **UMBILUCUS**, *Ingeniería Técnica en Topografía (Ana Isabel González Barroso, experta Geómetra)* con motivo de la redacción de este estudio de detalle, la parcela cuenta con una **superficie real** de **2.749 m<sup>2</sup>s**. No obstante, según el **Plan Parcial** original, el **Proyecto de Reparcelación**, y los **datos catastrales y registrales**, la parcela tiene “oficialmente” una superficie de **2.757,00 m<sup>2</sup>s**.

### **1.3. Procedencia, conveniencia y oportunidad de formulación del Estudio de Detalle. Antecedentes**

El vigente **planeamiento general** de ordenación urbanística de Rincón de la Victoria (**PGOU adaptado parcialmente a la LOUA**) reconoce al sector UE-R.19 “Finca Garcés” la clasificación de **suelo urbano**, ya que el **Plan Parcial** original de la citada urbanización fue completamente **desarrollado y ejecutado** física y jurídicamente, mediante los respectivos proyectos de urbanización y reparcelación, resultando **consolidada** por la **urbanización** y, en alto grado, también por la propia **edificación** realizada con sujeción a las correspondientes **licencias municipales** concedidas. En consecuencia **se cumple** de partida el primero de los **requisitos exigibles** por el **artículo 15.1 LOUA** para legitimar la **procedencia** de formular un **estudio de detalle** sobre la parcela en cuestión.

Asimismo en el citado sector de **suelo urbano** (urbanización “Finca Garcés”) la **parcela M11** constituye solo un pequeño enclave de **2.749 m<sup>2</sup>s**. reales que, evidentemente, tiene el carácter de **área** de suelo urbano de **ámbito reducido**, por lo que se cumple igualmente el segundo de los **requisitos** impuestos por el **artículo 15.1 LOUA** que legitiman la **procedencia** de formular el **estudio de detalle**.

El **apartado a)** del referido **artículo 15.1 LOUA** contempla, entre otras **atribuciones** urbanísticas específicas del **estudio de detalle**, la de establecer la **ordenación de los volúmenes** en las citadas áreas reducidas (parcelas) de suelo urbano. Es **objeto** precisamente del presente **estudio de detalle**, como ya ha sido expuesto anteriormente en el **apartado 1.1**, la **ordenación volumétrica** interna de la **parcela M11**, por lo que a tal efecto es también **adecuada y procedente** la figura urbanística que se formula.

Tal como **se justificará** pormenorizadamente en el **apartado 3.3** de la presente Memoria el presente **estudio de detalle**, habida cuenta de su **objeto y finalidad**, no origina cambio de **uso**, no incrementa el **aprovechamiento** urbanístico, y no afecta en modo alguno a **suelos dotacionales públicos** ni altera las condiciones de ordenación de los **suelos colindantes**, por lo que **no incurre** en ninguna de las **prohibiciones** que se contemplan para los **estudios de detalle** por el **artículo 15.2 LOUA**.

Por otra parte, la **concentración de la edificabilidad** en **una de las partes en las que se propone subdividir la parcela M11**, y la **consiguiente inedificabilidad** que el estudio de detalle le asigna a **otras**, pese a **no alterarse el aprovechamiento edificatorio total** autorizado, presupone un **ajuste** de las determinaciones **del planeamiento** vigente que entra de lleno en el campo de la **“ordenación de volúmenes”** propia de los estudios de detalle.

En efecto la citada **intervención urbanística** únicamente ocasiona la **adaptación** de una determinación del planeamiento, la **ordenación volumétrica interna** de la parcela **M11** de la Finca Garcés, en desarrollo de los **objetivos e indicadores urbanísticos** predefinidos por el **Plan Parcial** original del sector y ratificados por el **vigente PGOU** de Rincón de la Victoria, por lo que se trata de una actuación que se incardina plenamente en el **marco de atribuciones** de la figura **Estudio de Detalle**.

Se hace constar, en ese sentido, que el **Plan Parcial aprobado** de la Finca Garcés estableció, precisamente, que para proceder a la **subdivisión interna** de las manzanas delimitadas, como sería el caso de la propuesta para la **M11**, sería necesaria la aprobación de **estudios de detalle** que, entre otras determinaciones urbanísticas, justificaran la **ordenación volumétrica** pretendida garantizando la **unitariedad** arquitectónica del/**los conjunto/s edificatorios** propuestos. En consecuencia, el **instrumento urbanístico adecuado** (planeamiento de desarrollo) para llevar a cabo los necesarios **ajustes de planeamiento** para resolver la **problemática existente** sobre la **parcela M11**, es un **estudio de detalle** que establezca **ordenación volumétrica** y la **subdivisión interna** de las mismas según ha sido enunciado en el **apartado 1.1** anterior.

Por último, a los efectos de justificar la **conveniencia y oportunidad** de formulación del presente **estudio de detalle**, interesa exponer al menos sintéticamente los **ANTECEDENTES** que han condicionado, e **imposibilitado** hasta ahora, en las parcelas M3 y M11, el ejercicio de los **deberes y derechos edificatorios** que legalmente corresponden a toda parcela de **suelo urbano**. Se trata de conseguir, mediante la aprobación del **instrumento urbanístico apropiado**, que dichos **condicionantes** existentes **no imposibiliten** en modo alguno la **materialización** de los citados **deberes y derechos edificatorios** legales y **preceptivos**. Veamos:

En síntesis el **historial urbanístico-administrativo** que antecede a la elaboración y motivación del presente **estudio de detalle** se articula por los **hitos más significativos** que se relacionan a continuación:

### **ANTECEDENTES**

- **Octubre 2005** La propiedad presenta **alegaciones** a la aprobación inicial de la **Revisión del PGOU de Rincón de la Victoria**, que incorporaba entre sus determinaciones el trazado supuesto de una **Vía Pecuaria**, que afectaba muy significativamente a la manzana **M11**, impidiendo prácticamente la materialización del aprovechamiento edificatorio otorgado por el planeamiento vigente y adjudicado por el proyecto de reparcelación aprobado. Fundamentalmente se solicitó la **desafectación o la modificación de trazado** de la vía pecuaria cuya existencia había sido **desconocida o ignorada** por todos los **instrumentos urbanísticos definitivamente aprobados** y en vigor.
- **Marzo 2007** La propiedad propone al Ayuntamiento que se valore la posibilidad de **trasvasar la edificabilidad de la manzana M11 a la M3**, mediante el procedimiento urbanístico oportuno, pormenorizando los necesarios ajustes numéricos y de altura edificable a establecer en su caso para dicha manzana M3, y proponiendo la **cesión como Zona Verde pública de la manzana M11** afectada por la referida Vía Pecuaria. La propiedad recuerda al Ayuntamiento que aún no ha sido contestada su alegación a la aprobación inicial de aquella RPGOU.

- **Julio 2007**            **Se solicita licencia** para la construcción de 9 viviendas en la manzana **M11**.
  
- **Noviembre 2007** Para proseguir en su caso el trámite de **licencia**, el Ayuntamiento requiere a la propiedad que recabe de la **Consejería de Medio Ambiente** un **informe** relativo a la afección de la manzana **M11** por la **Realenga “Rincón de la Victoria – Benagalbón”**.
  
- **Diciembre 2007** La propiedad **alega** que no debe corresponderle a ella sino al propio Ayuntamiento, solicitar y aportar el **Informe requerido**.
  
- **Enero 2008**            **El Ayuntamiento insiste** en que es **obligación de la propiedad** la aportación de los informes sectoriales necesarios, según lo dispuesto por la **LOUA**.
  
- **Enero 2008**            La **Junta de Gobierno Local** del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (sesión de 22/01/2008) dictaminó **no pronunciarse sobre la referida propuesta de trasvase de edificabilidad** hasta tanto no se formalice mediante la **presentación** correspondiente documento de **modificación del planeamiento** vigente. De los **informes municipales** emitidos con carácter previo al citado dictamen se deduce que el Ayuntamiento no tenía clara la **legitimidad del propietario de la parcela** para **promover** tal modificación de planeamiento.
  
- **Abril 2008**            **La propiedad** presenta reclamación de **responsabilidad patrimonial** contra el Ayuntamiento mediante **valoración** realizada por perito arquitecto.
  
- **Septiembre 2008** La Delegación de Málaga de la **Consejería de Medio Ambiente** reconoce que desde 1991 el **IARA** venía informando sobre la **obligatoriedad** de contemplar las **vías pecuarias en el planeamiento urbanístico**; que efectivamente **el PGOU de Rincón de la Victoria no las contempló**; y que en la aprobación de la **Modificación del PGOU** que cambió la clasificación de la **Finca Garcés**, de suelo no urbanizable protegido a suelo urbanizable, **tampoco tuvo en cuenta** la Realenga.
  
- **Abril 2009**            **La propiedad** interpone **Recurso Contencioso-Administrativo (308/2009)** contra el Ayuntamiento al **rechazar** esta la reclamación de **responsabilidad patrimonial** y la propuesta de **trasvase de edificabilidad**, argumentando que las **manzanas M11 y M3**, le fue **adjudicadas sin cargas ni servidumbres** por el **proyecto de reparcelación**; y que se incurrió en **silencio administrativo** en el trámite de **licencia**.

- **Marzo 2010** Mediante **informe técnico de 11/03/2010** el **Ayuntamiento responsabiliza a la Junta de Andalucía** dadas sus **competencias** en materia de **aprobación definitiva del planeamiento** y en información y control de las **vías pecuarias**. Asimismo argumenta que **la licencia nunca fue denegada** (la solicitud **caducó** porque **la propiedad no atendió al requerimiento efectuado** para proseguir el trámite); que **nunca se demostró** que la manzana **M11** resultara realmente **inedificable**; que **la propiedad conocía la afección de la vía pecuaria** antes de pedir licencia; y que es **contradictorio** reclamar **responsabilidad patrimonial** y considerar que se incurrió en **silencio administrativo**.
  
- **Septiembre 2010** **La propiedad amplía el Recurso C.A.** argumentando básicamente que el Ayuntamiento sí ha concedido **licencia** sobre la **manzana M12** colindante, y que se demoró **más de 2 años** para responder, y **rechazar**, la reclamación del **silencio administrativo**.
  
- **Mayo 2012** En el marco del Recurso C.A. el **perito judicial** reconoce el carácter de **suelo urbano** de la **manzana M11**; que la **RPGOU de 2005** fue la que descubrió la existencia de la **Vía Pecuaria** y la grafió en planos aunque erróneamente identificada; que la **Adaptación Parcial** de 2009 categorizó el suelo como **SUNC**; que la **vía pecuaria** en cuestión **nunca fue deslindada**; que tanto la **Modificación de PGOU** que reclasificó la **Finca Garcés** como la **Evaluación del Impacto Ambiental (EIA)** a la que fue sometida, y todos los **instrumentos urbanísticos posteriores**, se aprobaron definitivamente sin la **más mínima mención** a dicha **vía pecuaria**; que la **existencia** administrativa de la **vía pecuaria “Rincón-Benagalbón”** es **real** aunque no esté deslindada ni sea reconocible en el terreno; y que la **cuantificación** de la **indemnización** reclamada por la propiedad **no es correcta**.
  
- **Enero 2013** La propiedad presenta ante el Juzgado **escrito de conclusiones** a raíz de las declaraciones complementarias del **perito judicial** que entre otras especificaciones señala que la **afección** de la Realenga sobre hace **inedificable la M11**; que **no hubo denegación de licencia** y sí **silencio administrativo**; que según el **art.172.2 LOUA** corresponde efectivamente a la propiedad recabar los **informes sectoriales**; y que la **respuesta municipal** a la propuesta de **trasvase de edificabilidad** se demoró casi **un año**.

- **Febrero 2013** El **Ayuntamiento** presenta igualmente **escrito de conclusiones** rechazando su **responsabilidad patrimonial**; alegando que la propiedad solicitó licencia **conociendo la existencia de la vía pecuaria**; negando que se produjera **denegación de la licencia** sino **caducidad** al **no ser atendidos los requerimientos** municipales; y que **se desconoce** en realidad cual es el **daño ocasionado** en su caso por la vía pecuaria y por lo tanto **se rechaza la valoración** del mismo.
- **Julio 2014** **Sentencia** del Juzgado nº6 de **30/07/2014** que **desestima** el **silencio positivo** y la **responsabilidad patrimonial** reclamada.
- **Septiembre 2014** La propiedad presenta **recurso de apelación** contra la **Sentencia ante el TSJA**.
- **Noviembre 2014** El **Ayuntamiento** **se opone** al citado recurso de apelación.
- **Octubre 2017** El **TSJA desestima** (sentencia nº2024/2017) el **recurso de apelación**.
- **Noviembre 2017** La propiedad solicita al TSJA **aclaración, complemento y/o subsanación** de la **sentencia de apelación**.
- **Enero 2018** **Se comunica** a la propiedad que **no procede** la aclaración solicitada.
- **Marzo 2018** La propiedad presenta escrito de **preparación de recurso de casación** ante el TSJA (Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga).
- **Mayo 2018** Los arquitectos Francisco J. Carrera Rodríguez y Francisco Carrera Ros emiten **informe sobre la viabilidad urbanística y procedimental de materializar el aprovechamiento edificatorio de las manzanas M3 y M11**, con las siguientes **conclusiones** fundamentales:  
(VER ANEXO 5)

  - El “eje” estimado de la Realenga “**Rincón de la Victoria – Benagalbón**” grafiado en el plano de la **clasificación de vías pecuarias** aprobada por **Orden de 30/11/1968** del Ministerio de Agricultura (BOE 14/12/1968), y en el POTAUM de 2009, no aparece **recogido** gráficamente en ninguno de los **instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados y vigentes**.
  - La citada traza “oficial” de la **vía pecuaria** es **sustancialmente diferente** a la grafiada en su día por el **RPGOU de Rincón de la Victoria**, de modo que su **afección** no solo se extiende a la **manzana M11**, y de forma **muy distinta** a la que se consideró por dicha **Revisión del PGOU**, sino **también** a la **manzana M3**. En todo caso la **RPGOU nunca fue definitivamente aprobada** por los que sus determinaciones son **irrelevantes** al respecto.

- Con independencia de todo ello la **existencia administrativa** de la vía pecuaria es **indiscutible** y oficialmente **constatable**. Otra cuestión es su **realidad físico-territorial**, inexistente y de imposible recuperación dadas las **condiciones topográficas** y de **consolidación** existentes en la **urbanización** legal y reglamentariamente **ejecutada**.
- Confirmada la **afección administrativa de la Realenga**, y comprobada su **incidencia concreta** sobre las **manzanas M3 y M11** se ha **verificado** que **ambas** se encuentran **afectadas** en mayor o menor medida por el trazado de la misma. En cualquier caso se estima, y **se justifica** en el informe, que los **suelos no afectados** por la Realenga en cada manzana presentan **capacidad física y normativa suficiente** para dar cabida a la totalidad de los **4.676,00 m2t.** (y 36 viviendas) autorizados a la **manzana M3** con ordenanza OA-2, y a los **1,187,55 m2t.** (y 9 viviendas) autorizados por el planeamiento a la **manzana M11** con ordenanza UAD-1.
- **Con carácter previo** al desarrollo edificatorio de las **manzanas M3 y M11** será necesario proceder a la oportuna **subdivisión interna** de las mismas y, asimismo, formular la correspondiente **ordenación volumétrica** en cada una de ellas. Se deduce que los puntuales **ajustes** de planeamiento que se precisan para ello son competencia de la figura **Estudio de Detalle**, ya que no solo **no se altera** ninguna determinación propia del **planeamiento superior** sino que se actúa en **aplicación literal** del **artículo 15 LOUA** y en **coherencia** con las previsiones expresas de las **ordenanzas del Plan Parcial** original al respecto.
- Mediante **consulta técnica** en el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, fue **ratificado verbalmente** que efectivamente ese sería el **procedimiento urbanístico correcto**, si bien para la aprobación de los **Estudios de Detalle** el Ayuntamiento recabaría el **informe favorable** de la Consejería al respecto de la **afección de la Realenga**. Constatándose la buena **predisposición municipal** para solucionar el problema planteado.
- Una vez **aprobados los Estudios de Detalle** procedería la tramitación de los respectivos **proyectos de parcelación** a fin de obtener las preceptivas **licencias de parcelación**, o la **declaración de su innecesariedad en su caso**. En definitiva se trataría de **subdividir internamente** ambas manzanas, **concentrando la edificabilidad total** autorizada por el planeamiento vigente en una o varias de las parcelas resultantes, y **mantener inedificables** las parcelas que contengan a la traza de la **vía pecuaria**.
- Por otra parte la **recuperación del dominio público** correspondiente a la **Realenga**, o **desafectación** de la misma en su caso al discurrir por un **suelo urbano**, se produciría **sin complicaciones** cuando así lo considere la Consejería, ya que el suelo en cuestión se encontraría **disponible y sin edificabilidad**.
- En resumen es **urbanística y procedimentalmente viable** a todos los efectos la **materialización del aprovechamiento edificatorio autorizado en ambas manzanas**, con independencia de que la **inevitable pérdida de superficie de suelo** en ambas ocasiones cierta **merma** en la calidad cuantitativa de los **espacios libres privados**, y falta de **flexibilidad** en cuanto a la **libre disposición de la edificación** en las parcelas.

- **Septiembre 2018** El TSJA responde que “**no tiene por preparado el recurso de casación formulado**”, mediante **Auto** que se limita a afirmar que el escrito de preparación **no cumple las exigencias legales**. A la vista de ello y del Informe de Mayo 2018 la propiedad decide **apartarse de la vía judicial** y proceder a la tramitación urbanística de los **estudios de detalle**.

A la vista de los referidos **antecedentes**, es obvio que existe objetivamente la **conveniencia y oportunidad** de encontrar una **solución urbanística** legítima al problema planteado sobre las **parcelas M3 y M11** de “Finca Garcés” (**parcelas edificables** incluidas actualmente en la clasificación de suelo urbano, creadas en origen por un **plan parcial** de ordenación definitivamente aprobado, y adjudicadas por un **proyecto de reparcelación** asimismo definitivamente aprobado, ambos **en vigor**, sin que durante la tramitación y **sucesivas aprobaciones** de dichos instrumentos urbanísticos, se advirtiera por las diferentes **administraciones competentes en la materia** la existencia de la **vía pecuaria** en cuestión).

La **situación urbanística** actual es aún más **contradictoria y sorprendente** si se tiene en cuenta que la **supuesta traza** de la citada **Realenga**, que ha **impedido** desde 2005 la obtención de **licencia de edificación** para la **parcela M11**, era cuando menos **errónea** según se ha demostrado en el **INFORME de mayo 2018** al que se ha aludido en los **ANTECEDENTES** expuestos anteriormente, y tal como más adelante (**apartado 2.4**) se justificará específicamente.

En efecto, es **conveniente** para el interés público que la Consejería de Medio Ambiente pueda **disponer**, cuando lo considere oportuno, del **suelo correspondiente a la Realenga** que afecta a la parcela **M11** sin que ello ocasione pérdida de los **derechos edificatorios** legal y reglamentariamente **adquiridos** por los propietarios de la citada manzana. Y no solo es **conveniente**, sino también legalmente **exigible**, que la propiedad ejerza sus **derechos y deberes edificatorios** sobre ese **solar edificable** (ver **LOUA artículos 50.F y A, 51.2, 55, 148 y 149**), y por lo tanto es **oportuno** con carácter previo **ordenar internamente los volúmenes** autorizados por el planeamiento vigente a dicha propiedad en la referida **manzana M11** a fin de **concentrarlos** en una parte de la misma y **liberar** el suelo restante afectado por la citada **Realenga**.

Por otra parte interesa hacer constar, **adicionalmente**, que la propia **LOUA** en su **artículo 36.1** determina que los **estudios de detalle** están expresamente legitimados para efectuar las innovaciones (**modificaciones**) de planeamiento que el propio **instrumento de planeamiento** (PGOU, Plan Parcial...) les permita, siempre obviamente en el **marco de atribuciones** urbanísticas que la **LOUA** confiere a los **estudios de detalle**.

En ese sentido, aunque en este caso el **estudio de detalle** no introduce realmente **modificación** alguna de las determinaciones del **planeamiento** aprobado y vigente, se insiste en que el propio **Plan Parcial** que dio origen a la urbanización “**Finca Garcés**” contempló expresamente en sus ordenanzas lo siguiente:

**Artículo 8** (con **carácter general** para todas las manzanas)

...Para edificaciones producto de la reparcelación (*se entiende **subdivisión o parcelación interna***) de las manzanas, previa a la solicitud de licencia, será **preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle** que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos... De esta manera se garantiza la uniformidad del **conjunto o conjuntos** que se efectúen en cada una de las manzanas...

**Artículo 16.2** (con **carácter particular** para las manzanas calificadas **UAD-1**)

...Para edificaciones producto de la reparcelación (*se entiende **subdivisión o parcelación interna***) de las manzanas... previa a la solicitud de licencia, será **preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle** que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos...

lo que, en definitiva, **sintetiza** el contenido del presente **estudio de detalle** (parcelación interna y ordenación volumétrica de la manzana M11) justificando más si cabe la **conveniencia y oportunidad** del mismo en cumplimiento de la normativa urbanística del planeamiento aprobado.

**En consecuencia**, por todo lo expuesto, se considera ampliamente **justificada** la **procedencia, conveniencia y oportunidad** de formulación del presente **Estudio de Detalle**.

#### 1.4. Datos identificativos del promotor

El presente **Estudio de Detalle** se redacta a instancias de **ALAMOS CONSULTING S.L.**, con CIF nº B/81886350 y domicilio en C/.Espliego 2, 28109 ALCOBENDAS (Madrid), en representación de **TORRE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.** propietaria de la manzana **M11** de la **Urbanización “Finca Garcés”** del T.M. de **Rincón de la Victoria (Málaga)**.

La titularidad registral actual de la parcela corresponde, en efecto, a **TORRE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.** que la adquirió en fecha 02/06/2004 a su anterior propietaria (Dña. María del Prado Real Giménez). Dicho **título de propiedad** provenía de la **Junta de Compensación** del sector según la **adjudicación** efectuada a dicha propietaria por el **Proyecto de Reparcelación** aprobado en el procedimiento urbanístico de ejecución jurídica del Plan Parcial **“Finca Garcés”**, previamente tramitado y también aprobado definitivamente.

La finca fue adjudicada **libre de cargas** reales, y solo sometida a las cargas urbanísticas derivadas del saldo de liquidación definitiva del **Proyecto de Reparcelación** correspondientes a los gastos de urbanización del sector. Se adjunta **escritura de compraventa** en **ANEXO 2**.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes

En la actualidad la **parcela M11** se encuentra **urbanizada** (pertenece **de hecho y jurídico-urbanísticamente** al **suelo urbano municipal**), del mismo modo que el resto de los terrenos de **“Finca Garcés”**, en desarrollo del **plan parcial** y del **proyecto de urbanización** definitivamente aprobados.

En consecuencia la parcela cuenta con **todos los servicios urbanísticos** – abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento, red de telefonía y alumbrado urbano – con sus correspondientes arquetas de **acometidas a pie de parcela** que se ubican en la **Calle Vencejo** (vial 7 del plan parcial original) a la que presenta **fachada** en una longitud de **119 m.** aprox. garantizando por lo tanto el **acceso rodado** a la parcela.

A diferencia de otros **suelos colindantes** y/o del **entorno urbano** pertenecientes a la misma urbanización ya edificados (el número de **manzanas edificadas** en Finca Garcés es actualmente **superior al 30%** del total de manzanas edificables privadas del sector) la **parcela M11** permanece aún **inedificada** pese a que la propiedad asumió sus **obligaciones** legales y reglamentarias, solicitando **licencia** en julio de 2007 **en cumplimiento** de la edificabilidad, densidad, uso y tipología edificatoria autorizados por el **planeamiento urbanístico aprobado**, sin resultados positivos por las razones apuntadas.

Consecuentemente la parcela **carece** en su interior de **instalaciones y edificaciones**, y por otra parte **no contiene vegetación alguna** digna de mención (se adjuntan **fotografías en ANEXO 7**).

**Topográficamente** la manzana **M11** se presenta de **forma alargada** en paralelo aproximadamente a **Calle Vencejo**, con una **profundidad media de 30 m.** y se constituye **básicamente** por tres grandes **franjas de suelo** igualmente paralelas al referido vial: **talud natural** de profundidad variable entre 6 y 10 m. y fuerte pendiente ascendente (variable entre **50 y 80%** aprox.), **plataforma central** sensiblemente plana de 10 m. aprox. de profundidad media, y nuevo **talud natural de fondo** de parcela de 6 m. aprox. de profundidad y 5 m. de altura máxima (pendiente media **80%** aprox.)

El **desnivel medio** entre la calle de acceso y el fondo de la parcela es de **10 m. aprox.** por lo que la **pendiente teórica media** en perpendicular al vial es del orden mínimo del 30% (**>25%** en cualquier caso).

## 2.2. Estructura de la propiedad del suelo

Se refiere el presente **Estudio de Detalle** a la parcela catastral nº **8161111UF8686S0001BS** (manzana **M11** de “Finca Garcés”), cuya superficie, según la **información catastral es de 2.757 m2s.** exactamente **coincidente** con las preestablecidas por los instrumentos de **planeamiento y gestión** urbanística previamente **aprobados**. No obstante, tras la **medición realizada** con motivo de la **restitución** del parcelario de la Urbanización sobre el plano correspondiente al **levantamiento topográfico** efectuado para la elaboración del **estudio de detalle**, la superficie real resultante es de **2.749 m2s.**

La parcela se encuentra emplazada en un **entorno urbanizado** y rodeado por **suelos edificados**, entre ellos las **parcelas catastrales 7** (manzana **M1** según el planeamiento urbanístico) y **12** (manzana **M12** según dicho planeamiento) **colindantes**. Se adjunta información catastral en **ANEXO 1**

La **parcela M11** ocupa la totalidad de la **manzana M11** delimitada por el planeamiento y fue adjudicada a María del Prado Real Giménez por el **Proyecto de Reparcelación** aprobado y adquirida posteriormente por **TORRE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.**

En efecto, La titularidad registral actual de la parcela corresponde **TORRE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.** que la adquirió en fecha 02/06/2004 a su anterior propietaria (Dña. María del Prado Real Giménez) **libre de cargas** reales, y solo sometida a las cargas urbanísticas derivadas del saldo de liquidación definitiva del **Proyecto de Reparcelación** correspondiente a los gastos de urbanización del sector. Se adjunta **escritura de compraventa** en **ANEXO 2.**

A todos los efectos actúa como promotor del estudio de detalle, en representación de **TORRE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.**, la mercantil **ALAMOS CONSULTING S.L.**, con CIF nº B/81886350 y domicilio en C/.Espliego 2, 28109 ALCOBENDAS (Madrid).

### 2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

El **planeamiento urbanístico** vigente es el **PGOU** de Rincón de la Victoria de 1992 **parcialmente adaptado a la LOUA** mediante procedimiento administrativo al efecto **aprobado definitivamente** por el Pleno Municipal en 2008. En dicho **planeamiento general** la “**Finca Garcés**” se identifica actualmente como **sector UE-R.19 de suelo urbano SUNC**.

Con carácter general el **PGOU** aplicable es el aprobado definitivamente en fecha 30.04.1992 (BOP 18.05.1992) si bien la ordenación completa y la **normativa urbanística** publicada aplicable en la actualidad es la del **Texto Refundido** del PGOU aprobada en fecha **22.06.2001 (BOP 09.04.2003)**, y modificada puntualmente en fecha **01.12.2011 (BOP 25.04.2012)**, que por lo que a **Finca Garcés** se refiere se remite expresamente a un **Plan Parcial** aprobado. En ese sentido hay que hacer constar que para la “**Finca Garcés**” fue aprobada en el año **2000** una **Modificación** de dicho **PGOU** que, consecuentemente, constituye actualmente el **planeamiento general aplicable** a las manzanas de referencia. En efecto:

- El **PGOU de 1992** consideraba a los terrenos de la **Finca Garcés** como **suelo no urbanizable protegido** aunque sin **afecciones ni servidumbres** específicas gráficamente explícitas en su documentación.
- Posteriormente la citada **Modificación** del PGOU aprobada definitivamente en fecha **01/03/2000 (BOP 29/03/2000)**, clasificó expresamente a la “**Finca Garcés**” como un **sector de suelo urbanizable**. El documento tramitado y aprobado correspondiente a dicha **Modificación de PGOU** debió **justificar** suficientemente, como no podía ser de otro modo, la **procedencia de clasificar el suelo como urbanizable** ya que recibió la **aprobación definitiva** de la Comunidad Autónoma sin mayores requerimientos. En ese sentido se hace constar que para el **ámbito urbanístico delimitado** (Sector “**Finca Garcés**”), y pese a la suficiente escala de trabajo utilizada, **no se identificaron afecciones y servidumbres específicas** de ningún tipo que significaran **condicionantes** para la futura ordenación detallada del sector.
- En **2008** el **PGOU**, junto a todas sus **modificaciones aprobadas**, fue sometido al procedimiento administrativo de **Adaptación Parcial a la LOUA** que resultó aprobado en fecha 31/07/2008 (BOP 15/04/2009) cuyo Anexo de Normativa Urbanística incorporó las Ordenanzas del citado **Texto Refundido** del PGOU aprobadas en 2001. La **Finca Garcés** es reconocida en dicha **Adaptación Parcial** como una unidad de ejecución de **suelo urbano no consolidado sin ningún tipo de protección** territorial y/o sectorial.

A nivel de planeamiento de desarrollo, tras la **Modificación de PGOU** del año 2000 fue tramitado y aprobado en 2004 el correspondiente **Plan Parcial de Ordenación** de la “Finca Garcés” ya referido que resultó **definitivamente aprobado** por la Comunidad Autónoma en fecha **28/01/2003 (BOP 09/08/2004)** tras someterse obviamente a todos los **procedimientos e informes urbanísticos y sectoriales** legal y reglamentariamente exigibles:

- El **Plan Parcial** estableció detalladamente el **trazado de la ordenación** y la **delimitación, calificación pormenorizada, y condiciones edificatorias** de las diferentes manzanas resultantes, entre ellas la **M11**, sin que contemplara protección, **servidumbre o afección sectorial** alguna sobre las mismas.
- Dicho **Plan Parcial** aprobado dio origen al oportuno **Proyecto de Reparcelación** que fue aprobado definitivamente en **2004** y permitió la inscripción registral de la parcela en cuestión y su derecho al aprovechamiento; y al correspondiente **Proyecto de Urbanización** (igualmente aprobado en **2004** que legitimó la ejecución física del trazado de la ordenación con gran fidelidad al Plan Parcial aprobado). Todo ello propició la **iniciación del proceso edificatorio** que ha **consolidado** en ese sentido el **entorno urbano** de la manzana **M11**.
- Se reitera que en ninguno de los **procedimientos de tramitación** de los diferentes **instrumentos urbanísticos** citados, ni en los trámites de concesión de **licencia de construcción** en las parcelas actualmente edificadas fue detectada la **existencia “administrativa”** de la citada **Realenga** (de la cual el Ayuntamiento solo tuvo constancia a partir de 2005) lo que motivó la consolidación de una **situación urbanística física y jurídica** aparentemente muy clara en la **Finca Garcés** en su conjunto y en la **parcela M11** en particular: **suelo urbano** directamente **edificable sin protecciones** ni afecciones o servidumbres sectoriales.

Con posterioridad a la aprobación del **Plan Parcial “Finca Garcés”** y de todos los instrumentos de **desarrollo urbanístico** del sector, y con la urbanización ya ejecutada, fue tramitado, y aprobado en fecha **21/07/2009 (BOJA 23/07/2009)**, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (**POTAUM**):

- El **POTAUM** identifica a la **Realenga “Rincón de la Victoria – Benagalbón”** como **elemento de cohesión territorial (vía pecuaria)** indicando gráficamente que su **traza** atravesaría efectivamente a la **Finca Garcés**. No obstante, el propio **POTAUM** reconoce en su planimetría (con trama de color gris oscuro) que **Finca Garcés** es un **suelo urbano** y por lo tanto **ajeno al ámbito de actuación** y a las **determinaciones propias** del plan territorial (**POTAUM**).

En definitiva la **realidad física y jurídica** de la **parcela M11** es la de un **suelo urbanizado** dotado de alineaciones y de todas las infraestructuras básicas que legalmente se requieren (**solar edificable**), insertado en una **malla urbana**, con alto grado de **consolidación** edificatoria, **sin protecciones**, y con **todos los instrumentos** urbanísticos exigibles **aprobados** definitivamente **entre 1992 y 2008**, y todos ellos actualmente **en vigor**. Sin embargo ha sido “**a posteriori**” cuando las diferentes **administraciones** intervinientes, han advertido la **incidencia** sobre la parcela de un tramo de la **Realenga de Rincón de la Victoria a Benagalbón**, presumiblemente **superpuesta** sobre la ordenación planificada, **aprobada** por esas **mismas administraciones**, ejecutada física y jurídicamente, y **ya consolidada** por la propia edificación.

Consecuentemente el **aprovechamiento edificatorio** que corresponde a la **parcela M11** es el asignado a la misma por el planeamiento vigente (**Plan Parcial** en origen cuya ordenación fue **incorporada** posteriormente al **PGOU** ya como suelo urbano).

En concreto, el **aprovechamiento** cuantificado por el **Plan Parcial**, y adjudicado por el **Proyecto de Reparcelación**, es el siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE REAL	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	ORDENANZAS (*)
<b>M11</b>	2.749 m2s.	<b>1.187,55 m2t.</b>	<b>9</b>	<b>UAD-1</b>

(\*) La **Ordenanza UAD-1** del **PGOU** regula una tipología edificatoria de **AGRUPACIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES** sobre una misma parcela, en régimen de **PROPIEDAD VERTICAL U HORIZONTAL** (el **Plan Parcial** por su parte destinó la zona a **viviendas agrupadas** en planta dentro del **carácter unifamiliar** resultando **conjuntos exentos y retranqueados** dentro de las parcelas, con **flexibilidad tipológica**, y **espacios libres compartidos**).

En relación con la ordenación del citado **Plan Parcial** interesa hacer constar que se ha observado un **claro error** en planos del **Texto Refundido del PGOU** de 22.06.2001 (BOP 09.04.2003) ya que en ellos aparece la **manzana M11** calificada como “**OA-R**” (Ordenación Abierta remitida a Plan Parcial), cuando en realidad el **Plan Parcial “Finca Garcés”** la había calificado como **UAD-1**.

Por otra parte, además de los **indicadores urbanísticos básicos** (edificabilidad y densidad) antes citados, el **planeamiento general** contempla los siguientes **parámetros edificatorios** relevantes:

Manzana	Ocupación	Altura	S/. Linderos Públicos	S/. Linderos Privados
<b>M11</b>	<b>60% (*)</b>	<b>B+1</b>	<b>≥ 3 m. (*)</b>	<b>No se fija (*)</b>

**(\*) El Plan Parcial aprobado** estableció en su ordenanza **UAD-1** una **ocupación** máxima del **60%** y separaciones a **linderos públicos ≥ 5 m. y privados ≥ 3 m.**

Ha de entenderse en cualquier caso que tratándose ya de un **suelo urbano a todos los efectos**, la **normativa urbanística** aplicable de **carácter general** sería la del **PGOU**, si bien los **techos máximos edificables**, el **nº máximo de viviendas**, y los parámetros normativos de **carácter particular** para cada zona, son los establecidos por el **Plan Parcial** original.

A los efectos oportunos se adjunta **certificado urbanístico** municipal de 28.03.2005 en **ANEXO 3**

En ese sentido interesa destacar habida cuenta del **objeto** del presente Estudio de Detalle (**ordenación de volúmenes**), que la **actuación edificatoria** sobre la manzana **M11** está sometida a los **criterios normativos del PGOU** (norma 2.9.2.2) para suelos con **pendiente topográfica superior al 25%**, que en resumen son los siguientes:

- Muros de **H ≤ 3,50 m.** en alineación a vial y creación de **plataforma horizontal.**
- Bajo la plataforma se permiten **aparcamientos** con una ocupación máxima del **15%** de la superficie de la parcela.
- Se permite establecer la cota de referencia de **Planta Baja** a una altura **≤ 2 m.** sobre la citada plataforma.
- La **separación de la edificación** de la alineación será **≥ a la altura total edificada** (incluida la cumbre).

Y por lo que se refiere a la “**Clasificación-Categorización**” del suelo la manzana **M11**, como la totalidad del sector UE-R.19 “**Finca Garcés**”, fue consideradas en **2009** por el Documento de **Adaptación Parcial a la LOUA** del PGOU de Rincón de la Victoria como **SUNC** (suelo urbano no consolidado).

En realidad, y en coherencia con lo dispuesto al respecto por la **LOUA** y por el **Decreto 11/2008**, el sector “Finca Garcés” debiera haberse categorizado como **SUO** (suelo urbanizable ordenado) en el supuesto de que la urbanización no se hubiera entendido terminada en aquellas fechas, o bien como **SUC** (suelo urbano consolidado) en el caso de que la ejecución de la **urbanización** se hubiera dado por **terminada**, a tenor de lo dispuesto por la **LOUA** (artículos **53 a 56** relativos al **régimen urbanístico** de los diferentes suelos).

En efecto, en virtud de dichos **preceptos urbanísticos** un suelo urbanizable sectorizado (**SUS**), como era el caso de Finca Garcés, **no puede devenir** en su desarrollo en suelo urbano no consolidado (**SUNC**), sino primero en **SUO** (suelo urbanizable ordenado) una vez aprobado el **Plan Parcial**, y posteriormente en **SUC** una vez finalizada la urbanización, ya que el **régimen urbanístico** propio del **SUNC**, según **LOUA**, es **inaplicable** al suelo urbanizable en el proceso de **transformación urbanística** tras la aprobación del **plan parcial** y del **proyecto de reparcelación**.

Pero sea como fuere, en la actualidad, **2018**, la urbanización se presupone **finalizada**, de hecho el Ayuntamiento ya **autorizó** el inicio del **proceso edificatorio**, existiendo al menos un **30% de manzanas construidas** con **licencia** concedida, como corresponde según la **LOUA** al **régimen urbanístico del SUO** (suelo urbano consolidado), y según se sabe no existen impedimentos administrativos para la concesión de **nuevas licencias**.

Como ya ha sido expuesto, la **Finca Garcés** ya pertenece a dicha **clasificación de suelo** en virtud de lo dispuesto por el **artículo 45.1.c) LOUA**, y no darse ninguno de los supuestos establecidos por el **45.2.B**, y por lo tanto todas sus parcelas, incluida la **M11**, son **solares edificables** y en muchos casos ya **edificados**.

Por último el marco normativo de carácter **legislativo** que ampara la formulación del **Estudio de Detalle** está constituido expresamente por lo dispuesto en el **art.15** de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía** junto a las determinaciones complementarias (**arts.65 y 66**) del **Reglamento de Planeamiento urbanístico de 1978**, que transitoria y/o subsidiariamente resulten aplicables.

Cabe reseñar en este sentido que la **LOUA (Ley 7/2002)** otorgó a los **estudios de detalle** el rango jurídico de **instrumento de planeamiento de desarrollo** propiamente dicho, ya que el citado **Art.15** forma parte de la **Sección Segunda** de la Ley expresamente referida a los **planes de desarrollo**. Es decir, los **Estudios de Detalle** son actualmente “**planes**” urbanísticos con las **limitaciones** contempladas por el citado **Art.15**.

No obstante, en el presente caso el **estudio de detalle**, por su objeto y finalidad, se formula estrictamente en desarrollo de las propias **competencias reglamentarias**, en materia de **ordenación de volúmenes y alineaciones**, que históricamente han caracterizado a este instrumento urbanístico.

#### **2.4. Afecciones y servidumbres. Vía pecuaria**

Según ya ha sido expuesto la **parcela M11** de “Finca Garcés” carece de **protecciones, afecciones, o servidumbres** de ningún tipo a tenor de las determinaciones urbanísticas de carácter **estructural, pormenorizado y detallado**, contempladas respectivamente por el **planeamiento general** del T.M. de Rincón de la Victoria y por el propio **Plan Parcial original** de la urbanización.

Sin embargo, el **Plan Parcial “Finca Garcés”** aprobado en **2003** (como todos los **planeamientos y procedimientos urbanísticos** de ámbito municipal **tramitados, aprobados y vigentes** hasta la fecha actual: el **PGOU** de 1992, la **Modificación del PGOU** de 2000 que clasificó expresamente a la finca como suelo urbanizable, la **Adaptación Parcial a la LOUA** del PGOU de 2009...) delimitó y calificó la **manzana M11** asignándole el aprovechamiento edificatorio antes citado, ignorando por completo que la traza de la Realenga “**Rincón de la Victoria – Benagalbón**” afectaba a la **Finca Garcés** en su conjunto y a la propia **parcela M11 en particular**.

El **Plan Parcial** era **lógico desconocedor** de tal circunstancia porque tan solo un año antes, en **2002**, se había aprobado una **Modificación del PGOU** para clasificar expresamente como **suelo urbanizable** a la “Finca Garcés”.

Pese a que dicha Modificación **se aprobó definitivamente** por la Consejería superando **favorablemente** todos los trámites **urbanísticos y sectoriales** reglamentarios, **en ningún momento** fue advertida la existencia administrativa de dicha **Vía Pecuaria**, por lo que consecuentemente **nunca fue recogida por el planeamiento urbanístico** como **tampoco** figura grafiada en los planos del **PGOU de 1992** ni en su **adaptación parcial a la LOUA de 2009**.

La **consecuencia** de ello, como no podía ser de otro modo, ha sido que en los instrumentos de **ejecución jurídica** (proyecto de reparcelación) y de **ejecución física** (proyecto de urbanización), y en la propia **realidad consolidada** de la urbanización y de la edificación existente con **licencias concedidas** en “Finca Garcés” **no se ha tenido en cuenta** en ningún momento la traza de la referida **Realenga**.

El inicio de los trabajo correspondientes a la **Revisión del PGOU** de Rincón de la Victoria en 2005, cuya tramitación quedó **suspendida** y por lo tanto **nunca se aprobó definitivamente**, **sacó a la luz** la existencia de la **Realenga “Rincón de la Victoria – Benagalbón”** y puso de manifiesto que **su trazado afectaba a la ordenación urbanística aprobada y ejecutada** en la Finca Garcés.

Y a partir de ahí la **iniciativa de la propiedad** para edificar la **parcela M11**, mediante **solicitud de licencia** en julio de 2007, en cumplimiento de la normativa urbanística **en vigor** y en ejercicio de sus **derechos y obligaciones legales**, no fructificó en modo alguno motivando una sucesión de **gestiones administrativas** y de **procedimientos judiciales** aun no definitivamente resueltos.

La formulación del presente **Estudio de Detalle** pretende encontrar la **solución urbanística** al bloqueo actual que sufre la **parcela M11**, 15 años después de ser aprobado el planeamiento correspondiente, de forma que pueda **materializarse** en ella el **aprovechamiento edificatorio autorizado** por dicho **planeamiento vigente** y al mismo tiempo se **garantice** a los efectos oportunos la **disponibilidad física** del suelo afectado por la **Realenga**, para el caso de que la Administración competente lo reclame.

En efecto, en los **planos** de dicha Revisión del PGOU en 2005 fue contemplada **por primera vez** en un planeamiento urbanístico una **supuesta traza** de la citada **vía pecuaria** que, según **interpretación o propuesta** de rectificación de la RPGOU, **atravesaría la manzana M11** invalidando prácticamente cualquier actuación edificatoria sobre ella. Sin embargo **analizada** en profundidad la **información** existente al respecto de la **Realenga** en cuestión, y tras efectuar consulta y **comprobación documental** en las oficinas de la propia **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio** de la Junta de Andalucía, se ha podido acreditar lo siguiente:

- La referida **Realenga** fue clasificada como **vía pecuaria** por el Ministerio de Agricultura en 1966, aunque el croquis data de 1965, el proyecto fue redactado en 1968 y la clasificación fue efectuada por Orden de 30/11/1968 y oficialmente publicada en BOE de **14/12/1968**. Aún **no** ha sido **deslindada**. Se adjunta **ANEXO 4** al respecto.
- La **Consejería** cuenta actualmente con el denominado **“visor genérico”** (**visor de servicios OGC de la Red de información ambiental de Andalucía**), de acceso público, mediante el que se muestra **superpuesto** el **“eje estimado”** de la Realenga sobre la **ortofoto actualizada** del territorio, lo que nos ha **permitido** sin dificultad **superponer** dicha **vía pecuaria** sobre la propia **ordenación urbanística interna de la urbanización** y extraer las pertinentes **conclusiones**.



- Hemos efectuado **consulta presencial** en las propias oficinas de la **Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente**, habiendo sido **confirmadas todas nuestras apreciaciones**, incluido el **eje de la traza**, tras efectuarse en nuestra presencia la oportuna **comprobación gráfica** mediante la aplicación **ARCMAP**.
- Para **mayor afinamiento** en la restitución del **eje de la Vía Pecuaria** sobre “Finca Garcés” y sobre la **parcela M11** en concreto, hemos coordinado al respecto con **UMBILUCUS**, Ingeniería Técnica en Topografía, a quien la propiedad ha encomendado el **levantamiento topográfico** de la parcela con motivo de la elaboración del presente **estudio de detalle**. Para ello se actuado del siguiente modo:

#### Procedencia de los datos geométricos:

Los **datos geométricos** de la Realenga han sido obtenidos de la página oficial pública **REDIAM** (Red de Información Ambiental de Andalucía) de la Junta de Andalucía, la cual tiene como objeto la **integración, normalización y difusión** de toda la información sobre el medio ambiente andaluz generada por todo tipo de centros productores de **información ambiental** en la Comunidad Autónoma.

La **REDIAM**, creada por la **Ley 7/2007 (GICA)** y ordenada por el **Decreto 347/2011** de 22 de noviembre, dispone de **ficheros Shapefile** en los que se recoge tanto **información geométrica**, como **base de datos** referentes a las **vías pecuarias** y corredores verdes de Andalucía (identificación e inventariado, deslindes y la cartografía de las mismas y de sus lugares asociados, y documentación asociada a dichas vías).

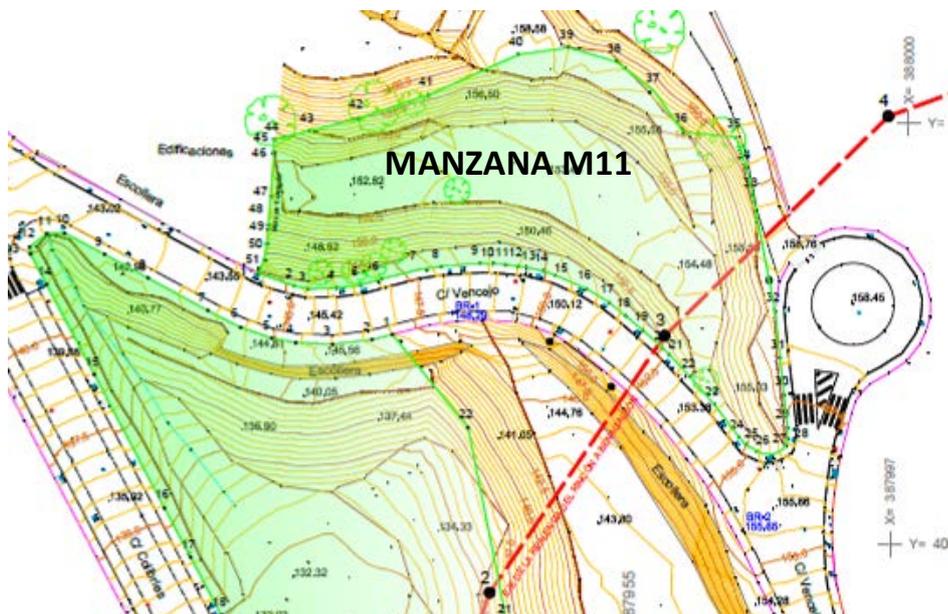
El **inventario de vías pecuarias** es una capa lineal sobre el trazado del recorrido de la vía pecuaria (el trazado de las vías pecuarias **no deslindadas** es **aproximado** y el de las ya deslindadas es dinámico) según el momento del acto administrativo de declaración en el que se encuentre cada tramo. En nuestro caso la **parcela M11**, objeto del presente estudio de detalle, se encuentra atravesada en alguna medida por la **Realenga del Rincón a Benagalbón con Código de Vía 29082002**, la cual no se encuentra deslindada a la fecha actual (26/08/2018).

#### Vértices que definen la Realenga del Rincón de la Victoria a Benagalbón:

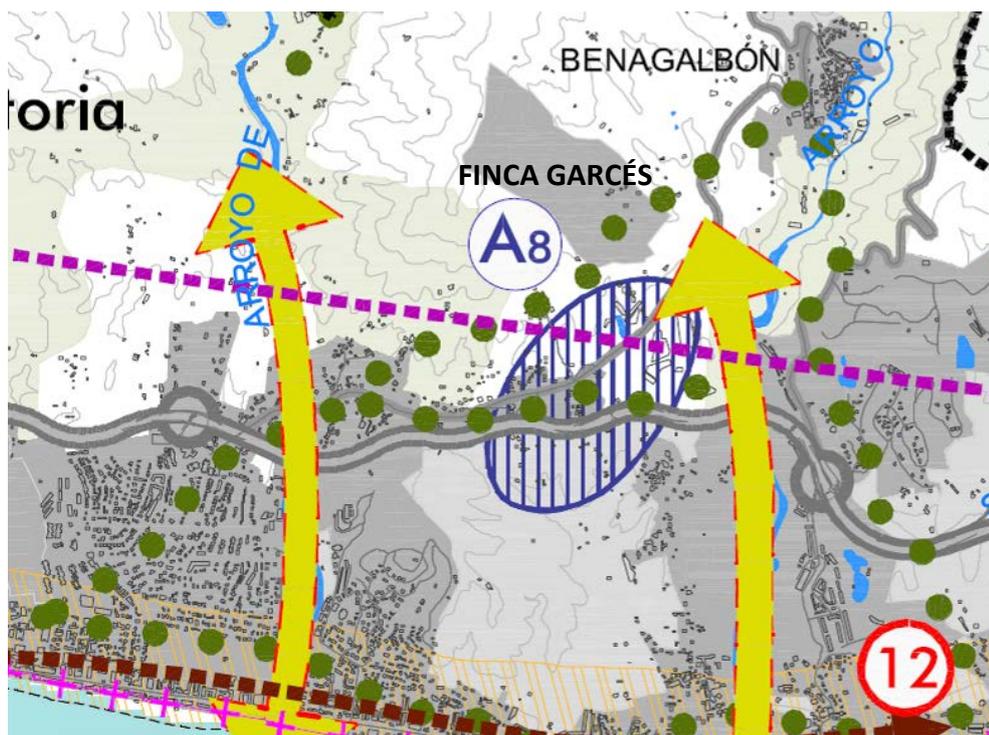
Las **coordenadas de los vértices** de la línea que define la **Realenga** del Rincón de la Victoria a Benagalbón en su paso por el conjunto las **manzanas M3 y M11** de Finca Garcés, ambas pertenecientes a la **misma propiedad**, son las siguientes:

VÉRTICES	X	Y
1	387907.11	4065823.34
2	387932.71	4065894.09
3	387960.77	4065935.59
4	387996.74	4065971.09

### Afección de la Realenga sobre la parcela M11:



- No existe **proyecto alguno aprobado y/o en tramitación** para una **nueva clasificación** de dicha vía pecuaria, ni para su desafectación o cambio de trazado. No obstante el **Reglamento de Vías Pecuarias**, en su última versión, legitima expresamente la posible **desafectación** de los tramos de la Realenga que discurran por **suelo urbano** (es el caso de Finca Garcés), si bien tal intervención mantendría para el suelo desafectado la **titularidad de la Junta de Andalucía** con destino a **sistema general de espacios libres**.
- En consecuencia resulta muy claro que el **trazado a considerar** a todos los efectos es el que se ha obtenido gráficamente según lo expuesto, **coincidente** por otra parte con el grafiado por el **POTAUM** en 2009, y ello pese a tratarse solo de un **eje** y de una **ubicación estimada**, según consta en el expediente de **clasificación**, al **no estar** la vía pecuaria **deslindada**. Asimismo se hace constar, según se nos informó en la Delegación Territorial de la Consejería, que la **anchura total exigible** en la práctica es de **20 m.** (aunque legal y reglamentariamente sería de **20,89 m.**)
- Por otra parte el **instrumento de planificación vigente** que tiene atribuida, entre otras determinaciones de **incidencia territorial**, la identificación y propuesta de los **espacios protegidos** y/o a proteger, y por lo tanto también el **reconocimiento de las vías pecuarias** existentes, es el Plan de Ordenación Territorial del ámbito subregional de la Aglomeración Urbana de Málaga (**POTAUM**) de 2009. Pues bien, el trazado de la **Realenga “Rincón de la Victoria – Benagalbón”** recogido por el POTAUM **coincide** como no podía ser de otro modo con el que consta en el plano de **clasificación de vías pecuarias de 1965** publicado oficialmente en **1968** y restituido sobre la **parcela M11**, a los efectos oportunos, por el presente **estudio de detalle**:



- En cualquier caso conviene indicar a los efectos oportunos que realizadas las citadas comprobaciones ha quedado demostrado que el trazado de la Realenga contemplado en 2005 por la Revisión del PGOU, sobre la parcela M11, no se correspondía con el oficialmente clasificado por el Ministerio de Agricultura en 1995 restituído y justificado a los efectos oportunos por el presente Estudio de Detalle. Asimismo se informa que en 2009 la propia RPGOU suprimió la traza de la Vía Pecuaria a su paso por Finca Garcés habida cuenta de su condición de suelo urbano. En todo caso la referida RPGOU quedó suspendida sin alcanzar en ningún momento la aprobación definitiva por lo que, a todos los efectos, sus determinaciones al respecto son en la actualidad absolutamente irrelevantes.

Por otra parte, y a los efectos oportunos, conviene dejar constancia del historial de las gestiones administrativas efectuadas entre Ayuntamiento y Consejería en relación con la Realenga en cuestión:

- 22.04.2004** El Ayuntamiento solicitó a la Consejería la desafectación de todas las vías pecuarias que discurren por SUC, SUNC y SUO del T.M., y entre ellas obviamente la que afecta a la Finca Garcés.
- 28.11.2008** El Ayuntamiento solicitó a la Consejería información de los trazados de las vías pecuarias a fin de incluirlas en la Revisión del PGOU.
- 11.05.2010** El Ayuntamiento solicitó a la Consejería la desafectación parcial de la Vía Pecuaria que afecta a Finca Garcés.

La **respuesta de la Consejería** a las solicitudes de desafectación se resume en que solo se contemplaron **dos posibles situaciones**: Reconocer el suelo afectado como **SUEP** (suelo no urbanizable especialmente protegido) o **Modificar el trazado** de la vía pecuaria, **rechazando** en todo caso la **desafectación** solicitada.

El **Ayuntamiento** por su parte **consideró inviable la modificación del trazado** porque se afectaría a terceros, y **tampoco admitía la reclasificación** del suelo afectado como **SNUEP** ya que se trata de un **suelo urbanizable** con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación aprobados, y **urbanizado**. Por todo ello solo entendía como **única opción** posible la **desafectación** de la vía pecuaria.

**23.03.2011** El Ayuntamiento solicitó el **deslinde de la Vía Pecuaria** sin que hasta el momento conste **respuesta alguna** de la Consejería.

Por último interesa indicar que el **marco legislativo** aplicable a la cuestión planteada está constituido por el **Reglamento de Vías Pecuarias** de la Comunidad Autónoma de Andalucía (**Decreto 155/1998**) que desarrolla la **Ley estatal 3/1995** de Vías Pecuarias, **Ley 17/1999** y **Decreto 36/2014** de cuyos articulados se deduce fundamentalmente lo siguiente:

- Las Comunidades Autónomas podrán **desafectar** del dominio público los **terrenos de vías pecuarias no adecuados para el tránsito del ganado...** Los terrenos desafectados tendrán la condición de bienes patrimoniales de las Comunidades Autónomas. (**Artículo 10 Ley 3/1995**).
- Procede la **desafectación** de los **tramos de vías pecuarias** que discurran por suelos **clasificados** por el **planeamiento vigente** como **urbanos o urbanizables**, que hayan adquirido las características de **suelo urbano**. (**D.A. Segunda Ley 17/1999** que sustituyó a la **D.A. Primera del Reglamento** de la C.A. de Andalucía).
- Las **vías pecuarias** podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como **SNUEP** (suelo no urbanizable de especial protección) o como **SGAL (sistema general de espacios libres)** del T.M., **manteniéndose la titularidad del suelo** por parte de la **Comunidad Autónoma** de Andalucía. (**Art. 39 del Reglamento modificado por la D.F. Cuarta del Decreto 36/2014**).

En definitiva resulta claro que la **Vía Pecuaria** en cuestión, en el tramo que discurre por **Finca Garcés**, y por la **manzana M11** en particular, **suelo urbano** de hecho y clasificado como tal por el **planeamiento vigente**, podría ser objeto de **desafectación**, si bien el suelo desafectado tendría la condición de **bien patrimonial** de la Junta de Andalucía, complementando en su caso el **sistema general de espacios libres (SGAL)** del T.M.

Pero en cualquier caso la pertenencia de la **Finca Garcés** al **suelo urbano**, como resultado de la **ordenación territorial y urbanística aprobada y vigente**, legitima la **desafectación** de la Realenga, según lo dispuesto por la **legislación autonómica vigente** en la materia (**Ley 7/1999 y Decreto 36/2014**).

Lo **cierto** es que el **desarrollo urbanístico** de “**Finca Garcés**” ha estado sometido procedimentalmente a los **requisitos legales y reglamentarios exigibles** (desde la **iniciativa** aceptada por Ayuntamiento y Comunidad Autónoma de clasificar la finca como **suelo urbanizable** hasta la **equidistribución** de derechos y cargas urbanísticas, **cesiones** de suelo, **ejecución** de la urbanización y concesión de **licencias** edificatorias), mediante la aprobación de un conjunto de **instrumentos urbanísticos** aún plenamente **vigentes**.

Pero **no es menos cierto** que a la propiedad de la **manzana M11** no le ha sido posible **ejercer sus derechos/deberes** (edificar en un **solar edificable** de suelo urbano el **aprovechamiento** del que es **adjudicatario** desde **2004**) debido a un **error de la Administración** que ignoró en todo momento la existencia de una afección (vía pecuaria) cuya **tutela, conocimiento y control** eran de su **competencia**.

El presente **estudio de detalle** tiene como objetivo justificar la **solución urbanística** que permita la **materialización** de dicho **aprovechamiento autorizado** en la manzana, sin perjuicio para la referida Realenga.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1. Descripción de la ordenación propuesta. Características urbanísticas.

Las **determinaciones** urbanísticas y **ajustes de ordenación** que se realizan por el presente **Estudio de Detalle** se circunscriben estrictamente al **concepto** urbanístico “**ordenación de volúmenes**”.

En efecto, de entre todas la **atribuciones urbanísticas** genéricas que la **LOUA** confiere a los **estudios de detalle** (ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario, localización de suelo dotacional público, fijación y/o reajuste de alineaciones y rasantes...) el presente **Estudio de Detalle** se acoge **exclusivamente** a la relativa a la **ordenación volumétrica** interna de la **manzana M11** sin perjuicio de la fijación, con carácter vinculante en su caso, de las correspondientes **alineaciones y rasantes** edificatorias.

Simultáneamente la **ordenación de volúmenes** propuesta conlleva la futura formalización de una **nueva estructura parcelaria** interna de la **manzana M11** a fin de **agrupar/concentrar** la edificación en uno de los lotes de suelo resultantes.

Con independencia de ello la citada **ordenación** se ha sometido al **criterio fundamental** de **no superar** en ningún caso el **techo máximo edificable**, ni el nº máximo de viviendas ni ninguno de los parámetros urbanísticos y tipológicos de la edificación pretendida por el planeamiento superior vigente aplicable.

Se recuerda que dicho planeamiento aplicable a la **manzana M11** está constituido por el **PGOU** de Rincón de la Victoria adaptado parcialmente a la **LOUA**, que incorpora la ordenación pormenorizada del **Plan Parcial** original “Finca Garcés”. Y que dicha **manzana M11** con su correspondiente **aprovechamiento** edificatorio fue **adjudicado** en su día, por el **Proyecto de Reparcelación** a María del Prado Real Giménez quien posteriormente la transmitió (escritura de compra-venta de **junio de 2004**) al propietario actual (**Torre de San Telmo S.L.**).

En concreto, según lo indicado en el **apartado 2.3** anterior de la **Memoria Informativa**, el referido **aprovechamiento edificatorio a ordenar** por el presente estudio de detalle se describe del siguiente modo:

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	ORDENANZA
<b>M11</b>	2.749 m2s.	<b>1.187,55 m2t.</b>	<b>9</b>	<b>UAD-1</b>

Por otra parte, además de los **indicadores urbanísticos básicos** (edificabilidad y densidad) antes citados, el **planeamiento** contempla los siguientes **parámetros edificatorios** relevantes:

Manzana	Ocupación	Altura	S/. Linderos Públicos	S/. Linderos Privados
<b>M11</b>	60%	B+1 (≤ 7 m.)	≥ 5 m.	≥ 3 m.

**Tipológicamente** la edificación prevista por el planeamiento superior, regulada por la **Ordenanza UAD-1**, se caracteriza por **AGRUPACIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES** en régimen de **PROPIEDAD VERTICAL U HORIZONTAL** (el **Plan Parcial original** definió la tipología **UAD-1** como **conjuntos exentos y retranqueados** dentro de las parcelas, con **flexibilidad tipológica**, y **espacios libres compartidos**).

Y por último interesa destacar, según ya fue expuesto anteriormente, que la propia **Ordenanza del Plan Parcial original** determinó que para el caso de posibles parcelaciones o **subdivisiones internas** de las manzanas sería exigible un **estudio de detalle** que definiera la oportuna **ordenación de volúmenes**.

En consecuencia, se trata de resolver una posible **ordenación volumétrica** de la edificación urbanísticamente autorizada en la **manzana M11** que, sin ocupar el suelo afectado por la **Realenga Rincón de la Victoria – Benagalbón**, y en cumplimiento de la **Ordenanza UAD-1**, permita dar cabida a **1.187,55 m<sup>2</sup>c.** y **9 viviendas con 2 plantas** de altura máxima edificable.

Y efectivamente, en **desarrollo y cumplimiento** estricto de la **normativa urbanística** vigente, anteriormente transcrita, la **ordenación volumétrica** resultante del presente **estudio de detalle** es la que se describe a continuación:

- Se propone un **único conjunto de 9 viviendas adosadas** en régimen de **propiedad horizontal** que se concentra en la parte **Oeste de la manzana** liberando de edificación el suelo más próximo al límite Este de la misma.
- La **agrupación edificatoria** propuesta responde estrictamente al **carácter tipológico** pretendido por la **Ordenanza UAD-1** ya que se compone de **viviendas unifamiliares** de 2 plantas de altura (+ torreones de acceso a cubierta en su caso), constituye un conjunto edificatorio **exento y retranqueado** con respecto a los linderos públicos y privados de la manzana, dotado de **espacios libres compartidos**.

- La **huella edificable**, o sólido edificatorio capaz, resultante de la **ordenación volumétrica** propuesta, permite con cierta **holgura y flexibilidad** dar cabida a la **edificabilidad permitida**, que en todo caso queda **limitada** a un máximo absoluto de **1.187,55 m2t**.
- La **ordenación volumétrica** propuesta se compone de **9 viviendas** individuales de **130 m2c. aprox.** cada una, con estructura portante única (**promoción y construcción unitaria**), asentadas aproximadamente sobre la plataforma existente en la franja central de la manzana, que se orientan al Sur y en paralelo a la **calle Vencejo**, con una **separación a linderos** públicos variable **entre 7 y 10 m.** y a privados variable **entre 3 y 10 m. aprox.** Los **espacios libres** anexos al conjunto edificatorio dan cabida a **piscina y jardines** comunitarios **accesibles desde el exterior** mediante un quiebro propuesto en el muro alineado a vial.
- La citada **ordenación volumétrica grafiada** por el estudio de detalle, es **meramente orientativa** y demostrativa de que **es posible resolver** física y constructivamente el **aprovechamiento edificatorio autorizado** por el planeamiento en la **manzana M11**, sin merma alguna de su funcionalidad.
- En cualquier caso el estudio de detalle ha establecido, con **carácter vinculante**, una **línea máxima de edificación** o huella máxima edificable que determina el espacio bruto en el que se permite desarrollar la edificación, a fin de **preservar** como mínimo el **suelo afectado por la Realenga** el cual, tras la aprobación del estudio de detalle, quedará **disponible**, en su caso, si así lo dispusiera la Consejería de M.A. y O.T. mediante el **procedimiento administrativo** que corresponda.
- Consecuentemente el **estudio de detalle** determina la **subdivisión interna** de la **manzana M11** mediante la formalización de **tres lotes de suelo o parcelas**, habilitando una de ellas (**M11.1**) para el desarrollo de la **edificación**, y otra (**M11.3**) para **usos comunitarios tales como** zona verde privada y/o reserva de **aparcamientos** aprovechando el desnivel del terreno y las posibilidades que ofrece la norma de edificación en ladera, preservándose el espacio central (**M11.2**) como **área libre** destinada a la **Realenga** propiamente dicha o al suelo resultante, en su caso, de una posible **desafectación**.

- **Con posterioridad** a la aprobación del estudio de detalle, procedería incoar en su caso el correspondiente procedimiento urbanístico de **licencia de parcelación**, o de posible **innecesariedad** de la misma, que permitiera **inscribir registralmente** ambas **parcelas resultantes** a los efectos oportunos.

### 3.2. Resumen de características de la ordenación del Estudio de Detalle

La **ordenación de volúmenes numérica** resultante del **Estudio de Detalle** es la siguiente:

PARCELAS	Superficie (m2s.)	Altura máxima	Techo máximo (m2t.)	Nº viviendas
<b>M11.1</b>	<b>2.083</b>	<b>B+1</b>	<b>1.187,55</b>	<b>9</b>
<b>M11.2</b>	<b>496</b>	----		
<b>M11.3</b>	<b>170</b>	<b>Espacio libre privado sin edificabilidad</b>		
<b>TOTAL MANZANA M11</b>	<b>2.749</b>	<b>B+1</b>	<b>1.187,55</b>	<b>9</b>

Comparativamente con los diferentes **parámetros edificatorios** de la **Ordenanza UAD-1** de aplicación la **ordenación volumétrica propuesta** presenta las siguientes **características**:

<b>ORDENANZA UAD-1</b>	PGOU	PLAN PARCIAL	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
SUPERFICIE de ACTUACIÓN	----	2.757 m2s.	<b>2.749 m2s.</b>	(1)
ALTURA MÁXIMA	B+1 (7 m.)	B+1 (7 m.)	<b>B+1 (≤ 7 m.)</b>	(2)
EDIFICABILIDAD	1,10 m2/m2 (3.023,90 m2t.)	1.187,55 m2t.	<b>≤ 1.187,55 m2t.</b>	(3)
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1 viv./90 m2s. (30 viviendas)	9 viviendas	<b>9 viviendas</b>	(4)
OCUPACIÓN MÁXIMA	60% (1.649,40 m2s.)		<b>≤ 60 %</b>	(5)
S/. LINDEROS PÚBLICOS	≥ 5 m.	≥ 3 m.	<b>≥ 5 m.</b>	(6)
S/. LINDEROS PRIVADOS	----	≥ 3 m.	<b>≥ 3 m.</b>	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Unifamiliar agrupada	Unifamiliar agrupada	<b>Unifamiliar agrupada</b>	(7)

#### OBSERVACIONES:

- (1) El Estudio de Detalle ordena la totalidad de la **Manzana M11** cuya superficie es muy superior a la **parcela mínima** requerida por la Ordenanza UAD-1 del PGOU.
- (2) El Estudio de Detalle resuelve la ordenación volumétrica en **2 plantas de altura ( $\leq 7$  m.)** contemplando además **una planta bajo la rasante** del terreno para usos autorizados de aparcamiento y auxiliares. Asimismo se permiten los **torreones** de acceso a cubierta según la normativa del PGOU.
- (3) La ordenación volumétrica grafiada por el Estudio de Detalle (1.185 m<sup>2</sup>c. aprox.) demuestra que es posible desarrollar los **1.187,55 m<sup>2</sup>c.** autorizados por el Plan Parcial en la **Manzana M11**, lo que representa una **edificabilidad muy inferior** a la permitida por la **Ordenanza UAD-1 del PGOU**.
- (4) La ordenación volumétrica del Estudio de Detalle permite habilitar las **9 viviendas** autorizados por el Plan Parcial en la **Manzana M11** que representan una **densidad muy inferior** a la permitida por la **Ordenanza UAD-1 del PGOU**.
- (5) La **ocupación máxima** posible autorizada por PGOU y Plan Parcial sobre la **Manzana M11**, es decir 1.649,40 m<sup>2</sup>s. (60%) + 412,35 m<sup>2</sup>s. (15% en trasdós del muro alineado a vial) = 2.061,75 m<sup>2</sup>s., es muy superior a la resultante de la ordenación orientativa del estudio de detalle (658 + 397 = 1.055 m<sup>2</sup>s. en la propia agrupación + 119 m<sup>2</sup>s. en el garaje auxiliar = 1.174 m<sup>2</sup>s. = 43 % aprox.)
- (6) La **huella máxima edificable**, o proyección en planta de dicha **envolvente máxima**, de la edificación grafiada por el Estudio de Detalle **respet**a en todos sus puntos las **separaciones mínimas a linderos** públicos y privados requeridas.
- (7) El Estudio de detalle contempla una **ordenación edificatoria unitaria** de las 9 viviendas adosadas autorizadas. No obstante, en desarrollo del mismo, **no se impide** en modo alguno la posibilidad de subdividir la subzona **M11.1** en **parcelas independientes** en coincidencia o no con los espacios privativos asignados a cada vivienda por la ordenación volumétrica del presente estudio de detalle. En cualquier caso cada parcela resultante cumplirá con la condición de presentar superficie  $\geq 90$  m<sup>2</sup>s. y longitud de fachada  $\geq 5$  m.

Por otra parte se insiste en que la **ordenación volumétrica**, establecida por el presente **estudio de detalle**, consiste en **concentrar y agrupar** la totalidad de la **edificabilidad** autorizada en la **Manzana M11** en una parte de la misma identificada como **M11.1** tal como **expresamente** se autorizó por la **ordenanza del Plan Parcial** a los posibles **estudios de detalle**. Por ello, con independencia de la **localización** exacta de la edificación y de sus propias **alineaciones** y de su **configuración** arquitectónica (en todo caso con carácter meramente **orientativo**), la referida **concentración volumétrica** en dicho suelo **M11.1** es **vinculante**.

En ese sentido pudiera interesar demostrar, a los efectos oportunos, que ello sería perfectamente **compatible** con la **vigente Ordenanza UAD-1** del PGOU aun en el caso de que dicho suelo **M11.1** fuera definitivamente **segregado** de la manzana. En efecto:

<b>PARCELA M11.1</b>	<b>ORDENANZA UAD-1</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
SUPERFICIE de ACTUACIÓN	90 m2s. (longitud fachada $\geq$ 10 m.)	<b>2.083 m2s.</b> (fachada 58,50 ml. aprox.)
EDIFICABILIDAD	1,10 m2/m2 (2.291 m2t.)	<b>1.187,55 m2t.</b>
Nº MÁXIMO de VIVIENDAS	1 vivienda/90 m2s. (23 viviendas)	<b>9 viviendas</b>
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%	(658 + 397 = 1.055 m2s. aprox.) <b><math>\leq</math> 60 %</b>
S/. LINDEROS PÚBLICOS	5 m.	<b><math>\geq</math> 5 m.</b>
S/. LINDEROS PRIVADOS	3 m.	<b><math>\geq</math> 3 m.</b>

Por su parte la **parcela M11.3** aun no resultando edificable, quedando limitado su uso como **espacio libre auxiliar** de la manzana a **aparcamientos** y/o **espacios libres** de carácter recreativo (jardines, juegos infantiles, piscina...) **al servicio de las viviendas** de la parcela **M11.1**, reúne los requisitos de **parcela mínima** (superficie 170 m2s.  $\geq$  90 m2s. y longitud de fachada  $\geq$  5 m.) impuestos por la **Ordenanza UAD-1**. En la **propuesta de ordenación** (no vinculante) del **estudio de detalle** la parcela **M11.3** se destina a reserva de **aparcamientos** en trasdós del muro alineado a vial (normativa de edificación en ladera) a fin de **completar la dotación mínima (1 plaza/100 m2c.)** habilitándose la plataforma superior como **terrazza y jardines** vinculados a la parcela **M11.1**.

El **desglose** de las **superficies** resultantes de la **ordenación orientativa** grafiada por el estudio de detalle es el siguiente:

<b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS AGRUPACIÓN (parcela M11.1)</b>		
<b>PS</b>	397 m2c. aprox.	9 plazas aparcamiento
<b>PB</b>	607 m2c. aprox.	9 viviendas adosadas
<b>P1</b>	578 m2c. aprox.	
<b>Total computable 1.185 m2c. aprox.</b>		<b>9 viviendas</b>

<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA ESPACIO LIBRE AUXILIAR (parcela M11.3)</b>		
<b>PS</b>	119 m2c. aprox.	<b>3 plazas aparcamiento</b>
<b>Sin edificabilidad computable</b>		

Lo que demuestra que **es posible** resolver en la manzana M11 la **edificabilidad máxima** autorizada por el planeamiento superior (**1.187,55 m<sup>2</sup>c. y 9 viviendas**).

Y por último la porción de suelo identificada como **parcela M11.2** queda reservada como **espacio libre** de la manzana, y a **disposición** de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para que si lo estima oportuno proceda a la **desafectación** de la vía pecuaria (**Realenga del Rincón a Benagalbón**) de conformidad con lo dispuesto por los **Arts. 10 y 12** de la **Ley 3/1995**; por la **D.A. Segunda** de la **Ley 17/1999** que sustituyó a la **D.A. Primera** del **Reglamento** de la C.A. de Andalucía; y por el **Art. 39** del **Reglamento modificado** por la **D.F. Cuarta** del **Decreto 36/2014**. A tal efecto la **parcela M11.2** se configura como y **franja** de suelo de **20,89 m. de anchura** uniforme cuyo **eje longitudinal** coincide con el de la **traza de la Realenga** oficialmente **clasificada y publicada** por la Junta de Andalucía.

En consecuencia se entiende suficientemente **justificada** la adecuación de la **ordenación propuesta** por el estudio de detalle a la normativa urbanística del **planeamiento superior** y a la **normativa sectorial** aplicable a la manzana.

### **3.3. Justificación de la implantación topográfica de la edificación**

A la vista de la **topografía** de la manzana, que en cualquiera de las **secciones perpendiculares al vial** de acceso presenta pendientes muy **superiores al 25%**, es aplicable la **norma 2.9.2.2** del PGOU relativa a la **edificación en ladera** en su versión de 2011 (Modificación del T.R. aprobada en Pleno de 01/12/2011 y publicada en BOP de 25/04/2012).

En consecuencia la **sección tipo** de la edificación en cada una de la **9 viviendas** obedece al **criterio normativo** de establecer **muros** de altura máxima de **3,50 m.** en la alineación de **Calle Vencejo**, convenientemente escalonado según la pendiente de la propia calle, a fin de crear una **plataforma delantera** de cada vivienda.

Sobre dicha plataforma se establecen las **cotas de referencia** de las respectivas **plantas bajas** a una altura máxima de **2,00 m.** (en la **propuesta de ordenación** grafiada con carácter no vinculante la **cota de referencia de PB** oscilan **entre 0,20 y 2,00 m.** sobre las respectivas plataformas citadas).

La edificación se dispone aproximadamente **en paralelo al vial**, si bien variando ligeramente la **separación al lindero público** para mejor ajuste de la **huella edificable** a la forma y profundidad de la manzana. Ello ocasiona que dicha separación oscile **entre 7 y 10 m. aprox.** cumpliéndose en cualquier caso con los **5 m.** exigidos como mínimo por las **ordenanzas.**

Bajo la referida plataforma se posibilita la ubicación de los **garajes** hasta una profundidad media variable entre 7,50 y 10,80 m. aprox. lo que permite habilitar al menos **1 plaza/vivienda con una superficie total de 397,00 m<sup>2</sup>s. aprox.** a fin de no superar el **15%** de la superficie de la manzana (**≤ 412,35 m<sup>2</sup>.**). En cualquier caso, aún no habiéndose grafiado en la **ordenación propuesta**, siempre será admisible ejecutar **plantas de sótano** bajo las viviendas sin superar el límite máximo de **ocupación** autorizado (**60%**).

Con base en las **normas 2.10 y 2.11 del PGOU**, la implantación de la edificación en el terreno **no ocasiona** en ningún punto **alteración** del perfil topográfico original superior a **3,50 m.**, ni la aparición de **muros vistos** de altura superior a **3,00 m.**, ni se modifica la rasante en más de **1,50 m.** en los **linderos privados**, y ello pese a las **características topográficas especiales** que puntualmente presenta la parcela.

En cualquier caso la citada **normativa urbanística** permite expresamente a los **estudios de detalle** cierta **flexibilidad** en cuanto a la adopción de las soluciones para mejor **adaptación a la topografía** del terreno.

### 3.4. Justificación del cumplimiento del art.15.2 LOUA

Se justifica a continuación, ordenadamente de acuerdo con las prescripciones del **Art.15 LOUA**, la adecuación de la actuación propuesta por el presente **Estudio de Detalle** a cada una de las **determinaciones** legales y reglamentarias **atribuidas por la LOUA** a dicha figura de **planeamiento urbanístico de desarrollo**:

#### ▪ Actuación sobre un ámbito reducido de suelo urbano

La **manzana M11** objeto del **estudio de detalle** cuenta con una superficie de **2.749 m<sup>2</sup>s.** equivalente a  $(2.749 \times 100)/359.259,04 =$  **0,77%** de la superficie total del ámbito urbanístico UE-R.19 "**Finca Garcés**" el cual, tras haber sido **transformado urbanísticamente** en desarrollo del **planeamiento aprobado** y de los correspondientes **instrumentos de ejecución** física y jurídica igualmente aprobados, se encuentra totalmente **consolidado por la urbanización** y parcialmente por la **edificación**, y figura **clasificado** por el planeamiento general vigente como **suelo urbano (SUNC)**.

En consecuencia es **obvio y objetivo** que la actuación propuesta se formula efectivamente sobre un **ámbito reducido** y puntual de **suelo urbano** tal como exige el **Artículo 15.1 LOUA**.

#### ▪ Adaptación de algunas determinaciones del planeamiento.

La ordenación propuesta por el **Estudio de Detalle** no afecta a **ninguna de las determinaciones** del planeamiento vigente ya que **se mantienen** la **calificación urbanística** pormenorizada (**UAD-1**), la superficie de **techo edificable**, el n<sup>o</sup> máximo de viviendas y la **tipología y altura** edificatoria, no resultando alterada la **superficie de suelo público**. El estudio de detalle se limita a la **ordenación de volúmenes** interna de la manzana **M11** en cumplimiento estricto de las **ordenanzas del PGOU y del Plan Parcial** aplicables, y en desarrollo de una de las **atribuciones específicas** de la figura **Estudio de Detalle** que se contemplan en el **artículo 15.1.a) LOUA**.

▪ **Afecciones sobre el trazado local del viario secundario y localización de suelo dotacional público.**

El **estudio de detalle** formulado **no afecta al viario** existente, principal o secundario, al limitarse a ordenar internamente la manzana **M11**. Igualmente el estudio de detalle en este caso **no tiene el objeto** ni la finalidad de **localizar suelo dotacional** alguno, ni el suelo ordenado está afectado por **ningún elemento** perteneciente al **sistema dotacional público** del ámbito urbanístico en el que se ubica.

En cualquier caso, dada la **ausencia de vallado** perimetral existente, y que el **acerado** realmente ejecutado no presenta formalmente anchura uniforme (aunque oscila **en torno a 1,50 m.** de anchura), la **alineación viaria** que delimita la manzana intervenida ha sido objeto de un **mínimo ajuste** puntual. Para ello se ha tenido en cuenta que la **sección tipo de viales** del **Plan Parcial** diseñó una ancho de **aceras de 1,50 m.** (se adjunta en **ANEXO** la sección-tipo correspondiente del Plan Parcial); se ha tomado como referencia la **alineación viaria consolidada** de la parcela edificada **colindante M12**; y se ha transportado la **ordenación del plan parcial aprobado**, sobre el topográfico real del estado actual de la urbanización ejecutada, a partir del **centro geométrico de la rotonda** existente junto a la manzana.

Todo ello ha permitido establecer al **estudio de detalle**, con gran aproximación, la **alineación viaria** de la **parcela M11**, que no obstante habrá de ser objeto de la oportuna “tira de cuerdas” para el **proceso edificatorio**.

Como consecuencia de dicho **ajuste de alineaciones** la superficie de la **M11** resulta ser de **2.749 m2s.** prácticamente coincidente, aunque no idéntica, con la superficie catastral, registral y establecida en origen por el plan parcial y por el proyecto de reparcelación **2.757 m2s.**). En cualquier caso la **superficie exacta** de la parcela es **irrelevante a efectos urbanísticos y edificatorios** ya que la ordenación del plan parcial y la adjudicación del proyecto de reparcelación determinaron para la manzana una **edificabilidad cierta (1.187,55 m2t.)** no sujeta a índice de edificabilidad (m2/m2) específico alguno.

En consecuencia el presente **estudio de detalle** no interviene sobre **suelo público alguno** predeterminado por el planeamiento vigente, ya sea viario principal o secundario o elemento dotacional, limitándose a **ajustar** mínimamente la **alineación viaria** de la parcela M11 (**calle Vencejo**), determinación urbanística expresamente **autorizada** a los estudios de detalle por el **Art.15.1.b) LOUA**.

▪ **Establecimiento de las alineaciones y rasantes de cualquier viario.**

Por otra parte, la **ordenación** de este **estudio de detalle** contempla **en el interior** de la **manzana M11** la **alineación** resultante de restituir sobre la misma el eje de la **Vía Pecuaria** (Realenga Rincón de la Victoria – Benagalbón), según el **procedimiento gráfico** descrito en el **apartado 2.4** de la Memoria Informativa, y contemplando para ella la anchura máxima reglamentaria **de 20,89 m.** pese al **criterio**, conocido por consulta verbal realizada en las oficinas de la Consejería, de aplicar en la práctica una anchura exacta de **20 m.**

Dicha **alineación de la vía pecuaria** es particularmente importante, y **vinculante**, en la ordenación propuesta ya que **delimita expresamente** la porción de **suelo** (M11.1) en la que ha de implantarse la **edificabilidad autorizada** a la manzana por el planeamiento urbanístico aplicable. Si se admite la interpretación de considerar a una **vía pecuaria** como una modalidad de “viario”, su **delimitación** por el estudio de detalle constituiría la definición de una “**nueva alineación**” a todos los efectos (no es un ajuste de una alineación predeterminada por el planeamiento superior) lo que entra de lleno en el campo de las **atribuciones** conferidas a los **estudios de detalle** por el **Art.15.1.b) LOUA**.

**En ningún caso** el presente estudio de detalle establece o reajusta **rasante** alguna **interior o exterior** a la **manzana M11**, más allá de las que con **carácter orientativo** aparecen en la **ordenación de volúmenes** grafiada.

- **No se produce modificación de usos urbanísticos.**

De conformidad con lo dispuesto por el **Artículo 15.2.a) LOUA** la ordenación volumétrica del presente estudio de detalle **no altera** en modo alguno los **usos urbanísticos autorizados** por el planeamiento urbanístico superior (uso **residencial** en la modalidad de **vivienda unifamiliar agrupada**).

- **No se incrementa el aprovechamiento urbanístico preexistente.**

La actuación proyectada **no afecta al aprovechamiento urbanístico** preestablecido por el **PGOU** ya que la **ordenación volumétrica** efectuada **ha mantenido el techo edificable** autorizado, la **densidad**, los **usos y tipologías** edificatorias, y las **ordenanzas** de edificación (**UAD-1**) aplicables a la **manzana M11**.

Por el contrario la **determinación vinculante** del estudio de detalle de **concentrar la edificación** en el suelo **M11.1** presupone un **merma cualitativa** de sus derechos edificatorios de partida con **pérdida** puntual de la **extensión** de sus **espacios libres privados comunitarios**, lo que sin afectar **cuantitativamente** al **aprovechamiento urbanístico** sí que constituye en alguna medida una **disminución cualitativa** de dicho aprovechamiento privado.

En cualquier caso **no se aumenta el aprovechamiento urbanístico lucrativo** autorizado por el **PGOU** sobre el ámbito de actuación en cumplimiento del **Artículo 15.2.b) LOUA**.

- **No se reduce la superficie de suelo dotacional público.**

Según ya se descrito reiteradamente la **ordenación resultante no afecta** al viario ni al suelo dotacional público, más allá del referido y oportuno **ajuste puntual** de las **alineaciones viarias**. En consecuencia el presente estudio de detalle **no reduce el suelo dotacional público** en cumplimiento del **Artículo 15.2.c LOUA**.

- **No se afecta negativamente a la funcionalidad del suelo público.**

Tratándose de una **ordenación volumétrica** interna de la manzana que tiene como objeto hacer físicamente **viable**, en su caso, la **puesta en valor y/o desafectación** de una **vía pecuaria** es evidente que el **estudio de detalle** formulado no solo **no afecta negativamente** a la **funcionalidad del suelo público** sino que en todo caso su ordenación propuesta actúa **positivamente** en beneficio de dicha **funcionalidad**. Lo que se hace constar en cumplimiento de lo dispuesto por el **Artículo 15.2.c LOUA**.

- **No se alteran las condiciones de ordenación de los suelos colindantes**

Por las mismas razones ya expuestas la actuación urbanística proyectada **no ocasiona afección negativa alguna** en la **ordenación** de los **terrenos y construcciones colindantes** la cual, en cualquier caso, **resulta inalterada con respecto a las** determinaciones urbanísticas del **PGOU** y del **Plan Parcial** original. En todo caso es la **existencia administrativa** de la **Realenga**, no contemplada en modo alguno por **ninguno** de los **planes e instrumentos urbanísticos** tramitados y **aprobados** hasta la fecha, y su **futurible implantación** en el terreno, es la que de hecho **podría ocasionar incidencia** en las **condiciones de ordenación** de los suelos **colindantes**.

Por el momento ha sido precisamente dicha **Realenga** la que **inesperadamente** para la propiedad y para el propio Ayuntamiento ha **alterado** significativamente las **condiciones de ordenación**, no tanto de los suelos colindantes (en parte ya edificados) sino **de la propia manzana M11** motivando, entre otras actuaciones, la formulación del presente **estudio de detalle** a fin de facilitar la puesta en valor de la **vía pecuaria**.

Lo que asimismo se hace constar en cumplimiento de lo dispuesto por el referido **Artículo 15.2.d LOUA**.

### 3.5. Justificación de la normativa de accesibilidad

La **ordenación** establecida por el presente **Estudio de Detalle** no afecta a viario público alguno por lo que por sí misma **no está sometida** al cumplimiento específico de las **normas** vigentes en materia de **accesibilidad**.

No obstante, dado que la **ordenación volumétrica** propuesta con carácter orientativo plantea una **agrupación residencial** en régimen de **propiedad horizontal**, es presumible que el **proyecto de edificación** unitario que haya de someterse a licencia municipal prevea **espacios y elementos funcionales comunes** de acceso y/o estancia, que habrían de diseñarse en **cumplimiento** de la citadas **normas de accesibilidad**.

En consecuencia corresponderá al **proyecto básico y de ejecución de las obras de edificación** que haya de redactarse, la **justificación** específica del cumplimiento de dichas normas (**Decreto 293/2009 de 07/07/2009, DB-SUA y en su caso Orden VIV/561/2010**). No obstante **se adjunta** en **ANEXO 6**, con carácter previo y para que sea tenida en cuenta por dicho proyecto, **ficha informativa** (FICHA 1. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO) en relación con las citadas **condiciones de accesibilidad** exigibles.

En cualquier caso se adjunta a continuación **ficha justificativa** de la justificación del cumplimiento de las citadas normas en la medida correspondiente al **nivel de definición** global de la **ordenación orientativa** propuesta por el **estudio de detalle**:

**Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS**



Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**DATOS GENERALES**

**ACTUACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 “UE-R.19” (RINCÓN DE LA VICTORIA)**

**ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES: ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA INTERNA DE MANZANA**

**TITULARIDAD: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.**

**PERSONA/S PROMOTORA/S: ALAMOS CONSULTING S.A.**

**PROYECTISTA/S: FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ y FRANCISCO J. CARRERA ROS arquitectos**

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales (tipo, color y resbaladidad) de los pavimentos de itinerarios accesibles:

A JUSTIFICAR EN FASE DE PROYECTO

SE TRATA DE RESOLVER EL ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADO (COMUNITARIO) DE CARÁCTER RECREATIVO Y SU ACCESO DESDE CADA VIVIENDA.

NO ES OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS OBRAS.

### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SE CONTEMPLAN 12 PLAZAS DE DIMENSIONES  $\geq 2,20 \times 4,50$  M. INCLUIDA UNA PLAZA ACCESIBLE OTRAS ESPECIFICACIONES A JUSTIFICAR EN FASE DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN

### PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

SE CONTEMPLA UN ÚNICO ESPACIO LIBRE COMUNITARIO DE ESTANCIA Y PISCINA Y SU ITINERARIO DE ACCESO DESDE CADA UNA DE LAS VIVIENDA. DICHOS ESPACIOS ESTÁN AFECTADOS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIBLES A ITINERARIOS PEATONALES Y, EN SU CASO, ESCALERAS Y RAMPAS, ACCESIBLES (VER ANEXO DE ACCESIBILIDAD)

LA ORDENACIÓN DE LA MANZANA GRAFIADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE TIENE CARÁCTER ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE POR LO QUE CORRESPONDERÁ AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN DEFINITIVO LA JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

EN CUALQUIER CASO PARA LA CITADA ORDENACIÓN GRAFIADA SE HAN TENIDO EN CUENTA LAS ESPECIFICACIONES NORMATIVAS APLICABLES A LA ACCESIBILIDAD DE DICHOS ESPACIOS COMUNITARIOS: FUNDAMENTALES ANCHURAS Y PENDIENTES DE RAMPAS E ITINERARIOS PEATONALES EXTERIORES.

### 3.6. Memoria de sostenibilidad económica

El TRLSRU 7/2015 (**Ley estatal de suelo y rehabilitación urbana**), así como la propia **LOUA**, establecen la necesidad de incluir en los instrumentos de planeamiento una memoria de **sostenibilidad económica** como consecuencia del principio de **desarrollo sostenible urbano**, y con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una **ineficiencia económica** por resultar demasiado **costoso** dicho crecimiento tanto en cuanto a la **implantación y/o mantenimiento de nuevas infraestructuras**, como en cuanto al posible aumento de la **prestación de servicios municipales o supramunicipales** que dicho crecimiento conlleve.

Esta **exigencia legal** pretende mejorar la información previa necesaria para la **toma de decisiones** públicas de carácter territorial y urbanístico. En efecto, el **art.22.4 del citado TRLSU**, que incorpora el precepto original de la ley estatal original de 2007, establece literalmente lo siguiente:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el **impacto** de la actuación en las **Haciendas Públicas** afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la **suficiencia** del suelo destinado a **usos productivos**”.*

En desarrollo de la citada legislación estatal la C.A. de Andalucía mediante la **Ley 2/2012** incorporó en la **Ley 7/2002 (LOUA)** la siguiente redacción del **art.19.1.a.3ª**:

*“En función del **alcance y la naturaleza** de las determinaciones del **instrumento de planeamiento** sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un... **informe de sostenibilidad económica**, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para **usos productivos** y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del **impacto** de las actuaciones previstas en las **Haciendas de las Administraciones Públicas** responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.*

En consecuencia, la memoria o **informe de sostenibilidad económica** debe ponderar el **impacto** de la nueva acción urbanizadora en los siguientes aspectos:

- Las **haciendas públicas** afectadas por la implantación.
- El **mantenimiento** de las infraestructuras necesarias, **puesta en marcha y prestación de servicios**.
- La **suficiencia y adecuación** del suelo destinado a **usos productivos**.

Por lo que se refiere a la **adecuación y suficiencia** del suelo destinado a **usos productivos** en el caso que nos ocupa, dados el **alcance y la naturaleza** del instrumento de planeamiento formulado (**reajustar** mediante **Estudio de Detalle** la ordenación de un ámbito de **suelo urbano preexistente** de exclusiva especialidad **residencial** y sin alteración de su calificación urbanística) **NO PROCEDE** efectuar **justificación ni ponderación** alguna específica al respecto.

La **ordenación** proyectada, a tenor de su objeto y finalidad, **no ocasiona** implantación de nueva **estructura viaria** alguna, de carácter principal ni secundaria, lo que implica la **inexistencia de inversión municipal** en desarrollo de las previsiones del estudio de detalle. En consecuencia **NO EXISTE impacto** de la actuación en las **haciendas públicas**.

Por el contrario la solución a la **problemática urbanística** existente en la manzana, que se pretende lograr mediante el presente **estudio de detalle**, propiciará como mínimo los correspondientes **ingresos en las arcas municipales** derivados de tasas por licencia, impuesto de bienes inmuebles, etc.

Y por otra parte la posible puesta en valor y acondicionamiento como **espacio libre público** de la **Realenga** “Rincón de la Victoria – Benagalbón” no es una consecuencia de la formulación, y aprobación en su caso, del **estudio de detalle**, ya que dicha vía pecuaria fue clasificada como tal en **1965**, publicada en **1968**, y discurre por **suelo urbano** desde que fue ejecutada la urbanización “Finca Garcés” hace aproximadamente **15 años**.

Es decir que la **desafectación**, o la intervención que legal y reglamentariamente corresponda efectuar sobre la **Realenga**, es una gestión que la **Comunidad Autónoma** ha podido, puede y podrá ejercer, si lo considera oportuno y procedente, **con independencia** de la existencia o no del presente **estudio de detalle**, instrumento urbanístico que en todo caso solo facilita dicha posible actuación de la Consejería. Por ello el supuesto coste de **acondicionamiento y conservación** que, en su caso, conllevara dicho **espacio público** no sería en modo alguno una **consecuencia** de la aprobación del **estudio de detalle**.

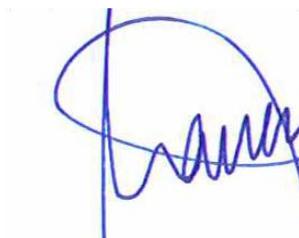
Por lo tanto, habida cuenta del **nulo impacto en la haciendas públicas** (hacienda municipal en este caso) derivado de la **implantación** y mantenimiento de nuevas **infraestructuras** creadas por el **estudio de detalle**, ya que no se planifican por este en el ámbito de la actuación, se concluye que la **sostenibilidad económica** de la ordenación propuesta se encuentra **suficientemente justificada a los efectos oportunos**.

Málaga, octubre 2018



**FRANCISCO JOSÉ CARRERA ROS**

Arquitecto colegiado nº1562 en el  
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga



**FRANCISCO JOSÉ CARRERA RODRÍGUEZ**

Arquitecto colegiado nº123 en el  
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MANZANA M11 DE LA ACTUAL UE-R.19 "FINCA GARCÉS"**  
**RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXOS**

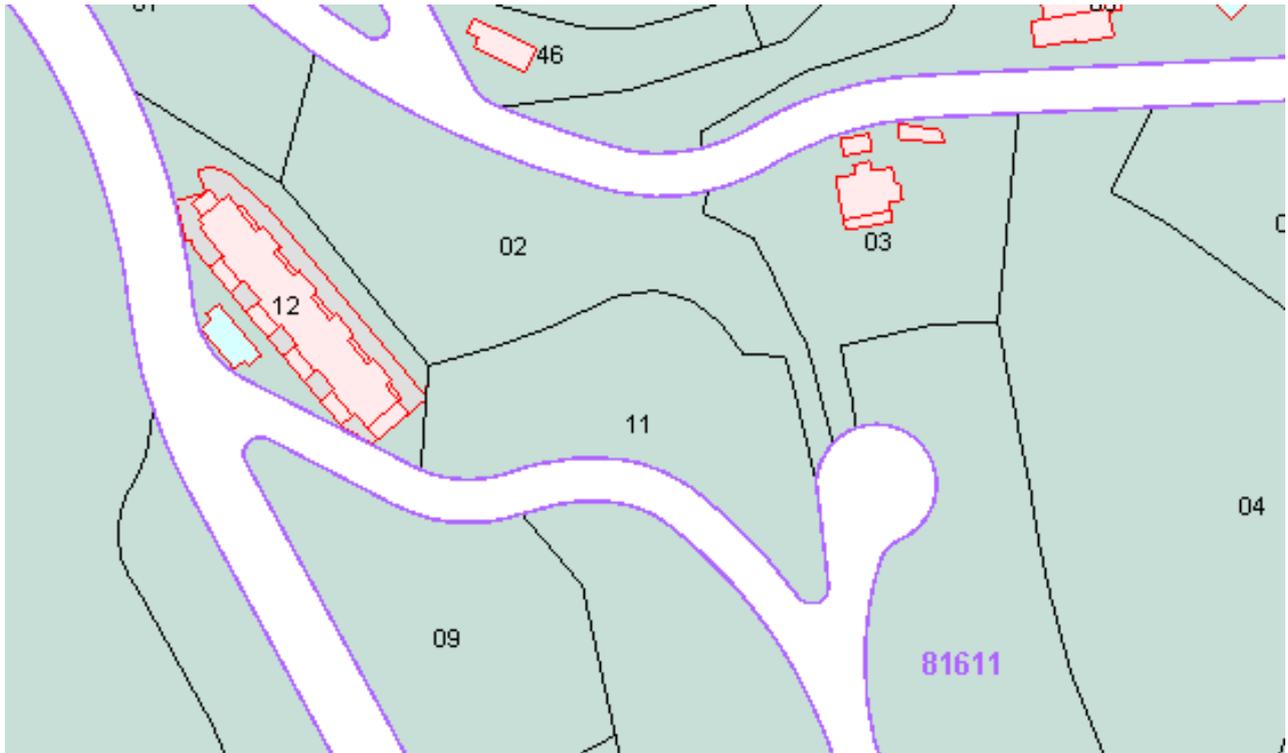
Promotor: **ALAMOS CONSULTING S.L.**  
Arquitectos: **FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ**  
**FRANCISCO J. CARRERA ROS**

OCTUBRE 2018

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 1**

**INFORMACIÓN CATASTRAL. FINCA GARCÉS**



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8161111UF8686S0001BS**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AR GARCES 11 Suelo	
29738 RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	---

### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
AR GARCES 11		
RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	2.757	Suelo sin edificar

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



**MANZANA M11**

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 2**

**INFORMACIÓN REGISTRAL. ESCRITURA**





04/2004



505094941

MANUEL TEJUCA GARCIA  
NOTARIO  
C/ Río Mesa - Residencial Barbarela II  
1º Planta - Torremolinos (Málaga)  
Teléf.: 952 38 60 98 - Fax: 952 05 86 25

8: SANTEL-II.doc

### ESCRITURA DE COMPRAVENTA

NUMERO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO .\_\_\_\_\_

En Torremolinos, mi residencia, a dos de junio de dos mil cuatro.—

Ante mí, MANUEL TEJUCA GARCIA, Notario del Ilustre Colegio de Granada:\_\_\_\_\_

### COMPARECEN

COMO PARTE VENDEDORA:\_\_\_\_\_

DOÑA MARIA DEL PRADO REAL GIMENEZ, mayor de edad, viuda, vecina de Benajarafe (Málaga), con domicilio en calle Conjunto Villa Adelfas, 26, y DNI/NIF 25.078.556-T.\_\_\_\_\_

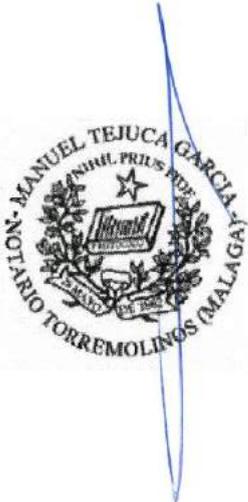
COMO PARTE COMPRADORA:\_\_\_\_\_

DON OSCAR REDONNET VILLARROEL, mayor de edad, casado, domiciliado a estos efectos en Pozuelo de Alarcón (Madrid), en Vía de las Dos Castillas, 33 y DNI/NIF 5.364.174-E.\_\_\_\_\_

INTERVIENEN:\_\_\_\_\_

1.- Doña Maria del Prado Real Giménez en su propio nombre y derecho.\_\_\_\_\_

2.- Don Oscar Redonnet Villarroel en nombre y representación de la compañía mercantil "TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES, S.L.", domiciliada en Pozuelo de Alarcón (Madrid), en Vía



de las Dos Castillas, 33; constituida en virtud de escritura autorizada en Madrid, el día 11 de mayo de 2.004, ante el Notario Don Ricardo-Isaías Pérez Ballarín, número 1.666 de protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 20.074, libro 0, folio 155, sección 8ª, hoja M-354234, inscripción ~~Con~~ C.I.F. número B-83994145.-----

Ejerce esta representación en virtud de su cargo de **CONSEJERO-DELEGADO** de la sociedad, para el que fue nombrado, por tiempo indefinido, en la escritura constitucional anteriormente reseñada.-----

Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, constando en ella la aceptación del cargo, que juzgo suficiente, bajo mi responsabilidad, para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa, al comparecer en el ejercicio de su cargo.-----

Asevera la vigencia de su cargo y facultades que usa y la subsistencia de la sociedad que representa.-----

Los identifiqué mediante exhibición de sus documentos de identidad reseñados y los juzgo, según actúan, con capacidad para formalizar esta escritura de **COMPRAVENTA**, a cuyo fin:-----

### EXPONEN

I.- Que Doña María del Prado Real Giménez es dueña del pleno dominio de la siguiente finca urbana:-----

PARCELA DE TERRENO sita en la Unidad de Ejecución del Sector Finca Garcés del Plan General de Ordenación Urbana del térmi-

HIPOTECADORA ante mi,  
Carlos Pérez Baudin,  
Notario de Madrid  
el día 4 de Mayo  
de 2005





505094942

04/2004

8: SANTEL-II.doc

no Municipal del Rincón de la Victoria, para uso residencial y comercial, tipología UAD 1, con un techo máximo edificable de mil ciento ochenta y siete metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados ( $1.187,55\text{m}^2$ ); es la número M-ONCE, tiene una superficie de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRAOS ( $2.757\text{m}^2$ ) y linda Norte, V-trece; Sur, V-siete; Este, Ronda de V-siete; y Oeste, con M-doce.\_\_\_\_\_



**TITULO:** Aportación a la Junta de Compensación del Sector “Finca Garcés del P.G.O.U.” del Rincón de la Victoria, en escritura autorizada por Don Francisco Javier Misas Barba, Notario de Málaga, el día 30 de enero de 2.004, número 193 de orden de protocolo.——

**INSCRIPCION:** Registro de la Propiedad número siete de Málaga, al tomo 1.091, libro 552, folio 123, finca 1731/B, inscripción 1ª.——

**CARGAS, GRAVAMENES, LIMITACIONES E INFORMACION REGISTRAL:** La finca descrita se encuentra libre de **cargas reales**, y en cuanto a **cargas urbanísticas**, se encuentra afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto correspondiente un importe en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación de CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y SEIS

CENTIMOS DE EURO (54.381,66 €), atribuyéndosele una cuota en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto de un entero, cuarenta y tres centésimas por ciento. Aparte de las descritas, no tiene otras cargas, gravámenes y limitaciones según manifiesta la parte vendedora; asevero yo, el Notario, que la información registral obtenida el 28 de mayo de 2.004, que tengo a la vista e incorporo a esta matriz, es coincidente con lo expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la parte vendedora. Asimismo, advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura.\_\_\_\_\_

**ARRENDAMIENTOS:** Libre de arrendamientos según manifiestan.\_\_\_\_\_

**DATOS CATASTRALES:** Me exhiben los comparecientes, el último recibo del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles correspondiente a la finca de procedencia de la de esta escritura, que uno por fotocopia a la presente matriz.\_\_\_\_\_

Declaran los comparecientes que la finca objeto de esta escritura no ha obtenido la referencia catastral por lo que no puede ser aportada, autorizándome a hacer constar por diligencia la información que



505094943

04/2004

8: SANTEL-II.doc

sobre el particular reciba de los mismos o del Catastro. Yo, el Notario, les advierto de que subsiste la obligación de declarar en el plazo de dos meses la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro así como de la responsabilidades en que incurren por su no presentación, por hacerlo fuera de plazo o por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.\_\_\_\_\_

### IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.\_\_\_\_\_

De conformidad con el artículo 65 de la Ley de Haciendas Locales de 28 de Diciembre de 1.988, reformado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre, yo el Notario, he solicitado a la parte vendedora certificación acreditativa de estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles relativa a la finca objeto de esta escritura, sin que la misma haya sido aportada, de lo que exonera la parte compradora, advirtiéndole yo, el Notario, de la afección de la finca al pago de la totalidad de la cuota tributaria que pudiera haber pendiente por ese impuesto en los términos previstos en la Ley General Tributaria.\_\_\_\_\_

II.- Que tienen convenida la compraventa, con arreglo a las siguientes:\_\_\_\_\_



## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA.- COMPRAVENTA.**\_\_\_\_\_

**DOÑA MARIA DEL PRADO REAL GIMENEZ VENDE Y TRANSMITE,** a la compañía mercantil **“TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES, S.L.”**, que **COMPRA Y ADQUIERE**, el pleno dominio de la finca descrita, libre de cargas y arrendatarios y al corriente en el pago de contribuciones e Impuestos.\_\_\_\_\_

### **SEGUNDA.- PRECIO.**\_\_\_\_\_

El precio de esta transmisión es el de **QUINIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS (540.910,00 €)**.\_\_\_\_\_

Dicho precio declara la parte vendedora tenerlo recibido, antes de este acto, de la parte compradora, por lo que otorga la más firme carta de pago.\_\_\_\_\_

### **TERCERA.- GASTOS.**\_\_\_\_\_

Todos los gastos que origine esta escritura, **excepto** el Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los terrenos, serán de cuenta de la parte compradora.\_\_\_\_\_

### **CUARTA.- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.**\_\_\_\_\_

La PARTE VENDEDORA se obliga a satisfacer el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles correspondiente al año dos mil cuatro.\_\_\_\_\_

### **QUINTA.- REMISION DE TELEFAX.**\_\_\_\_\_

Queda enterada la parte compradora de lo previsto en el Art. 249.2 del Reglamento Notarial, manifestándome expresamente que en este caso, **si remita** al Registro de la Propiedad, la co-



505094944

04/2004

8: SANTEL-II.doc

municación prevenida.\_\_\_\_\_

### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a quienes informo, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, de la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados de la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.\_\_\_\_\_

Les hago las reservas y advertencias legales oportunas, entre ellas las de carácter fiscal, sobre autoliquidación del Impuesto, plazos, responsabilidades y afección de bienes; también las relativas a las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes y las consecuencias de toda índole que puedan derivarse de la inexactitud de sus declaraciones, así como las referentes al tratamiento fiscal de las diferencias de valor resultantes de la comprobación administrativa; en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos, advierto a la parte transmitente de su obligación de declarar y plazo, y a la parte adquirente de su obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento la realización del hecho impo-



nible en el plazo de treinta días desde el otorgamiento de esta escritura, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.—  
Leo esta escritura íntegramente a los comparecientes, advertidos previamente de su derecho a hacerlo, que no usan, y enterados, prestan su consentimiento a la misma, la otorgan y firman conmigo el Notario, que del total contenido de este instrumento público extendido en cuatro folios de papel exclusivo de uso notarial, de la misma serie, números el del presente y los tres anteriores en orden correlativo, el último de los cuales contiene las firmas. **DOY FE.**\_\_\_\_\_

Están las firmas de los comparecientes.\_\_\_\_\_

Signado: MANUEL TEJUCA GARCIA. Rubricado y sellado. \_\_\_\_\_

**APLICACION ARANCEL:**\_\_\_\_\_

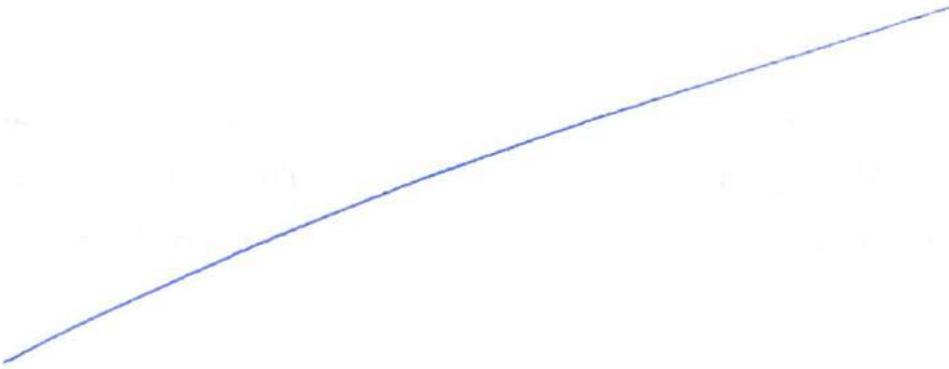
Disposición Adicional 3ª -Ley 8/1989- de 15-04-89. Base de Cálculo. 540.910,00 €.

Arancel Aplicable, números 2,4,7. \_\_\_\_\_

Derechos Arancelarios (Sin IVA): 561,95 €.

DILIGENCIA.- el mismo día, notifico por telefax al Registro de la Propiedad la comunicación reglamentaria. **DOY FE. TEJUCA GARCIA.** Rubricado. \_\_\_\_\_

DOCUMENTOS UNIDOS





505094945

04/2004

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
MALAGA N° 7  
0,15 €

NOTA SIMPLE INFORMATIVA  
REFERENCIA DEL REGISTRO : 27

Contestación a la petición n° 425 del Notario de Torremolinos, Manuel Tejuca Garcia.

DESCRIPCION DE LA FINCA FINCA DE RINCON DE LA VICTORIA N°: 1731/B  
Naturaleza de la finca: URBANA: SOLAR ( VEO: NO)

Vía Pública: Paraje GARCES.- , Código postal: 29730

## LINDEROS:

Norte, M-TRECE

Sur, V-SIETE

Este, RONDA DE V-SIETE

Oeste, M-DOCE

Superficie del Terreno: dos mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados,

URBANA: M-ONCE PARCELA DE TERRENO UNIDAD EJECUCION SECTOR FINCA GARCES PLAN GENERAL  
ORDENACION URBANA- USO RESIDENCIAL

## TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
REAL GIMENEZ, MARIA DEL PRADO		1091	552	123	1
100% del pleno dominio por titulo de REPARCELACION, inscrita el día 20 de Abril de 2.004.					

## CARGAS

- CARGAS REALES: LIBRE CARGAS URBANISTICAS: AFECTA AL PAGO DEL SALDO DE LA LIQUIDACION DEFINITIVA DE LA CUENTA DEL PROYECTO CORRESPONDIENDOLE UN IMPORTE EN EL SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL DE LA REPARCELACION DE CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS, ATRIBUYENDOLE UNA CUOTA EN EL PAGO DE LA LIQUIDACION DEFINITIVA POR LOS GASTOS DE URBANIZACION Y LOS DEMAS DEL PROYECTO DE UN ENTERO CUARENTA Y TRES CENTESIMAS POR CIENTO.-.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

## Informaciones pendientes:

No hay peticiones de inscripción vigentes sobre esta finca.

## Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Malaga a 28 de Mayo de 2.004

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIOCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CUATRO , antes de la apertura del diario.

ATO DE RECAUDACIÓN PROVINCIAL  
CIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA

PERIODO VOLUNTARIO  
RINCON DE LA VICTORIA

**CARTA DE PAGO**

**EJEMPLAR PARA EL CONTRIBUYENTE**  
Este recibo se podrá abonar hasta la fecha límite de pago y no tendrá validez sin sello de caja o impresión mecánica.

I.B.I. (RUSTICA)

REAL GIMENEZ M PRADO CB 2 DNI/NIF: 25078556 T

I del Recibo: CN VILLA ADELFA - BENAJARAFE  
C.P.29790 VELEZ-MALAGA (MALAGA)

<b>LA LIQUIDACIÓN</b> Matrícula: 1042		Identificativo:	N.Cargo/Recibo :037543-953
06/2003	Periodo/Año Devengo: R-AÑO-2003 - 2003	F.Fin Voluntaria: 12/09/2003	Año Cargo/Contr.: 2003 -
total .....	10.965,67	Coefficiente participación .....	100,00
leado .....	0,00	Ind. de comunidad de bienes ..	S
le .....	10965,67	Num. Componentes com.bienes ..	002
total .....	0,7038	Personalidad .....	F
ima renovacion....	1998/2002	Tipo aplicado .....	0,8000

25 JUL 2003  
**COMPENSADO**

ión : VILLA ADELFA 00000 00026 000 0 CODPOSTAL 29790 PROV MUN 29/094

AL	IVA	SANCIÓN	REC 61.3	INT.VOL.	REC. APR.	INT.DEMORA	COSTAS	TOTAL EUROS
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,73

IA: 79000010 SUFIJO: 533 REFERENCIA: 0099372690033 IDENTIFICACION: 120903 IMPORTE: 000000087,73  
voluntario, el importe de la deuda se incrementará con el recargo de apremio, interés de demora y costas.

**DATOS DIVERSOS**

R	MUN	MOR	ZO	POL	PARCE	CC	PARAJE	ES	TP	RT	S.SUP.PARCE	VAL.CAT.PARC.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	S.SUB.PARCE	VAL.CAT.SUBP.
9	082	000	00	006	00796	LE	CUEVAS	00	R	PR	0,7038	10.965,67
---	---	---	---	---	---	---	---	0000	02	---	0,3519	5.482,84
---	---	---	---	---	---	---	---	0000	02	---	0,3519	5.482,84



505094946

04/2004

ES PRIMERA COPIA de su matriz con la que concuerda y donde queda anotada. Y para la parte compradora, la expido en seis folios, números, 505094941 y los cinco siguientes, en Torremolinos, el mismo día de su otorgamiento. DOY FE.

*[Handwritten signature]*



RUE:ITPAJD-EH2901-2004/57228 Fecha pres.: 16-06-2004  
Por autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento, del que se conserva copia a efectos de ulterior comprobación, ha sido ingresada la cantidad de 37.863,70 euros, según carta de pago 600 2 112497701 de 16-06-2004.

Fecha: 16 de JUNIO de 2004

El jefe de Sección



*[A large, faint, handwritten signature or scribble in blue ink, extending diagonally across the page.]*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO SIETE DE MALAGA

Calificado favorablemente el precedente documento, ha sido INSCRITO el dominio de la finca comprendida en el mismo, registral nº 1731-B, de Rincón de la Victoria, en el tomo 1091, folio 123, inscripción 2ª, en favor de la entidad TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES, S.L.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se hace constar que no habiéndose aportado el correspondiente documento donde conste la Referencia Catastral de la finca anteriormente expresada, se ha extendido la oportuna nota marginal conforme al artículo 53 de la ley 1/1996.

Igualmente, se hace constar que la situación de cargas y limitaciones de dicha finca, resulta de la nota que se acompaña.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimación y fé pública registral, que emanan de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Málaga, 29 de Junio de 2004.

EL REGISTRADOR





REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
MALAGA N° 7

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCION DE LA FINCA DE RINCON DE LA VICTORIA N°: 1731/B

Naturaleza de la finca: URBANA: SOLAR ( VPO: NO)

Vía Pública: Paraje GARCES.-, Código postal: 29730

LINDEROS:

Norte, M-TRECE

Sur, V-SIETE

Este, RONDA DE V-SIETE

Oeste, M-DOCE

Superficie del Terreno: dos mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados,

Cuota de participación:

URBANA: M-ONCE PARCELA DE TERRENO UNIDAD EJECUCION SECTOR FINCA GARCES PLAN GENERAL ORDENACION

URBANA- USO RESIDENCIAL

TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES, S.L.,	B-83994145	1091	552	123	2
100% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 29 de Junio de 2.004.					

CARGAS

- Una **OTRA CARGA**. CARGAS REALES: LIBRE CARGAS URBANISTICAS: AFECTA AL PAGO DEL SALDO DE LA LIQUIDACION DEFINITIVA DE LA CUENTA DEL PROYECTO CORRESPONDIENDOLE UN IMPORTE EN EL SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL DE LA REPARCELACION DE CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS, ATRIBUYENDOLE UNA CUOTA EN EL PAGO DE LA LIQUIDACION DEFINITIVA POR LOS GASTOS DE URBANIZACION Y LOS DEMAS DEL PROYECTO DE UN ENTERO CUARENTA Y TRES CENTESIMAS POR CIENTO..

**Tiene afecciones fiscales**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO , antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información ( B.O.E. 27/02/1998).

**SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL N° SIETE DE MALAGA**

Don MEDIEDES SETIEN MUÑOZ, con N.I.F. 25662550 R,  
como presentante del documento con el nº de entrada..... de este Registro.

**HAGO CONSTAR**

**1º** .- Que a los efectos de las comunicaciones previstas en el artículo 100, nº 1, regla 7ª, de la Ley número 24 de 27 de Diciembre de 2.001, que a efectos de notificaciones:

1- Mi domicilio es C/ CORPUS CHRISTI N.º 12  
.....CP 29017.....

2- Mi número de teléfono es 626-99-33-16.....

3- Mi número de fax es.....

4- Mi correo Electrónico es.....

**5- Solicito la inscripción en cuanto a:**

**Todo el Documento**

**Fincas números** .....

**Lo adquirido por** .....

(haga una cruz en lo que proceda)

**Y 2º**.- Que por la presente AUTORIZO al Sr. Registrador de la Propiedad del número siete de Málaga, para que pueda inscribir parcialmente el documento, en cuanto a la finca o fincas, participaciones de las mismas o cláusulas que sean inscribibles al momento de su despacho.

Málaga a 16 II ..... de 2.004

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 3**

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA. CERTIFICADO**



AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCON DE LA VICTORIA  
(MALAGA)

Plaza Al Andalus, n.º 1  
Tel.: 95 240 23 00  
29730 Rincón de la Victoria (Málaga)  
N.º Registro Entidades Locales 01250825

AREA: Urbanismo/ggc.  
EXPTE. 247/05-C/epd  
ASUNTO: Certificado urbanístico

DON MIGUEL BERBEL GARCIA, SECRETARIO GENERAL DEL  
AYUNTAMIENTO DE RINCON DE LA VICTORIA (MALAGA).

CERTIFICO: Que de los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo aparece escrito presentado por D.ª Mercedes Setién Muñoz (Registro de Entrada nº 4305, de 16 de Marzo de 2005), por los que se viene a solicitar cédula urbanística de parcelas M-11 de finca Garcés de este Término Municipal, habiéndose emitido informe por la Arquitecto Técnico Municipal, en el que copiado dice como sigue:

"La parcela M-11, para las que se solicita cédula urbanística se encuentra clasificada como "suelo urbano" y calificadas como " unifamiliar adosada tipo 1, SU-AD-1" según documento del P.P.O.U de Finca Garcés, aprobado definitivamente el 28 de Enero de 2003, rigiéndose por las condiciones que a continuación de detallan:

**ORDENANZA ESPECÍFICA UAD-1:**

La parcela mínima establecida es de 200 m2

Denominación: Unifamiliar Agrupada.

Uso: Residencial, se admiten usos compatibles con residencial agrupado, residencial exento (UAS-2), el asistencial (residencias y geriátricos), el deportivo, aparcamientos, áreas libres y aparcamientos.

Sup. de suelo: 2.757,00 m2.

Sup. edificable: 1.187,55 m2.

Número máximo de viviendas: 09

Ocupación máxima: 60 %.

Altura máxima: PB + 1 + torreón (7 + torreón)

Separación a linderos públicos: 5 m.

Separación a linderos privados: 3m.

Los parámetros anteriores son un extracto de la ordenanza, debiendo estar en todo caso a lo dispuesto en el P.P.O.U de Finca Garcés.-Rincón de la Victoria, 28 de marzo de 2.005.-Fdo.Eva Plazas Díaz"

Y para que conste y surta sus efectos, expido el presente de orden y visto bueno del Señor Alcalde en Rincón de la Victoria a veintinueve de marzo de dos mil cinco.



Vº Bº  
EL ALCALDE,

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 4**

**CLASIFICACIÓN VÍA PECUARIA. REALENGA**

## VISOR GENÉRICO. VÍA PECUARIA CLASIFICADA



PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA (REALENGA) CLASIFICADA EN 1968 (BOE 14/12/1968) QUE ATRAVIESA LA URBANIZACIÓN “FINCA GARCÉS”, SEGÚN VISOR DE SERVICIOS OGC DE LA RED DE INFORMACIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA (VISOR GENÉRICO) DISPONIBLE EN LA WEB DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

LOS DATOS GEOMÉTRICOS DE LA REALENGA HAN SIDO OBTENIDOS DE LA PÁGINA OFICIAL PÚBLICA REDIAM (RED DE INFORMACIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA) QUE DISPONE DE FICHEROS SHAPEFILE EN LOS QUE SE RECOGE TANTO INFORMACIÓN GEOMÉTRICA, COMO BASE DE DATOS REFERENTES A LAS VÍAS PECUARIAS Y CORREDORES VERDES DE ANDALUCÍA (IDENTIFICACIÓN E INVENTARIADO, DESLINDES Y LA CARTOGRAFÍA DE LAS MISMAS Y DE SUS LUGARES ASOCIADOS, Y DOCUMENTACIÓN ASOCIADA A DICHAS VÍAS).

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 5**

**CONCLUSIONES INFORME PREVIO. MAYO 2018**

## INFORME URBANÍSTICO

SOBRE VIABILIDAD URBANÍSTICA Y PROCEDIMENTAL DE MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DE LAS MANZANAS M3 Y M11 DE LA URBANIZACIÓN "FINCA GARCÉS". RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

1. El "eje" estimado de la Realenga "Rincón de la Victoria - Benagalbon" es el que consta grafiado en el plano de la **clasificación de vías pecuarias** del T.M. aprobada por Orden de 30/11/1968 del Ministerio de Agricultura publicada en BOE de 14/12/1968, que actualmente aparece **reproducido digitalmente, sobre ortofoto, en el visor de servicios OGC de la red de información ambiental de Andalucía (identificado como "visor genérico") de la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, y que asimismo es el que consta en la aplicación ARCMAP según hemos comprobado mediante consulta verbal realizada en las oficinas de dicha Administración.**
2. La **anchura adoptada** inicialmente para dicha vía pecuaria en el acto de la referida **clasificación de 1968 fue de 20,89 m.**, que se sobreentiende  **fija a lo largo de la totalidad del trazado de la Realenga, pese a que las anchuras contempladas para las vías pecuarias tienen reglamentariamente el carácter de máximas.** En la actualidad, según respuesta a la citada **consulta verbal** en la Delegación Territorial de la Consejería, se considera que la anchura a respetar sería de 20 m. si bien, para mayor seguridad, en el presente **INFORME** hemos estimado a todos los efectos los citados 20,89 m.
3. La **traza** de la referida Realenga **no se encuentra recogida gráficamente** en ninguno de los instrumentos de **planeamiento urbanístico aprobados definitivamente y actualmente vigentes** en el T.M. de Rincón de la Victoria que afectan a "Finca Garcés", a saber **PGOU de 1992 aún en vigor, Modificación del PGOU en 2000 para clasificación de la Finca Garcés como suelo urbanizable, Plan Parcial de Ordenación del sector "Finca Garcés", y Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU aprobado en 2009.**
4. En el documento de la **segunda aprobación inicial, y última hasta el momento, de la Revisión prevista del PGOU en 2009, la vía pecuaria fue grafiada exclusivamente sobre suelos urbanizables y no urbanizables resultando suprimido su paso por el interior de los suelos urbanos, de forma que en la urbanización "Finca Garcés" no se contemplaba afección alguna al respecto. En cualquier caso la RPGOU nunca alcanzó la aprobación definitiva por lo que sus determinaciones son irrelevantes a los efectos del presente INFORME.**

5. El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga (POTAUM) de 2009 incorporó en sus planos el eje de la referida vía pecuaria que coincide a lo largo de todo su trazado con el que consta en el visor genérico de la Consejería. Dicho trazado atraviesa la urbanización "Finca Garcés" cuyo ámbito físico se identifica en el POTAUM como suelo urbano ajeno en consecuencia a las determinaciones del planeamiento territorial.
6. Con independencia de las especificaciones del planeamiento vigente al respecto la existencia administrativa de la vía pecuaria es indiscutible y su paso sobre la urbanización "Finca Garcés" es oficialmente constatable. Otra cuestión es su realidad físico-territorial, no solo inexistente sino de imposible recuperación en su caso, en el lugar estimado por el acto de clasificación de 1968, dadas las condiciones topográficas y de consolidación existentes en la urbanización ejecutada en desarrollo del planeamiento aprobado y vigente.
7. Confirmada la afección administrativa de la Realenga a la referida urbanización, se ha comprobado su incidencia concreta sobre las manzanas M3 y M11 propiedad de Torre San Telmo Promociones S.L., habiéndose verificado que ambas manzanas se encuentran afectadas en mayor o menor medida. Concretamente la manzana M3 resulta atravesada por una franja de terreno que mantendría dos posibles áreas o parcelas de suelo edificable a Norte y Sur de la misma, y asimismo la manzana M11 es atravesada por la vía pecuaria y solo preservaría como propiamente edificable un área o parcela al Oeste de dicha franja.
8. En la manzana M3 las superficies de los suelos no afectados por la Realenga son respectivamente de 2.880 m<sup>2</sup>s. aprox. (porción Norte) y 1.000 m<sup>2</sup>s. aprox. (porción Sur), que presentan capacidad física y normativa suficiente para dar cabida a la totalidad de los 4.676,00 m<sup>2</sup>t. (y 36 viviendas) autorizados por el planeamiento urbanístico de aplicación a la manzana M3, bajo la referencia de la ordenanza OA-2 del PGOU, ya sea concentrando toda la edificación en la porción Norte o repartiéndola, si fuera necesario, entre ambas áreas edificables.

9. En la **manzana M11** las superficies de los **suelos no afectados** por la Realenga son respectivamente de **2.060 m2s. aprox. (porción Oeste)** y **186 m2s. aprox. (porción Este)**, presentando solo la **porción Oeste** la **capacidad física y normativa suficiente** para dar cabida a la totalidad de los **1,187,55 m2t. (y 9 viviendas)** autorizados por el **planeamiento urbanístico de aplicación a la manzana M11**, bajo la referencia de la **ordenanza UAD-1 del PGOU**.
  
10. **Con carácter previo** al desarrollo edificatorio de las **manzanas M3 y M11** será necesario resolver administrativamente las referidas **subdivisiones internas** y, asimismo, formular la correspondiente **ordenación volumétrica** en cada una de ellas. Para ello, en cumplimiento estricto de las **determinaciones de la LOUA** relativas a los diferentes **procedimientos urbanísticos** y al alcance de los distintos **instrumentos y figuras de planeamiento**, se deduce que los puntuales **ajustes de planeamiento** que se precisan son competencia de la figura **Estudio de Detalle**, ya que no solo **no se altera** ninguna determinación propia del **planeamiento superior** sino que se actúa en **aplicación literal** del **artículo 15 LOUA** y en **coherencia** con las previsiones expresas de las **ordenanzas del Plan Parcial original** para el caso de **parcelaciones internas** de las manzanas.

Mediante **consulta verbal** en el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, se nos ha **ratificado** que efectivamente ese sería el **procedimiento urbanístico correcto**, si bien para la aprobación de los **Estudios de Detalle** el Ayuntamiento recabaría el **informe favorable** de la **Consejería** al respecto de la **afección de la Realenga**. Asimismo se ha constatado una buena **predisposición municipal** para solucionar el problema planteado.

11. Una vez **aprobados los Estudios de Detalle** procedería la tramitación de los respectivos **proyectos de parcelación** a fin de obtener para cada manzana la preceptiva **licencia de parcelación**, o la **declaración de su innecesariedad** si, como se supone, las **nuevas parcelas** fueran exactamente las mismas que las **definidas en los estudios de detalle**. Las citadas **licencias de parcelación**, o la **declaración de innecesariedad** de las mismas legitimarían la **escritura pública** de las nuevas parcelas, todavía **provisionalmente** a nombre de **Torre San Telmo Promociones S.L.**

12. En definitiva se trataría de **subdividir internamente** ambas manzanas, **concentrando la edificabilidad total** autorizada por el planeamiento vigente en una o varias de las parcelas resultantes, y **mantener inedificables** las parcelas que contengan a la traza de la **vía pecuaria**. De ese modo, las **nuevas parcelas edificables** quedan liberadas de la **afección** que desde 2005 habían tenido las únicas **M3 y M11** preexistentes.

Y por otra parte la **recuperación del dominio público** correspondiente a la **Realenga**, o **desafectación** de la misma en su caso al discurrir por un **suelo urbano**, se produciría **sin complicaciones** cuando así lo considere la Consejería, ya que el suelo en cuestión se encontraría **disponible y sin edificabilidad**.

Ello es **urbanísticamente viable** a todos los efectos ya que, según se ha verificado, el **techo edificable** y el **nº de viviendas** a concentrar en las **nuevas parcelas edificables** a delimitar no da lugar a **incumplimiento** alguno de las **Ordenanzas Particulares** de los suelos urbanos **OA-2 y UAD-1** del **PGOU**. Por el contrario, es **inevitable** que la **perdida de superficie de suelo** en cada manzana ocasione una cierta **merma** en la calidad cuantitativa de los **espacios libres privados**, y alguna falta de **flexibilidad** en cuanto a la **libre disposición de la edificación** en las parcelas.

Lo que se **INFORMA** a los efectos oportunos, con sometimiento a otros criterios técnicos mejor fundados en **Malaga a 17 de mayo de 2018**.

CARRERA  
RODRIGUEZ  
FRANCISCO JOSE  
- 24770568M

Firmado digitalmente  
por CARRERA  
RODRIGUEZ FRANCISCO  
JOSE - 24770568M  
Fecha: 2018.05.21  
11:26:47 +02'00'

FRANCISCO JOSÉ CARRERA RODRÍGUEZ  
Arquitecto colegiado nº123 en el  
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

FRANCISCO JOSÉ CARRERA ROS  
Arquitecto colaborador

Se adjuntan **ANEXOS** numerados del **1 al 11**

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 6**

**CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

## Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

## Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>
------------------	------------------------	----------------------

**CONDICIONES GENERALES** (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)

Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

**ESCALERAS** (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto		
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera	---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.			

RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)			
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m			
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 y ≤ 6,00 m.	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m

### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)			
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---
(1) ZT: Zona de transferencia			
- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.			
- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m			
- Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.			

### OBSERVACIONES

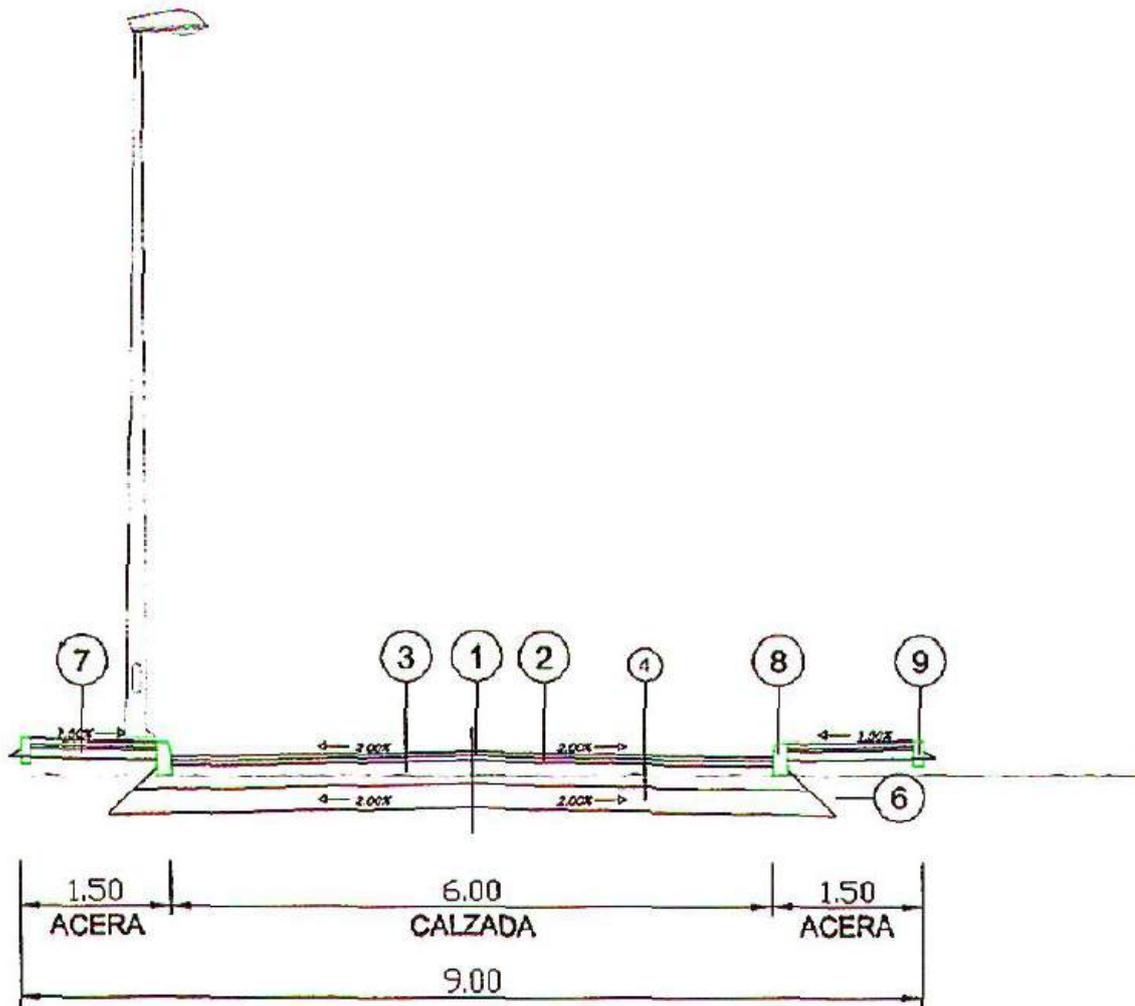
Las condiciones de accesibilidad anteriormente expuestas son las exigibles a los **espacios libres comunitarios** de la manzana ordenada por el **Estudio de Detalle**, y su cumplimiento será objeto de justificación pormenorizada por parte del proyecto de edificación, ya que la citada ordenación volumétrica interna tiene formalmente carácter orientativo y no plenamente vinculante.

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

## **ANEXO 7**

**SECCIONES TIPO RED VIARIA. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

## VIAL 7 (CALLE VENCEJO)



**SECCION TIPO 4 (Viales - 4, 5, 6, 7, 8 y 9)**

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11 DE LA UE-R.19 "FINCA GARCÉS"  
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)**

**ANEXO 8**

**FOTOGRAFÍAS. MANZANA M11 Y ENTORNO**



**PARCELA M11. CALLE VENCEJO**





**PARCELA M11 PORCIÓN OESTE. CALLE VENCEJO**

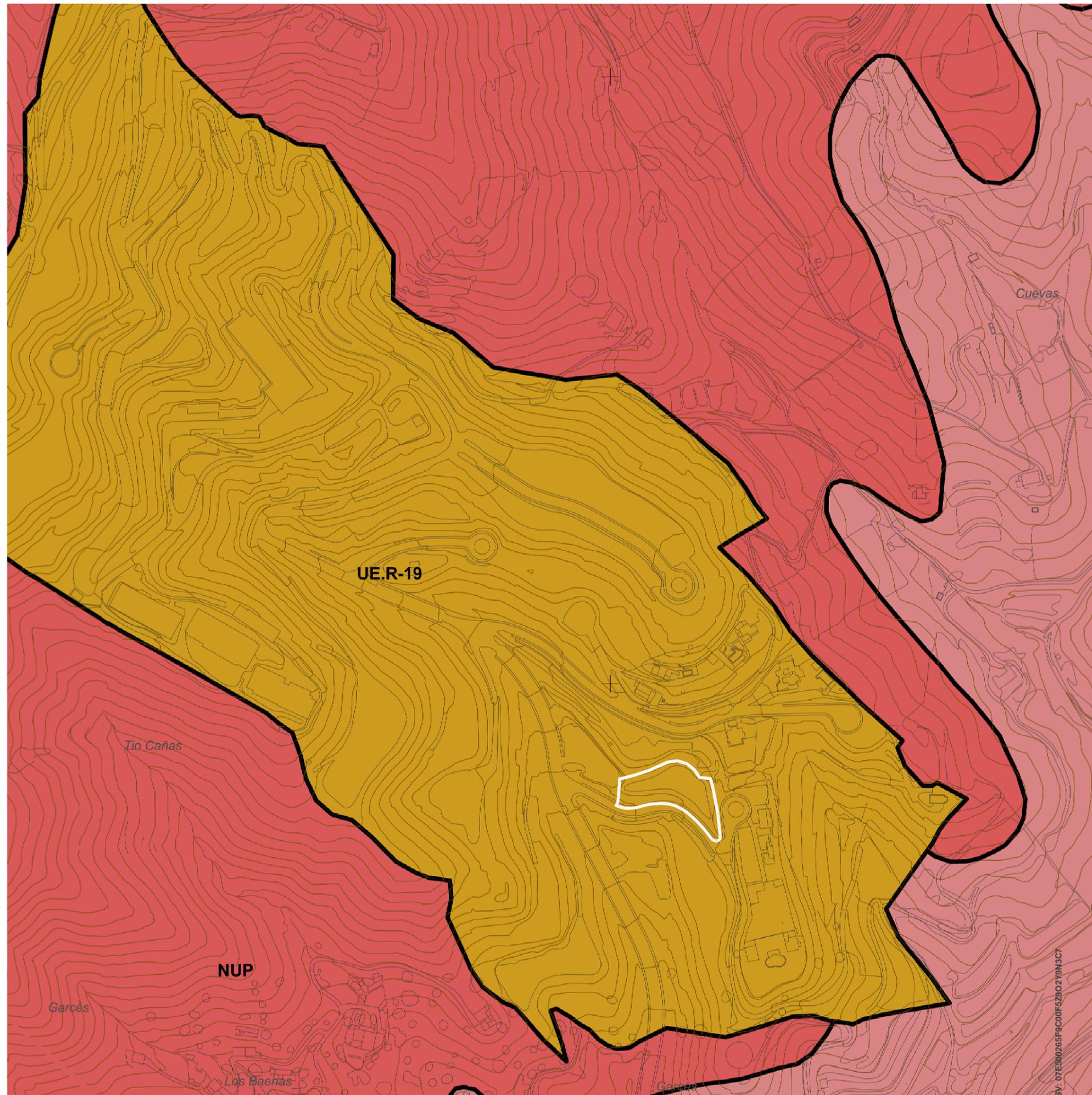




**PARCELA M11 PORCIÓN ESTE. CALLE VENCEJO (FONDO DE SACO)**







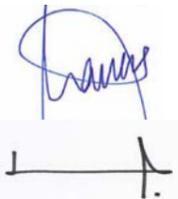
	SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE NU
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO NUP.
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NUPR.
	SISTEMA GENERAL TÉCNICO
	PLAN ESPECIAL

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11  
SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
(RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR    ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
PROPIETARIO    TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

**fit\***    FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTOS  
FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



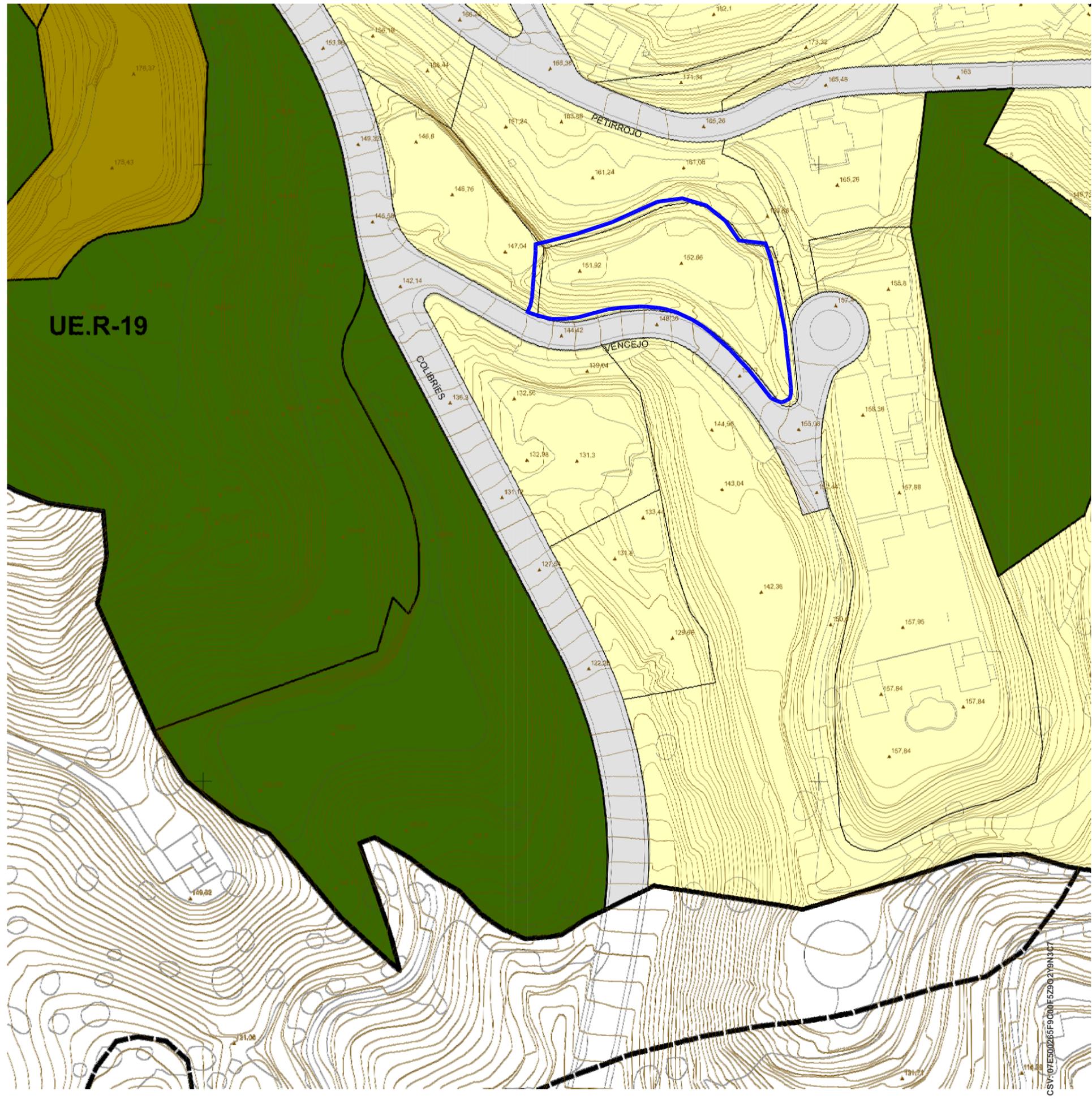
PLANO DE INFORMACIÓN

SITUACIÓN EN PGOU  
(ADAPTACIÓN PARCIAL LOUA)  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

REFERENCIA	
FECHA	OCTUBRE 2018
ESCALA	-

Nº PLANO  
**I.01.1**

CSV: 07E500265F9C00F5200279M3CT



- Unidades de Ejecución
- Actuaciones Aisladas
- Equipamiento
- Red Vialia
- Zonas Verdes

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11**  
 SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
 (RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR      ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
 PROPIETARIO    TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

**fit\***      FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 ARQUITECTOS  
 FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



PLANO DE INFORMACIÓN  
**SITUACIÓN EN PGOU**  
 (ADAPTACIÓN PARCIAL LOUA)  
 GESTIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA	
FECHA	OCTUBRE 2018
ESCALA	-

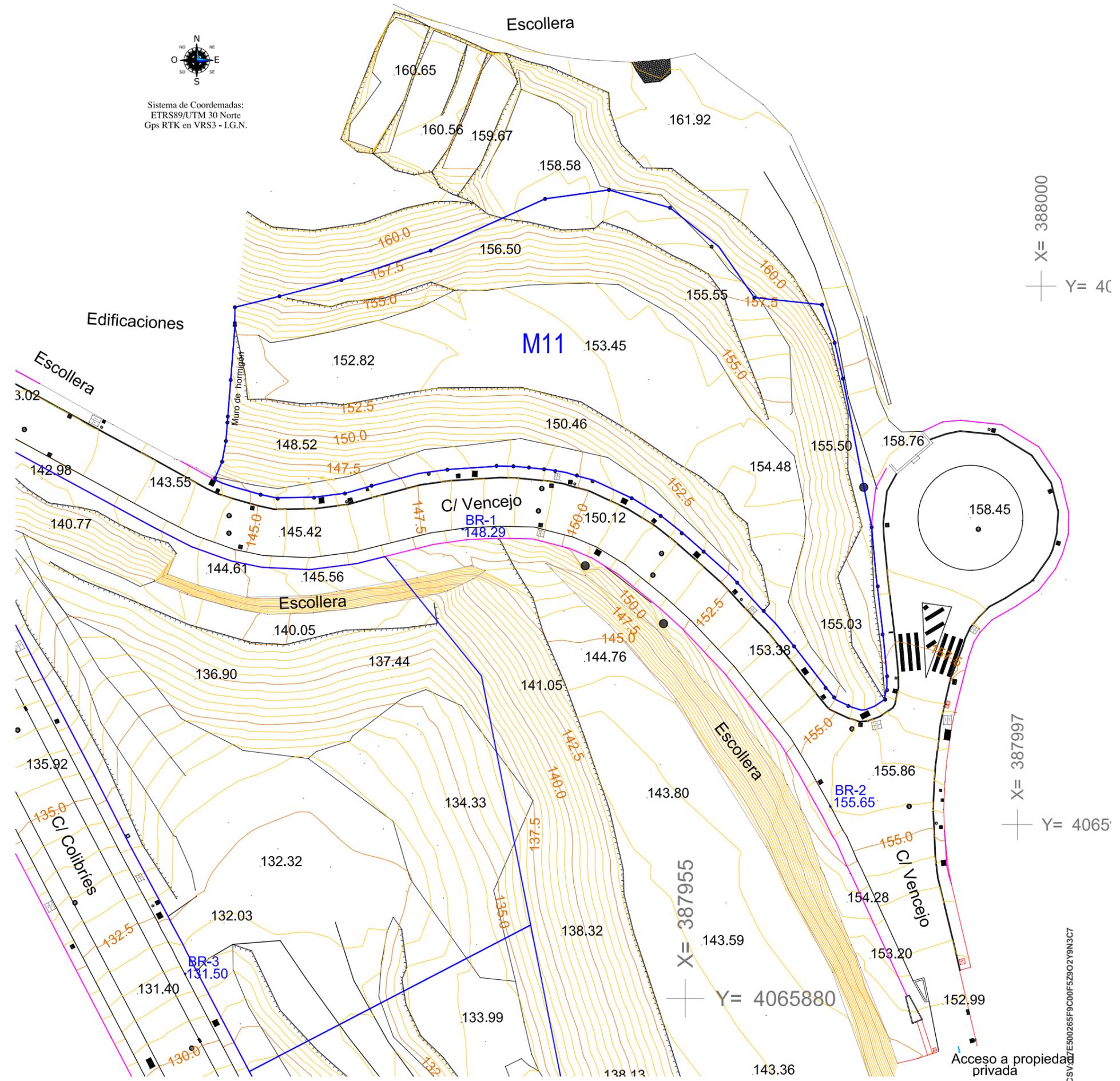
Nº PLANO  
I.01.2

CSV-07E500265F9C00F5Z9Q219N13 CT





  
 Sistema de Coordenadas:  
 ETRS89/UTM 30 Norte  
 Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



X= 388000  
 Y= 4065880

X= 387955  
 Y= 4065

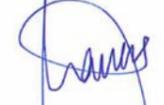
CSV/E500265F9C00F5Z902Y9N3C7

TOTAL MANZANA M11: 2.749,00 m<sup>2</sup>

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11**  
 SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
 (RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
 PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

 FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 ARQUITECTOS  
 FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA




PLANO DE INFORMACIÓN  
**TOPOGRÁFICO**  
 ESTADO ACTUAL

REFERENCIA	
FECHA	OCTUBRE 2018
ESCALA	1:500

Nº PLANO  
**1.04**

Acceso a propiedad privada

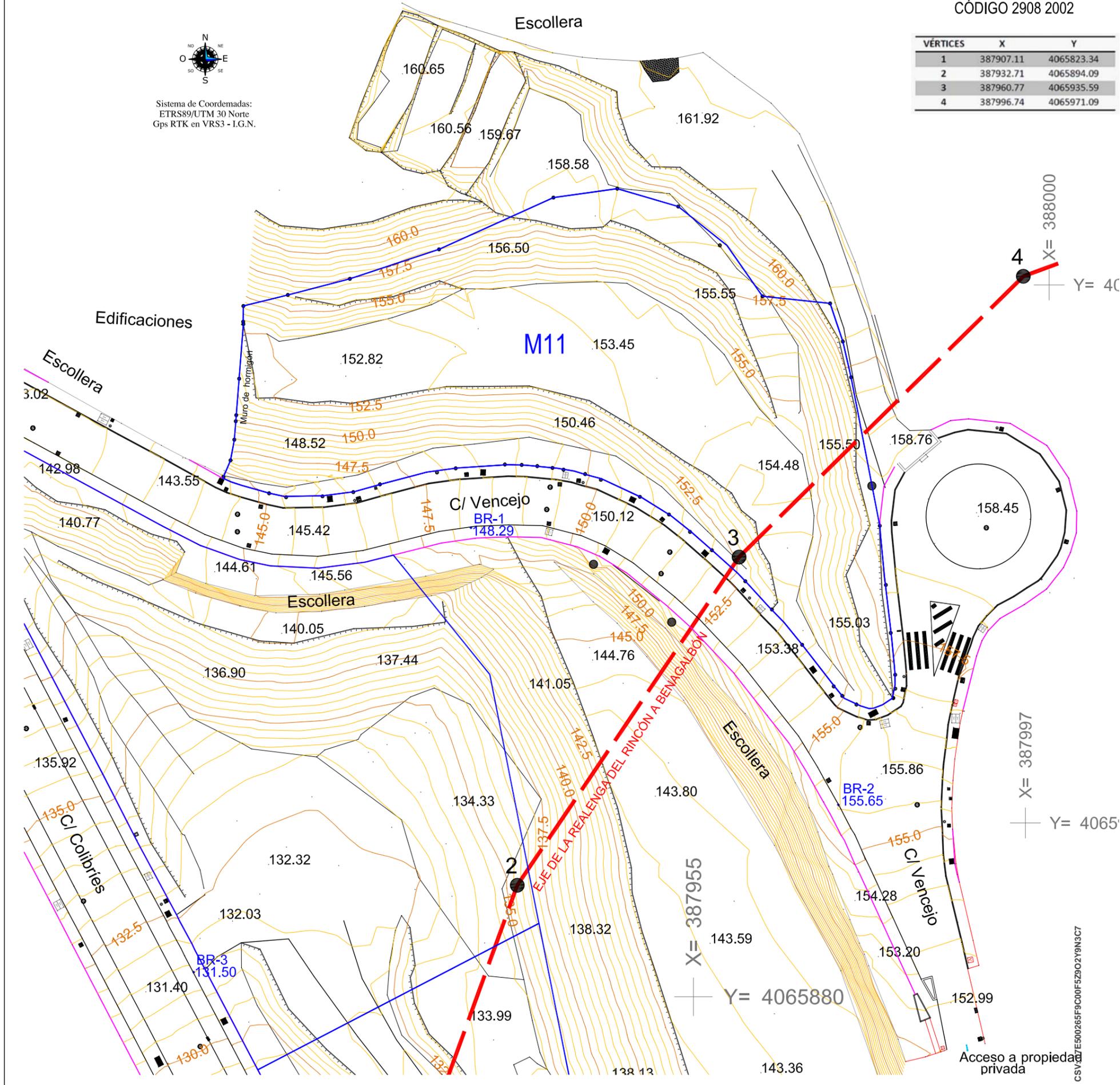




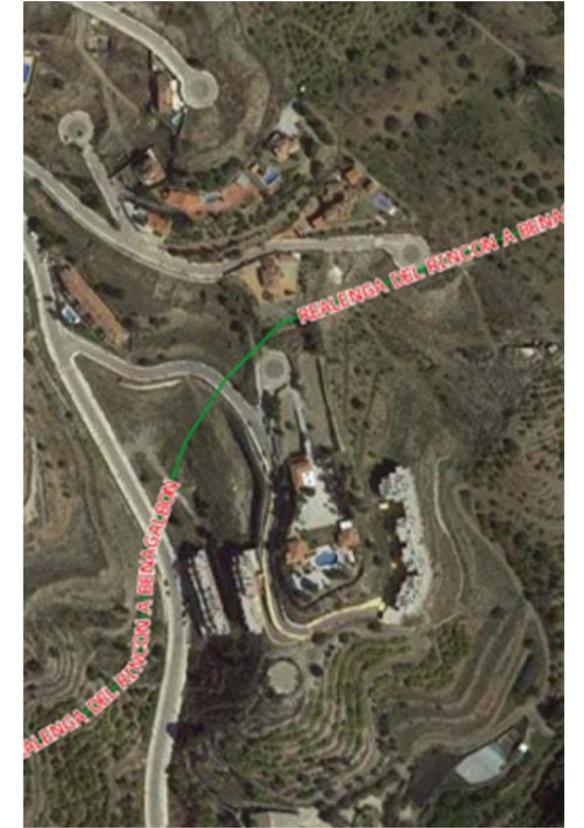
DATOS GEOMÉTRICOS REDIAM  
CÓDIGO 2908 2002

VÉRTICES	X	Y
1	387907.11	4065823.34
2	387932.71	4065894.09
3	387960.77	4065935.59
4	387996.74	4065971.09

Sistema de Coordenadas:  
ETRS89/UTM 30 Norte  
Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



EJE COMPROBADO POR APLICACIÓN 'ARCMAP'  
(CONSEJERÍA DE M.A. y O.T.)



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11  
SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
(RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

**fit\*** FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ARQUITECTOS  
FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

PLANO DE INFORMACIÓN  
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

REFERENCIA

Nº PLANO

FECHA: OCTUBRE 2018

**1.07**

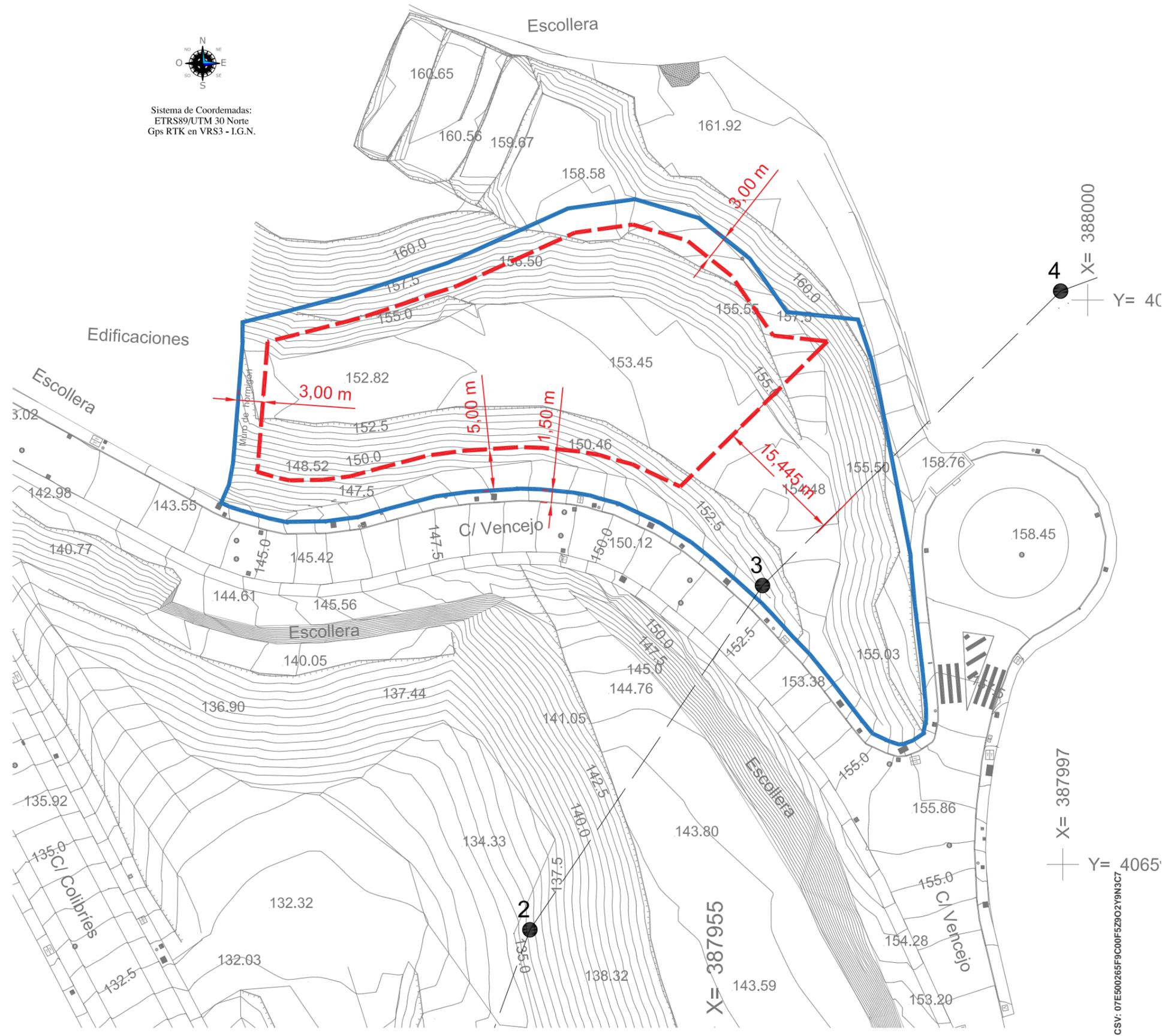
ESCALA: 1:500

CSV/E500265F9C00F5Z902Y9N3C7

VÉRTICES	X	Y
1	387907.11	4065823.34
2	387932.71	4065894.09
3	387960.77	4065935.59
4	387996.74	4065971.09



Sistema de Coordevadas:  
ETRS89/UTM 30 Norte  
Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



### DELIMITACIÓN DE MANZANA M11

SUPERFICIE TOTAL DE MANZANA = 2.749 m<sup>2</sup>

### ENVOLVENTE MÁXIMA SOBRE RASANTE

SUPERFICIE = 1.363,02 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN MÁXIMA  
MANZANA M11  
0,60 x 2.749 = 1.649 m<sup>2</sup>

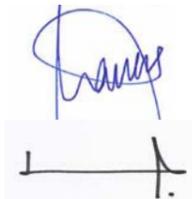
### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11

SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
(RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.



ARQUITECTOS  
FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



PLANO DE ORDENACIÓN

ALINEACIONES EDIFICATORIAS  
ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICACIÓN

REFERENCIA

Nº PLANO

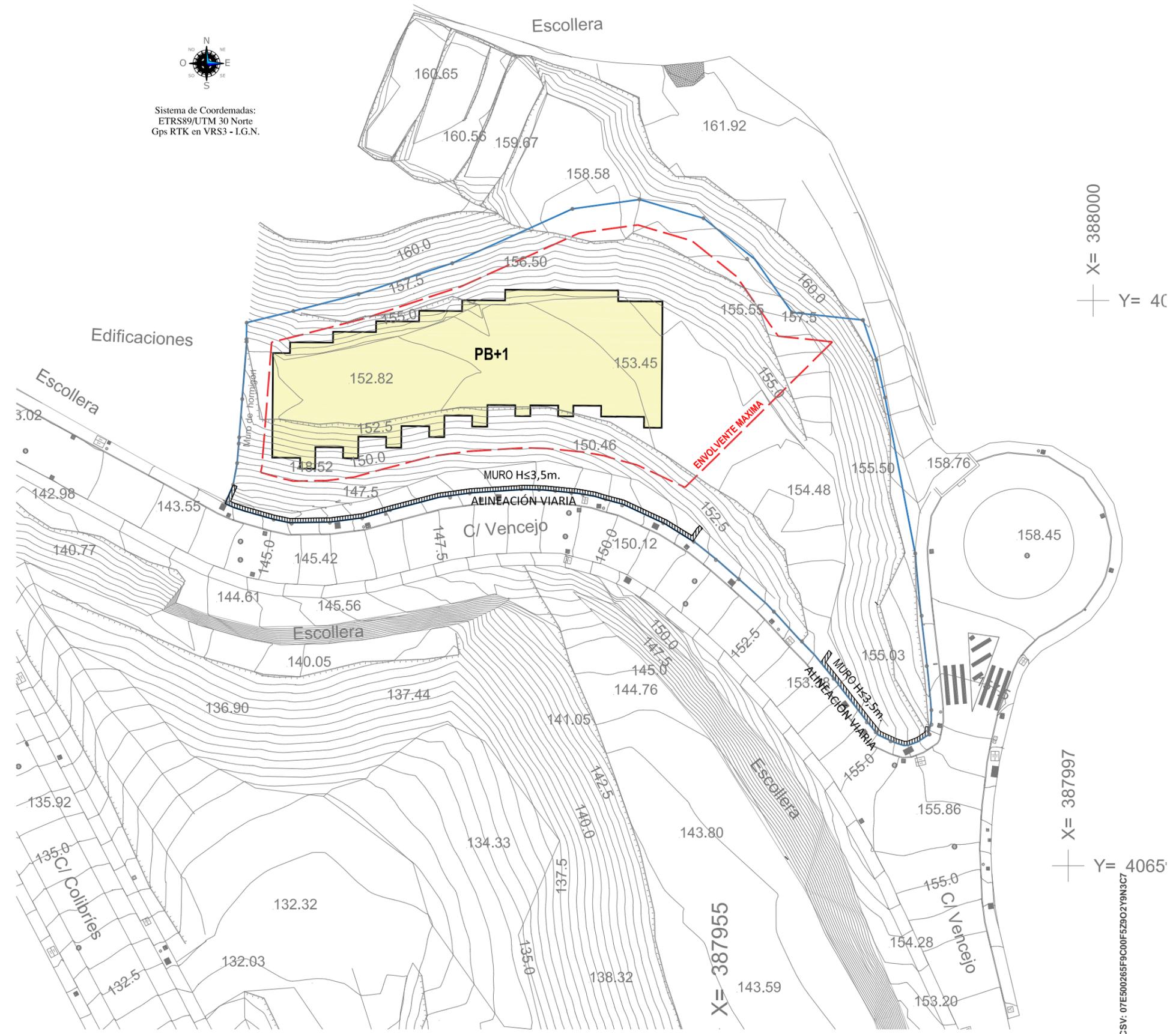
FECHA: OCTUBRE 2018

0.01

ESCALA: 1:500

CSV: 07E500265F9C00F5Z902Y9N3CT

Sistema de Coordenadas:  
ETRS89/UTM 30 Norte  
Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



ORDENACIÓN E.D.	Altura máxima	Techo máximo (m2t.)	Nº viviendas
Viviendas Unifamiliares agrupadas	B+1	1.187,55	9
Espacio libre sin edificabilidad	Aparcamiento bajo rasante		
<b>TOTAL MANZANA M11 (*)</b>	<b>B+1</b>	<b>1.187,55</b>	<b>9</b>

(\*) La ordenación volumétrica es orientativa y no vinculante y su objeto es demostrar que pese a la afección de la Realenga es posible ordenar toda la edificabilidad permitida por el planeamiento a la manzana M11. En concreto la ordenación grafiada permite holgadamente desarrollar 1.187,55 m2t. aprox. sin necesidad de agotar la superficie envolvente máxima de suelo disponible ni la ocupación máxima autorizada.

PARÁMETROS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	
SUPERFICIE de ACTUACIÓN	2.749 m2s.
ALTURA MÁXIMA	B+1 (≤ 7 m.)
EDIFICABILIDAD	≤ 1.187,55 m2t.
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	9 viviendas
OCUPACIÓN MÁXIMA	≤ 60 %
S/. LINDEROS PÚBLICOS	≥ 5 m.
S/. LINDEROS PRIVADOS	≥ 3 m.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Unifamiliar agrupada

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11**  
SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
(RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

**fit\*** FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTOS  
FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

PLANO DE ORDENACIÓN

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA**  
**PLANTA GENERAL**

REFERENCIA	
FECHA	OCTUBRE 2018
ESCALA	1:500

Nº PLANO

**0.02**

CSV: 07E500265F9C00F52902Y9N3CT

LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES GRAFIADA TIENE CARÁCTER ORIENTATIVO NO VINCULANTE

(P1) PLANTA PRIMERA

(PB) PLANTA BAJA

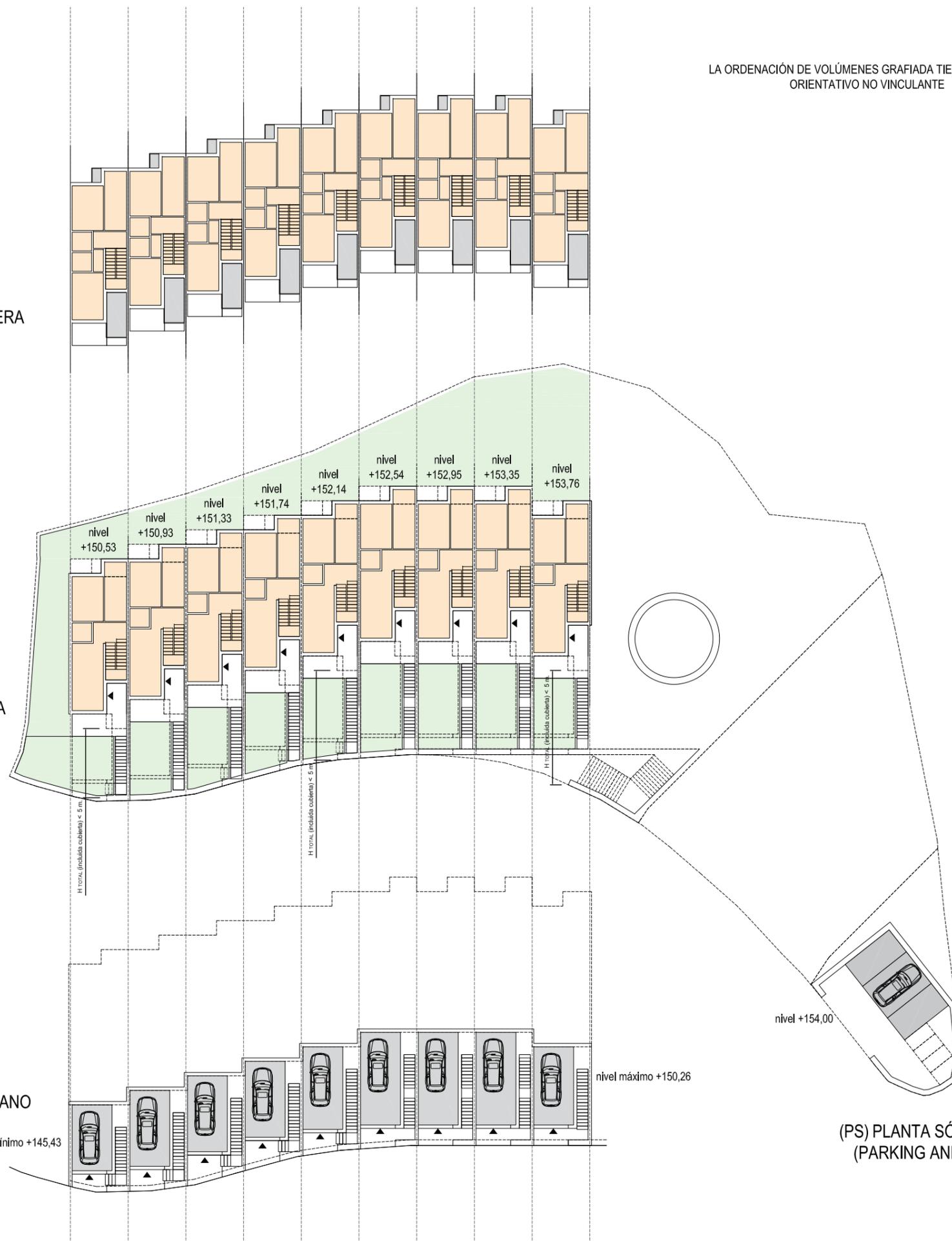
(PS) PLANTA SÓTANO

nivel mínimo +145,43

nivel máximo +150,26

nivel +154,00

(PS) PLANTA SÓTANO (PARKING ANEXO)



ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE de ACTUACIÓN	2.083 m2s.
EDIFICABILIDAD	1.185 m2t. aprox. ≤ 1.187,55 m2t.
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	9 viviendas adosadas
OCUPACIÓN	1.174 m2s. aprox. ≤ 60 %
S/. LINDEROS PÚBLICOS	≥ 5 m.
S/. LINDEROS PRIVADOS	≥ 3 m.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS AGRUPACIÓN		
PS	397 m2c. aprox.	9 plazas aparcamiento
PB	607 m2c. aprox.	9 viviendas adosadas
P1	578 m2c. aprox.	
<b>Total computable ≤ 1.185 m2c.</b>		<b>9 viviendas</b>
<b>Superficie OCUPACIÓN suelo</b>		<b>1.055 m2s. aprox.</b>

SUPERFICIE CONSTRUIDA ESPACIO LIBRE AUXILIAR		
PS	119 m2c. aprox.	3 plazas aparcamiento
<b>Sin edificabilidad computable</b>		
<b>Superficie OCUPACIÓN suelo</b>		<b>119 m2s. aprox.</b>

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11  
SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
(RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

**fit\*** FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
ARQUITECTOS  
FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
FRANCISCO J. CARRERA ROS  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

PLANO DE ORDENACIÓN  
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA  
PLANTAS

REFERENCIA

Nº PLANO

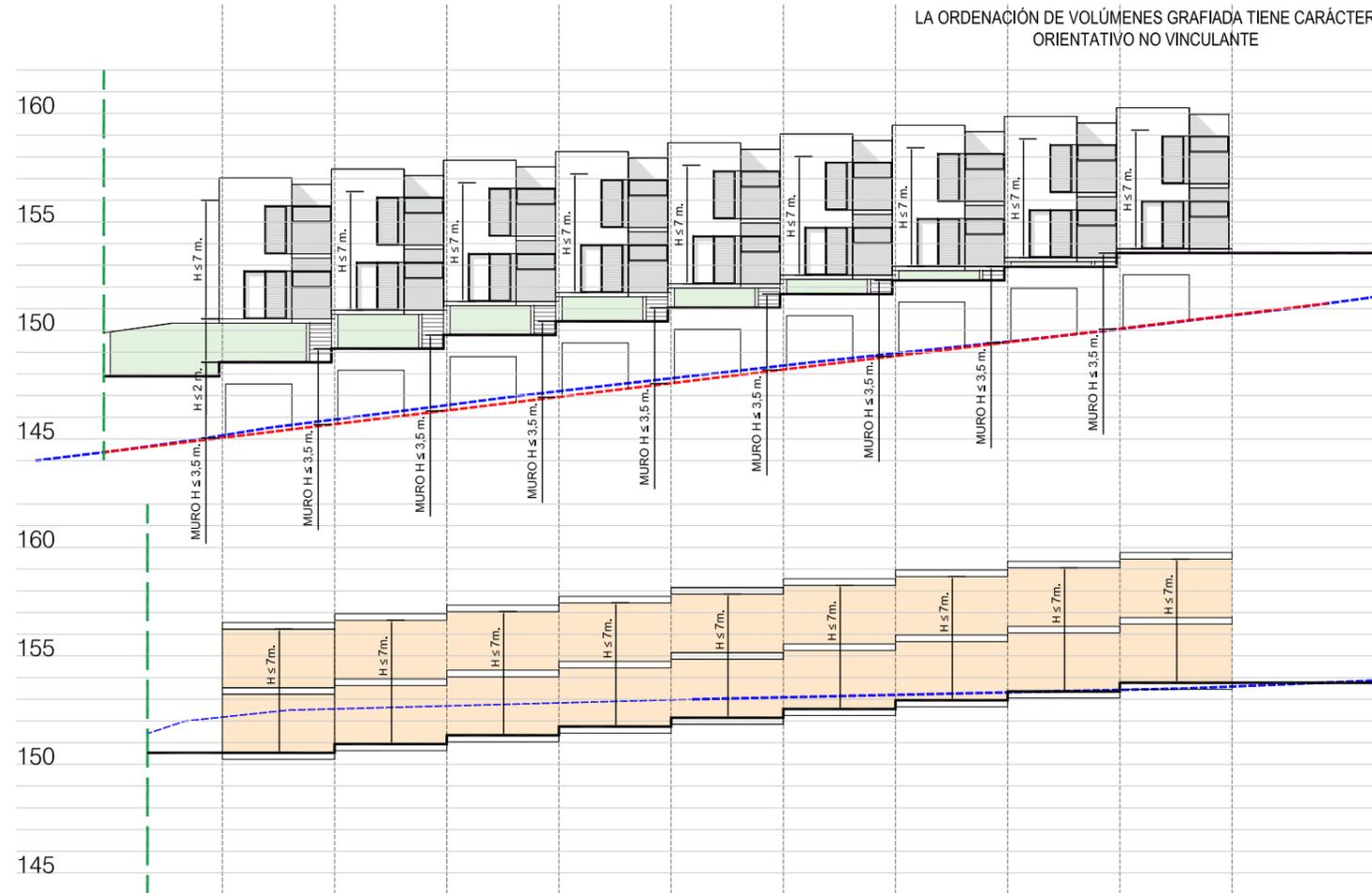
FECHA: OCTUBRE 2018

0.03

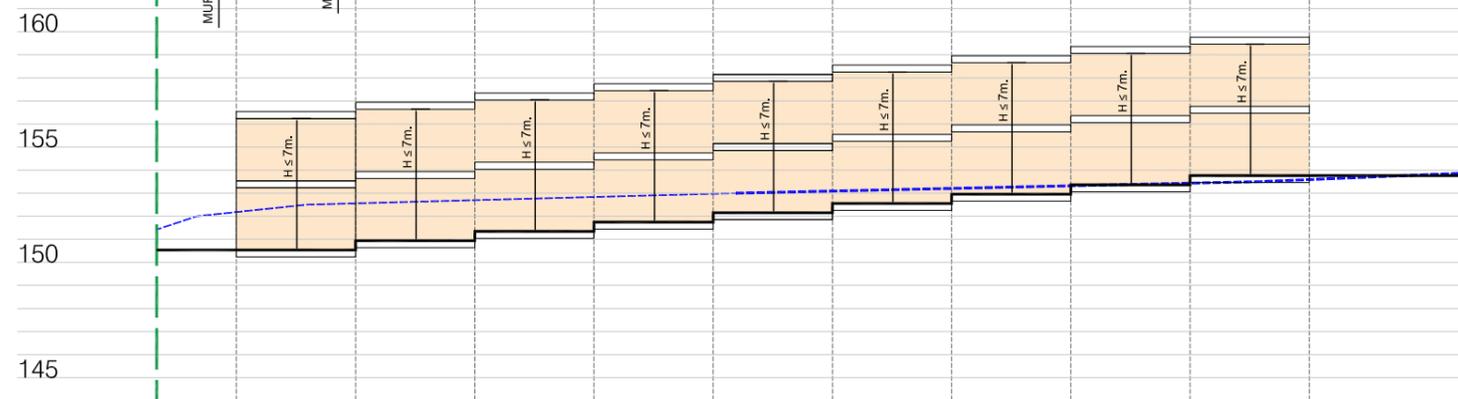
ESCALA: 1:400

CSV: 07E500265F9C00F5Z902Y9N3C7

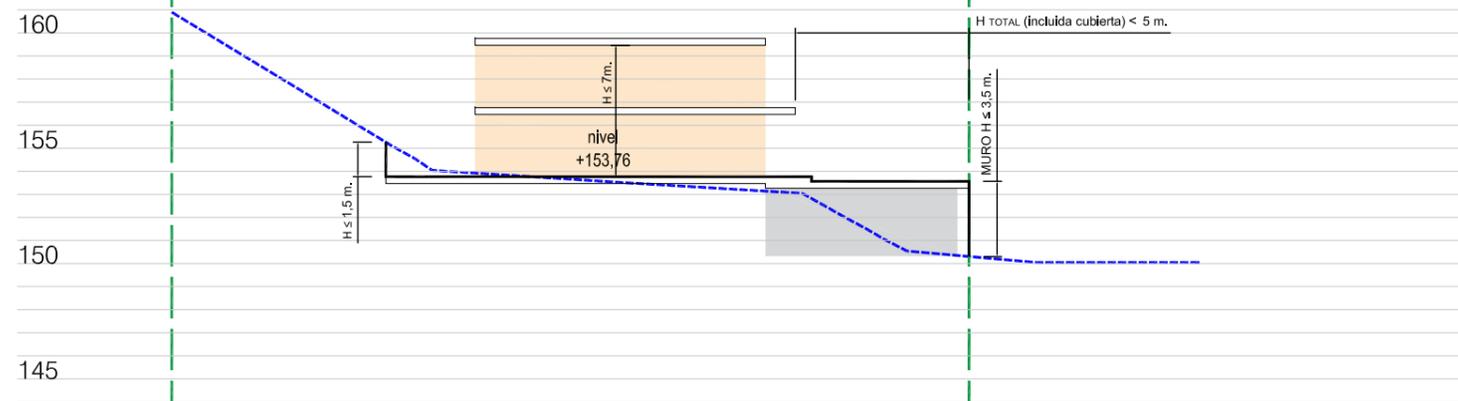
SL.1 ALZADO FACHADA



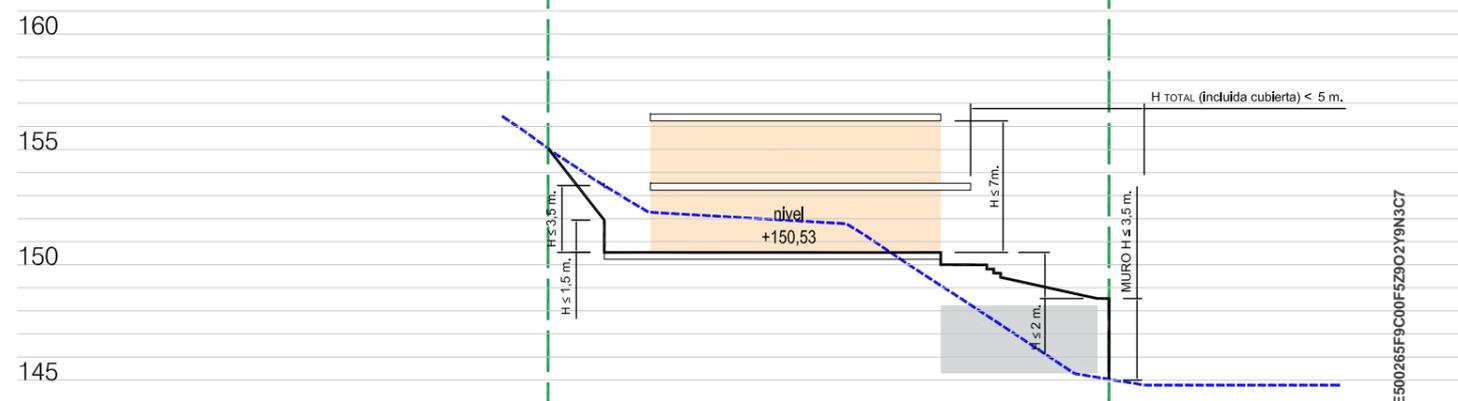
SL.2 SECCIÓN LONGITUDINAL



ST.1 VIVIENDA COTA MÍNIMA

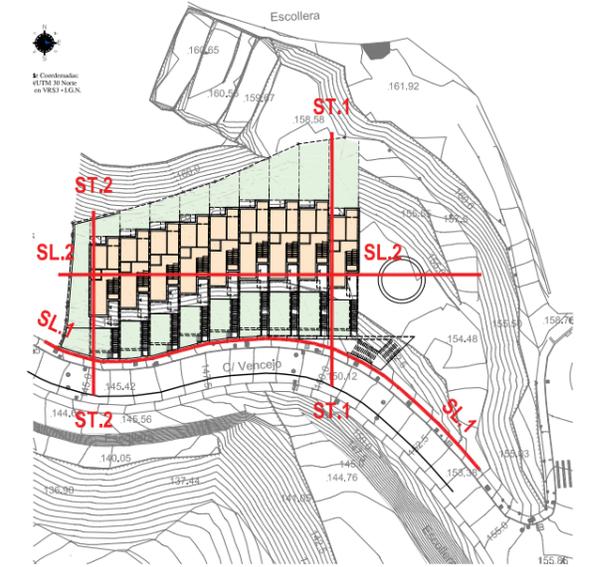


ST.2 VIVIENDA COTA MÁXIMA



CSV: 07E500265F9C00F5Z902Y9N3C7

PERFIL ORIGINAL DEL TERRENO  
 PERFIL ORIGINAL ASIMILADO  
 PERFIL DEFINITIVO  
 LIMITES DE PARCELA



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11  
 SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
 (RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
 PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

**fit\*** FIT\* DESIGN - ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 ARQUITECTOS  
 FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
 COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 FRANCISCO J. CARRERA ROS  
 COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

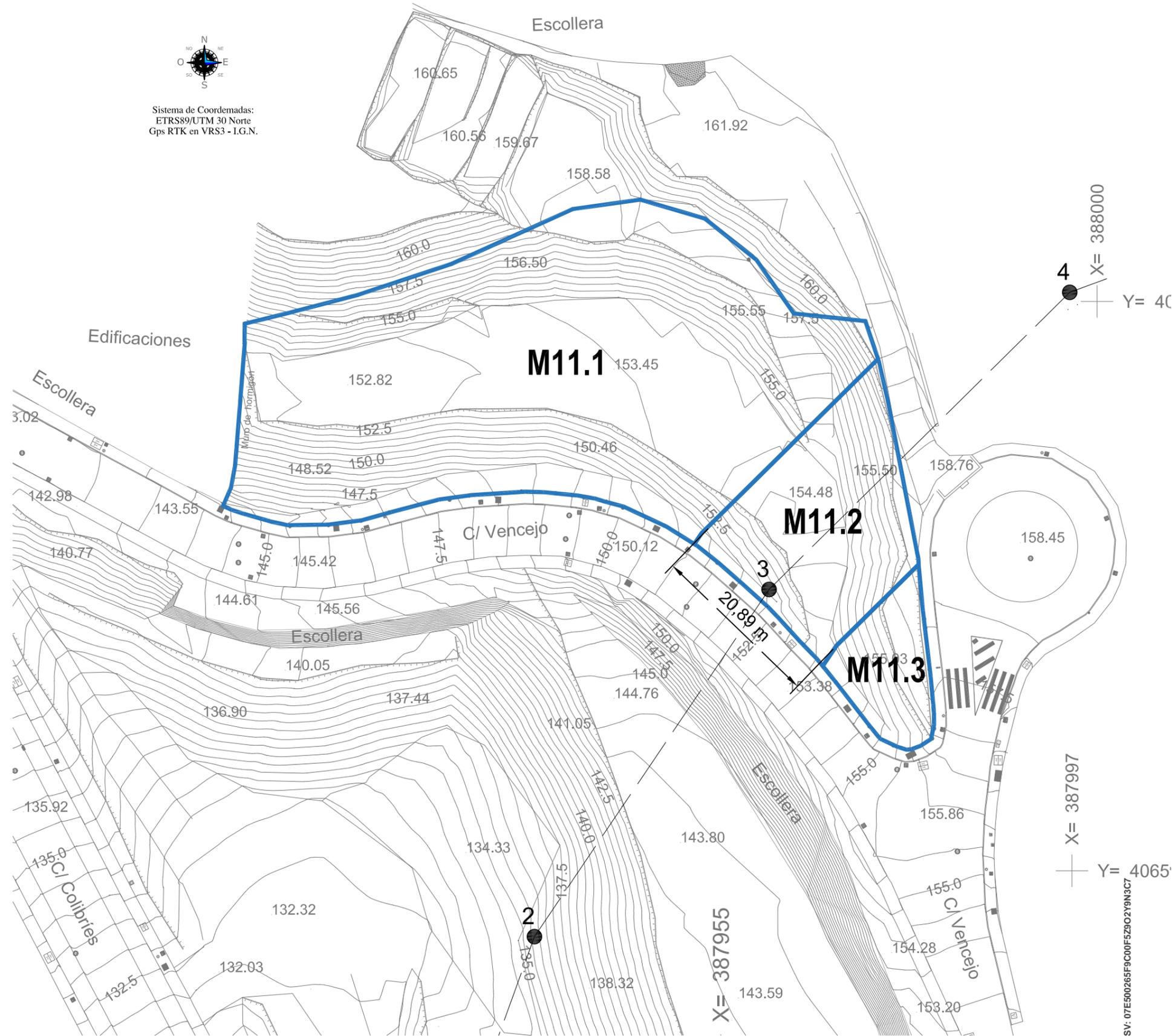
PLANO DE ORDENACIÓN  
 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ORIENTATIVA  
 ALZADOS Y SECCIONES

REFERENCIA		Nº PLANO
FECHA	OCTUBRE 2018	<b>0.04</b>
ESCALA	1:400	

VÉRTICES	X	Y
1	387907.11	4065823.34
2	387932.71	4065894.09
3	387960.77	4065935.59
4	387996.74	4065971.09



Sistema de Coordenadas:  
ETRS89/UTM 30 Norte  
Gps RTK en VRS3 - I.G.N.



SUPERFICIE PARCELA M11.1 = 2.083 m2s.  
 SUPERFICIE PARCELA M11.2 = 496 m2s.  
 SUPERFICIE PARCELA M11.3 = 170 m2s.  
 SUPERFICIE TOTAL MANZANA M11 = 2.749 m2s.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11  
 SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
 (RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR: ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
 PROPIETARIO: TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.



ARQUITECTOS  
 FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ  
 COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 FRANCISCO J. CARRERA ROS  
 COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



PLANO DE ORDENACIÓN

PARCELACIÓN PROPUESTA  
 MANZANA M11

REFERENCIA

Nº PLANO

FECHA: OCTUBRE 2018

0.05

ESCALA: 1:500

CSV: 07E500265F9C00F52902Y9N3CT



**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M11**  
 SECTOR UE.R-19 "FINCA GARCÉS"  
 (RINCÓN DE LA VICTORIA)

PROMOTOR    ÁLAMOS CONSULTING S.L.  
 PROPIETARIO    TORRE DE SAN TELMO PROMOCIONES S.L.

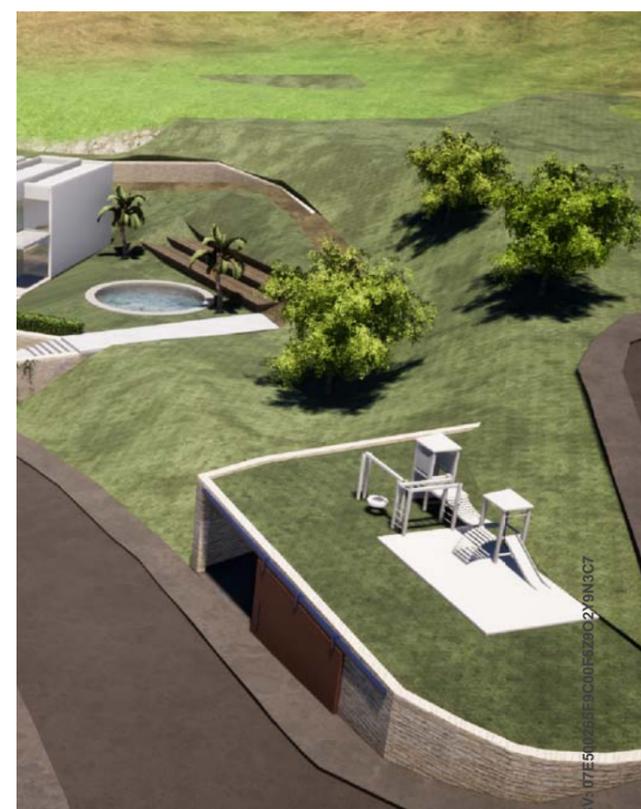


ARQUITECTOS  
**FRANCISCO J. CARRERA RODRIGUEZ**  
COLEGIADO Nº0123 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
**FRANCISCO J. CARRERA ROS**  
COLEGIADO Nº1562 EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



PLANO DE ORDENACIÓN

**IMAGEN FINAL ORIENTATIVA**



REFERENCIA

Nº PLANO

FECHA

OCTUBRE 2018

ESCALA

-

**0.05**