DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA
OFICINA CENTRAL DE REGISTRO
ENTRADA 16523
Fecha:22/07/2021 14:14

Junio 2021

Plan Parcial de Ordenación

Alique

Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria.

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

PROMOTOR
ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS.
ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP.

C&F. INGENIERÍA DE LA EDIFICACIÓN Y PATOLOGÍA

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14

ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Proyecto: Alique
Fecha: Junio 2021
Ámbito: Sector de Actuación UR-TB.11 “Alique” del PGOU de Rincón de la Victoria.

Estudio de Arquitectura y Urbanismo
Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.
Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España
asenjo.net
952 224 225
asenjo@asenjo.net

C&F. Ingeniería de la Edificación y Patología.
C/ Martínez nº2, Planta 2ª-Oficina 203. 29005 Málaga.
952 062 236
www.ceyefe.com

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

ÍNDICE GENERAL.

A. MEMORIA.

0. INTRODUCCIÓN. 10
0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. 10
0.2. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021. 13
0.2.1. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA. 14
0.2.2. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR EL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL. 15
0.2.3. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL. 17
0.3. OBJETO DE LA REFORMA FEBRERO 2021 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE". 20
0.4. OBJETO DE LA REFORMA OCTUBRE 2020 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE" 21
0.5. OBJETO DE LA REFORMA NOVIEMBRE 2019 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE" 42
0.6. OBJETO DE LA REFORMA SEPTIEMBRE 2019 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE". 64
0.7. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PROYECTO. 66
0.8. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA. 70
0.9. ENCARGO PROFESIONAL. 70
1. MEMORIA INFORMATIVA. 73
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 73
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 73
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. 75
1.4. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES. 76
1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 76
1.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES. 77
1.6.1. Afecciones de carreteras. 77
1.6.2. Afecciones hidráulicas. 77
1.6.3. Afecciones arqueológicas. 77
1.6.4. Erosionabilidad y Vías Pecuarias. 78
1.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. 78
1.7.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. 78
1.7.2. Reglamentos de Gestión Urbanística y de Planeamiento. 79
1.7.3. Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Rincón de La Victoria. 79
1.7.4. Normativa de Accesibilidad. 80
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 85
2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN. 85

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN. 85
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. 86
2.4. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN. 88
2.5. ZONIFICACIÓN. 91
2.6. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES. 94
2.7. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR. 94
2.8. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS. 97
2.9. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU RINCÓN DE LA VICTORIA. 101
2.10. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS. 102
2.11. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN. 103
2.12. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES. 104
2.13. ESTUDIO ACÚSTICO. 106
2.13.1. Fases de Ejecución. 106
2.13.2. Modelización. 106
2.13.3. Cálculo teórico del mapa de ruidos. 107
2.13.4. Edición gráfica de los mapas de ruido. 107
2.13.5. Medidas correctoras. 107
2.14. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SERVICIOS. 108
2.14.1. Red de abastecimiento de agua. 108
2.14.2. Red de Riego. 110
2.14.3. Red de Saneamiento y Pluviales. 111
2.14.4. Red de Energía Eléctrica. 112
2.14.5. Red de Alumbrado Público. 115
2.14.6. Red de telefonía y telecomunicaciones. 116
2.14.7. Red de gas. 116
2.15. CARGAS Y CONEXIONES EXTERNAS AL SECTOR. 117
2.16. ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. 124
2.17. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN A LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE FECHA 19.03.2018 EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 127
2.18. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS. 134
2.19. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS. 134
2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. 134
2.21. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. 135
2.22. COMPROMISO DE INFORMACIÓN AL CIUDADANO. 137
2.23. INVERSIONES EN MATERIA DE AGUAS Y COMPROMISO DE FINANCIACIÓN DEL PROMOTOR. 137
2.24. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN. 138
2.24.1. Ejecución de la urbanización. 138

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.24.2. Cesión de suelo y servicios. 139
2.24.3. Conservación de la urbanización. 139
2.25. COMPROMISO COMPLEMENTARIO. 140
2.26. CARTAS Y ACUERDOS CON COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS. 141
3. ORDENANZAS. 144
3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 144
3.1.1. Contenido. 144
3.1.2. Clasificación del suelo. 144
3.1.3. Zonificación del Plan Parcial. 144
3.1.4. De los Proyectos de Urbanización. 144
3.1.5. De los Proyectos de Reparcelación. 146
3.1.6. De la Entidad Urbanística de Conservación. 147
3.1.7. De los Estudios de Detalle. 147
3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 148
3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS. 160
3.3.1. Zona Unifamiliar Aislada (UAS). 160
3.3.2. Zona de Ordenación Abierta (OA). 163
3.3.3. Zona Comercial (C). 170
3.3.4. Zona de Equipamiento Escolar (E). 171
3.3.5. Zona de Equipamiento Deportivo (D). 173
3.3.6. Zona de Equipamiento Social Público (S). 174
3.3.7. Zona Verde Pública (V). 176
3.3.8. Zona Viaria o Viales. 177
3.4. RIESGOS Y AFECCIONES. 177
3.5. TRATAMIENTO DE MÁRGENES. 178
3.6. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS. 180
3.7. REGULACIÓN DE USOS EN VÍAS PECUARIAS. 180
3.8. REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONSTITUIDAS. 182
3.8.1. "Proyecto común" de extinción de las Juntas de Compensación y creación de una nueva y única entidad. 182
3.8.2. Contenido. 182
3.8.3. Tramitación. 183
3.8.4. Efectos de la Aprobación del "Proyecto Común". 184
3.8.5. Consecuencias del incumplimiento del "Proyecto común". 184
3.8.6. Inicio de la tramitación de la sustitución de las actuales cuatro Juntas de Compensación. 185
3.9. MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. 187
3.9.1. Contaminación de la calidad de aire. 187
3.9.2. Suelos, geomorfología, geología y paleontología. 190
3.9.3. Hidrología. 193
3.9.4. Flora. 194

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.9.5. Fauna. 197
3.9.6. Socioeconómico. 198
3.9.7. Paisaje y arquitectura. 199
4. PLAN DE ETAPAS. 206
4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS. 206
4.2. DURACIÓN MÁXIMA DE LA URBANIZACIÓN. 206
4.3. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. 206
4.4. LICENCIAS DE OBRAS. 206
5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. 210
5.1. OBJETO. 210
5.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS. 211
5.2.1. Costes de Obras de Urbanización Interior. 211
5.2.2. Costes de Conexiones internas y externas. 212
5.2.3. Otros costes de obras de urbanización. 214
5.2.4. Gestión. 214
5.2.5. Costes de las Promociones. 214
5.2.6. Resumen de Costes. 214
5.3. INGRESOS DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. 217
5.4. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN. 217
5.5. REPERCUSIONES. 218

B. PLANOS.

C. ANEJOS.
ANEJO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
ANEJO 2. ESTUDIO ECONÓMICO DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN.
ANEJO 3. ANÁLISIS DE RIESGO DE EROSIONABILIDAD.
ANEJO 4. ANÁLISIS DE AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS.
ANEJO 5. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL TRAMO FINAL DEL ARROYO SANTILLÁN. ACTUACIÓN PREVISTA EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE ALIQUE.
ANEJO 6. ESTUDIO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES DEL ARROYO SERREZUELA A SU PASO POR EL SECTOR "ALIQUE".
ANEJO 7. INFORME DE TRÁFICO.
ANEJO 8. ESTUDIO ACÚSTICO.
ANEJO 9. CERTIFICADO MUNICIPAL DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

A. Memoria

C&F Ingeniería de la Edificación y Patología
a+s
CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021

EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

0. Introducción.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14

ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

0. ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.

0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. 10
0.2. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021. 13
0.2.1. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA. 14
0.2.2. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR EL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL. 15
0.2.3. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL. 17
0.3. OBJETO DE LA REFORMA FEBRERO 2021 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE". 20
0.4. OBJETO DE LA REFORMA OCTUBRE 2020 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE" 21
0.5. OBJETO DE LA REFORMA NOVIEMBRE 2019 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE" 42
0.6. OBJETO DE LA REFORMA SEPTIEMBRE 2019 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE". 64
0.7. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PROYECTO. 66
0.8. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA. 70
0.9. ENCARGO PROFESIONAL. 70

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Con fecha 23.09.2003 (BOP 03.11.2003) se produjo la Aprobación Definitiva de la Modificación de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativo a los terrenos del actual Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del vigente PGOU de Rincón de la Victoria, con lo que quedaron incorporados al suelo urbanizable programado, actualmente sectorizado, de este término municipal.

Posteriormente, tras la correspondiente tramitación, con fecha 10.02.2004 (BOP 08.03.2004), se produjo la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del indicado Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria.

Más tarde, con fecha 25.05.2007, la promotora de este planeamiento presentó a trámite el Proyecto de Urbanización del mismo y, tras la emisión del correspondiente Informe Técnico, fue objeto de Aprobación Inicial de fecha 28.09.2007 (BOP 16.10.2007). Este documento debió ser aprobado definitivamente en un plazo razonable de dos o tres meses, lo que se demoró debido a que la tramitación se paralizó a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales y del Equipo de Revisión del PGOU de Rincón de la Victoria, que instaron a la promotora de este planeamiento a tramitar una Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente, para procurar una más adecuada ordenación de la edificación de este Sector de Actuación, produciéndose finalmente su aprobación definitiva con fecha 31.07.2009 (BOP 10.06.2010).

Coincidiendo con la aprobación definitiva de la modificación de este planeamiento, con fecha 09.07.2010, se emitió informe técnico en relación al Proyecto de Urbanización de este mismo Sector de Actuación en trámite, en el que se requirió que se tramitara ante la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía el encauzamiento propuesto del arroyo de la Sierrezuela, que atraviesa los terrenos del sector, y su inclusión en la red de evacuación de aguas pluviales de la futura urbanización para recabar la autorización correspondiente.

Por otra parte, en proyecto redactado por encargo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria sobre los Dominios Públicos Hidráulicos y las Zonas Inundables de este término municipal quedaba reflejado el correspondiente al arroyo Serrezuela que, como hemos indicado, en parte afectaba a esta ordenación, considerando los Servicios Técnicos Municipales como una actuación necesaria la incorporación a este planeamiento de los mismos.

Para ello, las Juntas de Compensación de las Unidades de Ejecución I, II, III y IV de este Sector de Actuación presentan a trámite el *Estudio para la determinación de los límites del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables del Arroyo Serrezuela a su paso por el Sector de*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Actuación "Alique" de la Urbanización "Añoreta Golf" del término municipal de Rincón de la Victoria (Málaga), de fecha Enero 2011, redactado por la Consultora Ferrandiz-48, G.I.A. S.L., visado con fecha 07.02.2011 por el Colegio Oficial correspondiente, donde se da respuesta a lo requerido, obteniendo informe favorable por parte de la Agencia Andaluza del Agua con fecha 20.01.2012.

Por tanto, como consecuencia de esta aprobación, que afectó a las determinaciones del planeamiento aprobado de este Sector de Actuación, los promotores de este planeamiento se vieron obligados a tramitar la modificación de los diferentes instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de aprobación para su adaptación al indicado Estudio de los Dominios Públicos Hidráulicos y de las Zonas Inundables, lo que se realiza conforme a la legislación urbanística vigente a todos los efectos, constituyéndose éste el objeto fundamental de la Innovación del Plan Parcial del Sector UR-TB.11 "Alique" tramitada con fecha Julio de 2012.

Esta Innovación, entre otras cuestiones, excluye de la superficie del sector el Dominio Público Hidráulico indicado, al ser considerado este como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, la eliminación del puente proyectado sobre la autovía como parte de esta ordenación para interconectar las zonas norte y sur del mismo, pudiendo el enlace de estas dos zonas quedar resuelto con la adecuación del nudo de enlace de la A7 en el Pk. 258,00.

Dadas las condiciones topográficas del terreno en la zona norte del sector, y teniendo en cuenta la fragmentación del terreno que produce la afección de los cauces públicos antes referidos, se vio la necesidad de trasvasar techo edificable a la zona sur para lo cual era indispensable modificar el parámetro de altura máxima en la zona sur aumentándolo de PB+III a PB+IV, lo que no era permitido por las ordenanzas vigentes del PGOU de Rincón en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Ante esta circunstancia, se tramitó una Innovación del PGOU de Rincón de la Victoria cuyo objeto fue la modificación de las determinaciones recogidas en el Punto 2 del Apartado 1.5, denominado Regulación de la Ordenación y la Edificación, de la Normativa de la Memoria, que regule el desarrollo del suelo residencial en Suelo Urbanizable Sectorizado, 1º y 2º Etapas (Parte 5, Sección II) del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, que establece que el planeamiento de desarrollo no podrá permitir alturas superiores a PB+3 (planta baja más tres plantas) para el desarrollo de edificaciones residenciales en los terrenos de esta naturaleza, para que se pueda permitir una mayor altura, si así lo aconseja el planeamiento de desarrollo indicado. Esta Innovación fue presentada a trámite con fecha Julio de 2012 obtuvo aprobación inicial de fecha 27.12.2012 y aprobación definitiva de fecha 28.06.2017 (BOP 31.10.2017).

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Los motivos de la tramitación de esta modificación, así como el informe de fecha 27.03.2013 emitido por los Servicios Técnicos Municipales, dieron lugar a la Reforma Junio 2013 del Plan Parcial del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique".

Este documento fue informado nuevamente por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 12.02.2014 lo que dio lugar a la Reforma Junio 2015 que nunca llegó a tramitarse por decisión de parte de los propietarios de suelo del sector.

Por otra parte, como hemos indicado, la comunicación entre las zonas norte y sur del sector se planteó resolverla mediante la adecuación del nudo de enlace de la A7 en el Pk. 258,00, para lo que se redactó un Estudio de Viabilidad cuya tramitación fue finalmente desestimada al no encontrar una solución válida que cumpliera los requisitos recogidos en la Ley de Carreteras del Estado.

Posteriormente, y a instancia de parte de la propiedad del sector, de acuerdo con lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía, se tramita el Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Innovación del Plan Parcial del Sector UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria, de fecha Octubre 2016, por encontrarse este instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 19.03.2018 la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite Informe Ambiental Estratégico acerca de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria, considerando éste que la ejecución de la Modificación del Plan Parcial del sector UR-TB.11 "Alique" no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al condicionado contenido en el mismo así como a las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico.

Tras la emisión del indicado informe ambiental se redacta la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria, de fecha Octubre 2018, que fue presentada a trámite con fecha 26.11.2018, que recoge todas las determinaciones incluidas en el mismo.

Más adelante, en reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales en relación a la Innovación de fecha Octubre 2018 se decide realizar una serie de ajustes en el documento, que son los que constituyen el contenido de la Reforma Septiembre 2019, presentada a trámite con fecha 06.09.2019.

A continuación, con fecha 26.11.2019 se emiten sendos informes del Arquitecto Municipal y el Ingeniero Municipal a los que se dio respuesta presentando a trámite la Reforma

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Noviembre 2009 respuesta de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria, con fecha 17.12.2019.

Con fecha y con fecha 02.10.2020, el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ha emitido informe técnico con número de registro de salida 11457, que fue recibido por el equipo redactor que actúa en representación de los promotores de este planeamiento con fecha 16.10.2020 y, el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ha emitido Requerimiento de fecha 23.09.2020 con número de registro de salida 10884 de la misma fecha, a cuyos requerimientos se dio respuesta mediante la presentación a trámite de la Reforma Octubre 2020 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria

Con fecha 23.09.2020, el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ha emitido Requerimiento con número de registro de salida 10884 de la misma fecha y, a continuación, con fecha 02.10.2020, el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ha emitido informe técnico con número de registro de salida 11457, que fue recibido por el equipo redactor que actúa en representación de los promotores de este planeamiento con fecha 16.10.2020. Como respuesta a los requerimientos expresados en ambos documentos, fue presentada a trámite con fecha 12.11.2020 la Reforma Octubre 2020 de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria.

Posteriormente, con fecha 23.09.2020 por el Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico Plan Estratégico y Grandes Proyectos del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, fue dictado oficio mediante el que se requiere la subsanación de diversos aspectos de la Modificación del Plan Parcial presentado para su tramitación, a lo que se dio respuesta presentado a trámite la Reforma Febrero 2021 de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria.

0.2. OBJETO DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021.

Se redacta la presente Texto Refundido Junio 2021 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" para dar respuesta al Requerimiento emitido por el Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico Plan Estratégico y Grandes Proyectos del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria en el que se solicita cumplimentar las determinaciones recogidas en los informes Jurídico, del Arquitecto Municipal y del Ingeniero de Caminos Municipal que lo acompañan, todos ellos de fecha 27.05.2021, lo que se realiza como describimos a continuación:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

0.2.1. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA.

Texto del Informe.

Analizada la documentación presentada, en cuanto al apartado 3.8 "reglas para la aplicación del sistema de ejecución a las unidades de ejecución constituidas, la Innovación de Plan Parcial establece lo que denominan "Proyecto Común" de extinción de las Juntas de Compensación y creación de una nueva y única entidad. Para ello se contempla una tramitación simultánea entre la aprobación del Plan Parcial y la aprobación de las bases y estatutos de la nueva Junta de Compensación y disolución de las cuatro Juntas de Compensación existentes.

Si bien no se encuentra obstáculo a la posibilidad de tramitar de manera simultánea la Modificación del Plan Parcial planteado con la aprobación inicial de las bases y estatutos de la nueva y única Junta de Compensación pretendida, sí se hacen observaciones a la disolución de las Juntas de Compensación existentes.

Se considera que la tramitación planteada debe modificarse, puesto que de querer tramitar la disolución de las Juntas de Compensación tal y como viene recogida en el PPO presentado, se deberá de aportar, antes de la aprobación de cualquier iniciativa y bases y estatutos de la nueva Junta pretendida, un acuerdo de cada una de las cuatro Juntas de Compensación actualmente existentes por la que se acuerde la disolución de cada una de ellas por los motivos que corresponden y su voluntad de constituirse/integrarse en una única Junta de Compensación. De esta forma, se entiende que podría llevarse a cabo la aprobación inicial del Plan Parcial, la aprobación inicial de las bases y estatutos condicionando su aprobación definitiva a la aprobación definitiva del Plan Parcial y a la disolución de las Juntas de Compensación, puesto que, de no ser así, la Administración no tiene potestad alguna de exigir la disolución pretendida hasta que exista una aprobación definitiva del PPO que haya redelimitado el ámbito.

De otro modo, si no fuera posible aportar el acuerdo de cada una de las Juntas de Compensación sobre su disolución y voluntad de constituirse e integrarse en una única Junta de Compensación, el procedimiento simultáneo que debería contemplar el Plan Parcial presentado debe ser el siguiente:

1. *Aprobación inicial del Plan Parcial para redelimitar el nuevo ámbito.*
2. *Simultáneamente, podrá tramitarse:*
   a. *Aprobación de la iniciativa presentada por más del 50% de los propietarios del Sector y,*
   b. *Aprobación inicial de las Bases y Estatutos condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial.*
3. *Aprobación definitiva del Plan Parcial.*
4. *Aprobación definitiva Estatuto y Bases de Actuación.*
5. *Instar la disolución de las Juntas de Compensación existentes en su caso, al estar ya establecida la nueva delimitación.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta.

Se modifica el apartado *0.7. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PROYECTO.*, en el que se incluyen las determinaciones recogidas en el informe jurídico de fecha 27.05.2021.

0.2.2. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR EL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL.

Texto del informe.

El 29/04/2020, se emite informe por el técnico que suscribe proponiendo, respecto de las infraestructuras, la Aprobación Inicial del documento "Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR TB-11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria", redactado por el Arquitecto D. Ángel Asenjo Díaz, el Arquitecto Técnico D. Melchor Cintas Troyano y el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Juan Martín Malo en noviembre del año 2.019, presentado el 17/12/2019, r e. 22489.

El 23/09/2020, mediante Requerimiento del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, se insta a los promotores a subsanar una serie de cuestiones que se recogían en el informe del Arquitecto Municipal de 18/03/2020 de propuesta de aprobación inicial del documento, y además respecto de los accesos al sector, a incluir en el documento de Modificación de Plan Parcial:

- *Que la carga financiera del acceso directo a la autovía A-7 que se incluía en el Plan Parcial aprobado en 2009, se concrete en la presente Modificación y como alternativa en el equipamiento deportivo.*
- *Que se diseñe y cuantifique en el Plan Parcial para una posible ejecución posterior la conexión de calle Chile con el encale de Añoreta.*

En respuesta a dicho requerimiento se presenta el 13/11/2020, r.e. 18309, los documentos de Memoria y Anejo n° 2 Estudio Económico correspondientes a la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR TB-11 "Alique", versión octubre de 2020.

El 17/11/2020, r.e. 18598, se presenta Anteproyecto de Conexión del enlace de Añoreta con C/Chile. En este documento se diseña inicialmente a nivel técnico la continuación y una doble conexión del denominado vial 10 de la urbanización con calle Chile y con el nudo de la parte norte de Añoreta con la autovía A-7, valorándose dicha actuación en 2.285.544,95€.

El 19/11/2020, r.e. 18738, se presenta propuesta de convenio urbanístico para contribuir económicamente a los gastos de construcción del equipamiento deportivo público por importe de 2.500.000€.

El 8/02/2021, r.e. 2468, se presenta documento de memoria denominado Reforma Febrero 2021 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación URTB-11 "Alique".

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Analizada la nueva documentación presentada hacer constar que:

- *En el documento de Plan Parcial de Reforma Febrero 2021 desaparece toda referencia a la obligación de la Junta de Compensación de obtención de suelo, redacción de proyecto, tramite con el Ministerio y ejecución de obras de una posible conexión del sector con la autovía A-7 a través del nudo de Añoreta y que si se recogía en el apartado 2.15 Cargas y Conexiones Externas al Sector del documento de la versión de Octubre 2.019.*

Respuesta.

En respuesta a este requerimiento, se incluye en el apartado *2.15 Cargas y Conexiones Externas al Sector* del presente Texto Refundido la descripción del vial de conexión con calle Chile así como la forma en la que se va a efectuar su gestión.

Texto del informe.

- *En la valoración económica de los costes de urbanización se incluye una partida de 2.500.000 en instalaciones deportivas en detrimento otras partidas y manteniendo el presupuesto global de la urbanización que ya se recogía en el documento de Octubre de 2019 por importe de 24.111.621,26 €.*

Respuesta.

Se modifica el apartado *5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO* del presente Texto Refundido incrementando su importe en 2.500.000 €, correspondiente a la partida relativa a las instalaciones deportivas, con respecto al documento de Octubre de 2019, por lo que finalmente asciende a la cantidad de 26.611.621,26 €.

Texto del informe.

- *Se detectan dos errores, entiendo tipográficos: En el apartado 5.2.2.3) donde se dice que el coste global de las conexiones viarias internas y externas es de 5.260.339,00 €, mientras que en la sumatoria de los cuadros de presupuestos resulta de 4.739.852,64 €, y en el apartado 5.3 donde los ingresos de la promoción inmobiliaria se estiman en 346.948,07€, cuando en la versión de Octubre de 2019 ascendían a 346.268.072,00 €.*

Respuesta.

Se corrigen en el presente Texto Refundido los errores referidos en el informe.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- *Conclusión: Ratificarme en mi informe de 29/04/2020 de propuesta de Aprobación inicial de la Innovación de Plan Parcial. Corresponde a la Corporación la decisión sobre la inclusión de la obligación de redacción de proyecto, su tramitación y ejecución de la conexión viaria del sector a la autovía A-7 a través del nudo de Añoreta en la presente Innovación de Plan Parcial, o desvincularla totalmente como proponen los promotores en su escrito de 17/11/2020 y/o recogerla en el convenio urbanístico que se plantea.*

  Por otro lado, entiende el técnico que suscribe se deberá presenta un refundido que contenga el documento completo de la Innovación del Plan Parcial para su tramitación.

0.2.3. RESPUESTA AL INFORME EMITIDO POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Texto del informe.

2. ***Análisis del documento.***

   La presente innovación, mantiene inalterable la ordenación de la versión de Noviembre/2019, ya analizada en mis informes de fecha 18/3/2020 y 22/6/2020, por lo que el presente informe se limita al análisis de la nueva documentación de Innovación de PPO incorporada, fundamentalmente la Memoria y el Estudio de viabilidad económica, así como los documentos relacionados con dicha Innovación como el Anteproyecto de Conexión del Enlace de Añoreta con C/ Chile y el borrador de convenio que asume la construcción de instalación deportiva hasta 2.500.000 € .

   2.1. En la Memoria de Innovación de Febrero/2021 se subsanan todas las observaciones puestas de manifiesto en el punto 2.6.- de mi informe de 18/3/2020, con los siguientes criterios:

   a) *El único aprovechamiento libre de cargas de urbanización es el proveniente de la cesión del 15% de AM, manteniendo cargas de urbanización el de cesión derivado de los excesos.*
   b) *Se incluyen como cesión los sistemas generales (punto 2.5).*
   c) *La innovación establece un coeficiente de ponderación de usos igual a la unidad, sin diferir esta cuestión al P. de Reparcelación (punto 2.20).*
   d) *Se extiende la aplicación de la ordenanza de terrenos con pendiente superior al 25% a todas las OA.*
   e) *Se complementa la ordenanza referida a elementos técnicos de las instalaciones (punto 24).*
   f) *Se corrige el error de las parcelas Rn4 y Rn5 que no existen.*
   g) *Ídem a la anterior.*
   h) *Se propone una servidumbre de paso público en el espacio de ensanche del acerado en el boulevar norte-Sur, consecuencia del retranqueo en ordenanza OA, que se mantendrá abierto y añadido al acerado público.*
   i) *Se completa la ordenanza OA en lo que respecta a la disposición de la superficie edificable, adaptándola a lo exigido en el PGOU.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

j) Se disponen medidas correctoras mayores para mantener la parcela educativa en los umbrales de contaminación acústica exigidos por la normativa al efecto.

k) Se establece en el Plan de Etapas un plazo de desarrollo de 48 meses, prorrogables otros 48.

l) Se corrige al alza el costo estimado del suelo para las conexiones.

m) Se corrigen los ingresos de la promoción limitándolos a la venta del aprovechamiento lucrativo, no obstante, se constata error que se expondrá seguidamente.

2.2. Los ingresos del desarrollo del PPO se fijan en 346.948,07 €, entendiendo que se trata de un error y que se refiere a más de 346 millones de euros. Deberá corregir esta circunstancia.

Por otro lado, estos ingresos previstos son similares a los de la innovación del PPO analizado en anteriores informes, aun cuando el aprovechamiento a efectos de cálculo se reduce al lucrativo (162.714,51 m²t) y no al objetivo (191.428,83 m²t).

Esto se produce porque el precio de venta estimado inicial se reduce de 1.500 €/m²t a 1.350 €/m²t para mantener el ingreso previsto inicialmente. No se observa variación en el mercado inmobiliario desde 2019 a 2021 que justifique esta reducción, por lo que se considera adecuado adaptar a la realidad la estimación de ingresos.

Respuesta.

Como puede apreciarse en el apartado *5. Estudio Económico Financiero* del presente Texto Refundido, se estiman unos ingresos de promoción inmobiliaria de 308.293.448,75 € estimando un precio de venta inicial de 1.500 €, con lo que entendemos se da respuesta a este punto del informe.

Texto del informe.

2.3. El borrador de convenio referido en el punto 1 de este informe se justifica en base al art. 113.1.i) de la LOUA, que exige a la propiedad del suelo incorporar como costes de urbanización las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

Si la Innovación del PPO no prevé el enlace directo con la autovía A-7 recogido en el PPO vigente, por resultar inviable cumplir con el informe favorable del Ministerio de Fomento de 2010 que impide la realización de trenzados, y la solución de conexión con el enlace de Añoreta tampoco se prevé por resultar incierta la autorización del Ministerio de Fomento y entenderla como un Sistema General de comunicaciones que excede las obligaciones imputables al sector

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

y presumir además que su costo puede hacer inviable su desarrollo, entiendo que lo que procede sería una de las siguientes decisiones:

a) *Aceptar la solución propuesta por la innovación del PPO que no recoge ni el enlace con la A-7 del PPO vigente, ni la conexión con el enlace de Añoreta (que se posibilitaría en un futuro y al margen de la Innovación del PPO), ambas por las razones expuestas, proponiendo como único acceso indirecto a la A-7 la conexión a través de la Avda. de la Axarquía y enlace de Chilches.*

   Con esta solución no sería obligado por el sector sufragar costes de una infraestructura (conexión con enlace de Añoreta) que no se contempla en la Innovación del PPO. La aceptación por la propiedad de asumir con 2.500.000 el costo total o parcial, pero incierto, de una conexión del sector con el enlace de Añoreta, correspondería enmarcarlo en lo preceptuado en el art. 113.1.k) de la LOUA (costos de urbanización asumidos por convenio aceptado por la propiedad), máxime cuando se indica en el borrador de convenio, que si no se destinan a esta infraestructura, se destinarían a ejecutar total o parcialmente la instalación pública en la parcela dotacional deportiva, que evidentemente no es una exigencia de planeamiento.

b) *No aceptar la solución propuesta por entender insuficientes las conexiones del sector y por lo tanto denegar la aprobación de la Innovación del PPO.*

Respuesta.

Como se ha indicado con anterioridad se incluye en el apartado *2.15 Cargas y Conexiones Externas al Sector* del presente Texto Refundido la descripción del vial de conexión con calle Chile así como la forma en la que se va a efectuar su gestión.

Texto del informe.

2.4. Relacionado con lo anterior, se observa que los costes de urbanización se cuantifican en 24.111.621,26 € , incluyendo los 2.500.000 € del citado convenio, y por lo tanto se mantienen los mismos costes de la Innovación del PPO versión Noviembre/2019 analizada en informes anteriores, pero que no incluía esa cuantía de convenio.

La citada cuantía de convenio se consigue con las siguientes reducciones de costes respecto al versión de innovación anterior:

- *1.532.935,95€ menos en urbanización de zonas verdes, pasarelas, y medidas correctoras de arroyos, (la ordenación de las zonas verdes pasa de una inversión de 17€/m² a 10€/m²).*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- *520.486,36€ menos en el viaducto y vial de conexión Zona Norte-Zona Sur.*
- *124.664,00€ menos en la ampliación de la subestación eléctrica.*
- *193.626,00€ menos en encauzamiento del arroyo Santillán zona Sur.*
- *59.163,50€ menos en encauzamiento arroyo Santillán zona Norte.*
- *69.124,19€ menos en gestión.*
- *2.500.000,00€*

Por lo tanto, la obligación asumida en borrador de convenio se incorpora en la innovación ajustando a la baja las obras de infraestructura antes relacionadas, cuestión que no parece lo más adecuado ya que éstas últimas sí son una obligación del sector y las obligaciones de convenio no lo son si se opta por lo recogido en punto 2.3.a de este informe.

Sobre el resto de cuestiones relacionadas con la innovación del PPO y no tratadas en este informe, me ratifico en mis informes anteriores de fechas 18/3/2020 y 22/6/2020.

Respuesta.

Como se ha indicado con anterioridad, se modifica el apartado *5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO* del presente Texto Refundido incrementando su importe en 2.500.000€, correspondiente a la partida relativa a las instalaciones deportivas, con respecto al documento de Octubre de 2019, por lo que finalmente el importe total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 26.611.621,26€.

0.3. OBJETO DE LA REFORMA FEBRERO 2021 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE".

Se redacta la Reforma Febrero 2021 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" como consecuencia de lo recogido en oficio dictado con fecha 23.09.2020 por el Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico Plan Estratégico y Grandes Proyectos del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, el cual requiere la subsanación de diversos aspectos de la Modificación del Plan Parcial presentado para su tramitación, entre los que dispuso lo siguiente:

"Entiende esta Administración que los costes referidos a la conexión directa a la Autovía A-7 previstos en el Plan Parcial de 2009 aprobado definitivamente tiene la consideración de costes de urbanización en base al artículo 113.1.i) y es de interés general la ejecución del mismo, habiendo sido no obstante puesto de manifiesto la inviabilidad de dicha conexión por el elevado coste que supone el cumplimiento con el informe de Carreteras emitido en su momento. Se considera no obstante y como alternativa, que la carga financiera que conllevaría haber hecho esa conexión directa con la Autovía según estaba previsto, sea asumida por los propietarios mediante convenio Urbanístico en virtud del artículo 113.1.k) de la LOUA, donde se concrete que en sustitución de la ejecución de dicha conexión, los propietarios abonarán la cantidad que hubiere correspondido para su ejecución y que irá

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

destinada a Patrimonio Público de Suelo, en concreto para su destino a dotaciones (equipamiento deportivo). El Plan Parcial deberá concretar, por tanto, la actuación pública a la que va a destinar".

En cumplimiento del expresado requerimiento, se redacta la Reforma Febrero 2021 de la Innovación del Plan Parcial, cuyo objeto es recoger en apartado independiente, denominado *2.25. Compromiso Complementario*, la obligación por parte de la futura Junta de Compensación de este sector de actuación, de asumir el coste de obras complementarias a realizar como parte de las instalaciones deportivas que se puedan ejecutar en la Parcela E/D de esta ordenación, como una carga complementaria de este planeamiento hasta un importe máximo de 2,5 millones de euros, lo que también ha sido trasladado al Estudio Económico Financiero contenido en esta Memoria.

De acuerdo con lo anterior, la Reforma Febrero 2021 sólo afecta a la Memoria de la Innovación, manteniéndose por tanto invariables los Planos del anterior reformado de fecha Noviembre 2019 y Anejo 2 del anterior reformado de fecha Octubre 2020.

0.4. OBJETO DE LA REFORMA OCTUBRE 2020 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE"

Se redacta la Reforma Octubre de 2020 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria para dar respuesta al Informe Técnico de fecha 02.10.2020 emitido por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, con número de registro de salida 11457 y recibido por el equipo redactor que actúa en representación de los promotores de este planeamiento con fecha 16.10.2020, así como al Requerimiento de fecha 23.09.2020 con número de registro de salida 10884 de la misma fecha, emitido por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, a cuyos requerimientos damos respuesta como describimos a continuación.

Los requerimientos planteados en ambos informes sólo afectan a la Memoria del documento y no afectan en forma alguna a los planos de esta Innovación, manteniéndose los recogidos en el documento de fecha Noviembre 2019.

Respuesta a informe técnico de fecha 02.10.2020 emitido por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

* **Contenido del informe:**

El presente análisis de esta innovación de PPO se realiza respecto al planeamiento vigente (referido en punto 1° de antecedentes y que se aprobó definitivamente el 31/7/2007).

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.1. Respecto a la ordenación:

Esta innovación altera la ordenación del planeamiento vigente. Así, las dotaciones públicas varían su delimitación, aunque manteniendo en términos generales su localización.

El PPO vigente determina dos parcelas de equipamiento social público al norte de la A-7 con 32.663 m². La presente innovación delimita también dos parcelas al norte de la A-7 con 38.907,27 m² (el mínimo que establece el RP son 10.434 m²), trasladándolas al límite Oeste del sector para salvar la zona de protección arqueológica, aunque ambas quedan atravesadas en zonas próximas a sus linderos al Este por el cauce del arroyo Serrezuela, que se salva mediante conexiones sobre dicho arroyo.

Se suprime el equipamiento social privado previsto en el PPO vigente.

El PPO vigente determina tres parcelas de equipamiento educativo-deportivo (E/D-1, ED-2 y ED-3) con una superficie total de 54.971 m², de los cuales las dos últimas se sitúan al sur de la A-7 y separados por un vial norte-sur. En la presente innovación, éstas dos últimas se convierten en una sola parcela destinada a uso exclusivo deportivo, pasando de 39.717 m² (E2+E3) a 41.728,12 m² (superior a los 13.912 m² mínimos exigidos por el RP), suprimiendo el citado vial norte-sur y manteniendo su localización. La parcela ED-1 se denomina ahora E-1 y se destina exclusivamente a equipamiento educativo, pasando de 15.254 m² a 24.375,51 m² (superior a los 24.000 m² exigidos por el RP) y respecto a la ubicación vigente se desplaza hacia el Este, aproximándose al nudo de la autovía, de forma que parte de la misma se sitúa dentro de la zona de protección de dicha A-7 y deberá dedicarse a espacio libre de edificación.

A pesar de la menor superficie total del sector y SG adscritos, las dotaciones públicas, incluyendo las zonas verdes, se ven incrementadas, pasando de 352.785 m² a 410.609,20 m², y las parcelas edificables lucrativas se ven reducidas pasando de 247.397 m² a 169.478,17 m².

Según mi criterio y sin entrar en las conexiones del sector que se verá posteriormente, la ordenación propuesta en esta innovación mejora la del PPO vigente al incrementar las dotaciones, reducir la red viaria adaptándola a la topografía y respetar en términos generales la ubicación de las dotaciones del PPO vigente, con las precisiones y matizaciones que sobre esta ordenación se contienen en este informe, fundamentalmente en lo que afecta a la parcela E-1 y las medidas correctoras para adaptarla a la normativa acústica. No obstante, corresponde pronunciarse a la Corporación sobre esta ordenación.

2.2. Respecto a los aprovechamientos:

La distribución de techo edificable propuesta supone un incremento en la zona al sur de la A-7 (pasa de 996 viv. a 1.383 viv.) y un detrimento en la zona norte (pasa de 804 viva 356 viv), debido fundamentalmente a la posibilidad admitida por la innovación referida en punto 2° de antecedentes de aumentar la altura edificable en esta zona sur por su mejor aptitud topográfica. Según lo expuesto en el punto 1.f. de este informe, el aprovechamiento medio se fija en 0,24 m2t/m2s. El PPO mantiene la cesión del 15% de AM proveniente del PPO vigente y a que a su vez deriva de la innovación de PGOU de 2003 y del convenio urbanístico de 1995.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El exceso de aprovechamiento proveniente del citado convenio e innovación del PPO, y viene reconocido también en el PPO vigente, viéndose reducido en esta innovación como consecuencia de la ligera reducción del Aprovechamiento objetivo referida en punto 1.f y de la reducción de superficie del sector.

El aprovechamiento público queda:

15% de AM:	*28.714,34 m²t*
Exceso convenio:	*22.446,21 m²t*
Total:	*51.160,55 m²t*

Se entiende que la totalidad del aprovechamiento medio, aun siendo superior al actualmente exigible, está exento de cargas de urbanización, cuestión que deberá dejarse clara en el PPO, debiendo dejarse también claro si el exceso de aprovechamiento proveniente del convenio urbanístico de 1995 (independiente de los excesos provenientes de Sistemas Generales), asume o no las cargas.

Se informa que parte de este aprovechamiento se encuentra comprometido por el Ayuntamiento en dos convenios de permuta, Uno de ellos firmado con Edipsa que fue aprobado por acuerdo plenario 30/4/2004, y donde se comprometen 21.500 m²t, y el otro firmado con Mediana SL., que fue aprobado por acuerdo plenario de 27/10/2006, y donde se comprometen 2.865,28 m²t. Esto hace un total comprometido de 24.365,28 m²t, por lo que restarían 26.795,27 m²t.

Sobre el aprovechamiento medio, excesos y cargas que deben adscribirse a los mismos, se considera necesario informe jurídico.

Respuesta:

En el apartado *2.7. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR* de esta Memoria se determina que el 15% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria estará libre de cargas de urbanización, lo que también se incluye en el apartado *2.24.1. Ejecución de la urbanización* de la presente Memoria

En el apartado 2.7. también se recoge que los aprovechamientos correspondientes a los sistemas generales adscritos y a los excesos de aprovechamientos propiamente dichos participan de los gastos de urbanización del sector.

* **Contenido del informe:**

2.3. Respecto a los accesos:

La supresión del enlace con la A7 por las razones expuestas en punto 1° de antecedentes y punto 1.d. de este informe, provoca que la principal y única conexión del sector con la A-7 se produzca al Sur, por la Avda. de la Axarquía y enlace de Chilches, atravesando y afectando suelo externo al sector no desarrollado aun urbanísticamente (UE TB-43 y UE TB-44). El estudio de tráfico incorporado como anexo a la innovación del PPO considera esta conexión como suficiente,

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

convirtiéndose en el único acceso de primer orden en la estructura general viaria municipal que se diseña en este sector donde se prevén 1.739 viviendas.

La conexión del sector con la A-7 ha sido la cuestión más debatida a nivel técnico, ya que hay que entenderla como fundamental para garantizar la conectividad y fluidez del tráfico generado. Cualquier conexión con la A-7 alternativa, como por ejemplo a través del nudo de Añoreta, requiere una tramitación de proyecto y autorización por el ahora Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que se complica al tratarse de una autovía que de por sí está superada con el tráfico que soporta en horas punta y que además no se ajusta actualmente a la normativa exigible en autovías, ya que no cumple con las distancias entre enlaces, no cuentan con las dimensiones adecuadas los viales de aceleración o incorporación-salida, los radios de curvatura en su trazado son inferiores a los admitidos, el drenaje superficial no es el requerido, etc, resultado todo ello de convertir una carretera de circunvalación en un tramo de autovía Cádiz-Barcelona sin las correspondientes actuaciones que ello requiere.

Descartados los enlaces aceptados por el Ministerio y recogidos en el PPO vigente, pero de inviable realización por cuanto no se aceptan los trenzados incorporados en su diseño y éstos son necesarios si se quiere mantener el enlace actual de Añoreta, la conexión del sector con este enlace posiblemente requeriría entre otras actuaciones la ampliación de la longitud de los viales de incorporación, que en el sólo caso del existente dirección Málaga al norte (actualmente de escasa longitud y diseñado en curva), exigiría superar el puente sobre el arroyo Benagalbón, colisionando con el actual vial de acceso al siguiente enlace de Cortijo Blanco al reducirse la distancia entre ambos, que ya de por si es inferior a la admitida en la normativa de carreteras. Además, en el caso de ser aceptada esta solución al norte y la que fuese necesaria al sur del enlace de Añoreta, de aplicarse su costo sobre el sector podría hacer inviable su desarrollo.

Por otro lado, el Estudio de tráfico incorporado al PPO manifiesta que esta hipotética conexión del sector con el enlace de Añoreta provocaría congestión en horas punta en el citado enlace, pudiendo afectar al correcto funcionamiento de la A-7.

En este sentido la innovación propone una futura conexión entre el sector y C/ Chile de la urbanización Paraíso del Sol (vial de acceso desde la A7 a esta urbanización) prolongando el vial 10 diseñado a través del SG-3, desde su rotonda final hasta la citada calle. Esto en realidad se podría entender como una conexión indirecta del sector con el enlace de Añoreta en su zona norte, ya que el tramo desde donde conectaría con C/ Chile hasta el enlace de Añoreta es muy corto en longitud, aunque actualmente presenta un acusado desnivel y trazado en curva de escaso radio que lo hace peligroso, haciéndonos reflexionar si es aconsejable esta conexión con el incremento de tráfico que provocaría (al tráfico actual de la urbanización Paraíso del Sol habría que añadirle el que provenga de la zona norte del sector y de la zona noreste de Añoreta a través de C/ Estados Unidos).

La innovación de PPO difiere la ejecución de esta conexión futura a la tramitación por el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto Técnico ante el organismo de carreteras, asumiendo el Ayuntamiento la gestión del suelo de Paraíso del Sol que fuese necesario para esta conexión, y asumiendo el sector el eventual coste de dicho suelo, pero no la ejecución de las obras necesarias para ésta.

Analizado este escenario, sólo se observan tres soluciones.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

a) *Que se integre en un solo enlace la conexión con Añoreta y Alique, desmontando todas las conexiones actuales incluido el enlace de Añoreta. Esta solución habría que diseñarla, obtener la preceptiva autorización del organismo de carreteras que se presume incierta, y su costo sería muy elevado de forma que si se aplica al sector probablemente haga inviable su desarrollo. Con esta solución, el acceso actual a Añoreta se desplazaría hacia el Este, necesitando al sur de la A-7 gestionar la consecución de suelo privado para conectar la Avda. del Golf con el nuevo enlace.*

b) *Que además de la conexión sur al enlace de Chilches prevista en la innovación, se conecte el citado vial 10 con el enlace de Añoreta al norte de la A-7, lo que haría de éste un acceso directo al sector, aunque limitado a esta zona norte (semienlace). Esto exigiría, además de la elaboración del correspondiente proyecto y autorización por el órgano de carreteras, la realización de una infraestructura (rotonda en zona norte del enlace, ampliación del vial de incorporación a la A-7, posible actuación en la zona sur para conformar un enlace completo, etc), cuyo coste se presume también elevado, de forma que de aplicarse al sector Alique, se desconoce si podría hacer viable su desarrollo.*

c) *Que se acepte la solución propuesta en el PPO, teniendo como única conexión con la A-7 la actualmente existente a través del enlace de Chilches, lo que haría aumentar considerablemente el tráfico hasta este enlace a través del tramo de Avda. de la Axarquía, solución que el Estudio de Tráfico de la innovación considera suficiente, dejando como alternativa futura e incierta, y dependiente de proyecto municipal y autorización de carreteras, la posible conexión a través de Paraíso del Sol prolongando el vial 10 como se ha explicado en punto anterior. La diferencia de esta solución con la anteriormente expuesta es que esta última conexión alternativa prolongando el vial 10 queda pospuesta a la futura tramitación de proyecto específico y autorización de carreteras, no afectando en principio la tramitación de esta innovación.*

   En el caso de no obtenerse dicha autorización nos quedaríamos con el único acceso a la A-7 por el sur a través del enlace de Chilches, que no es la solución que genera una mayor conectividad y además se convertiría en la única directa y sin alternativa franca, aunque hay que recordar que según el Estudio de Tráfico sería suficiente para la demanda generada incluyendo los tráficos actuales adyacentes (Añoreta, Paraíso del Sol, etc).

Según mi criterio, aunque no sería la solución que permitiría una conexión directa del sector con la A-7, entiendo que la única alternativa que por razones económicas y de autorización por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podría posibilitar de alguna forma una viabilidad de desarrollo del sector es la referida en este último punto c), debiendo obtener no obstante la preceptiva autorización del citado Ministerio (puente sobre la A-7, conexión enlace de Chilches fundamentalmente). No obstante, corresponde pronunciarse a la Corporación, solicitándose previamente en este caso el informe del Ingeniero de caminos municipal al respecto.

Respuesta:

En este apartado del informe se considera que debe obtenerse la preceptiva autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre la propuesta incluida en la presente Innovación mediante la cual se difiere la ejecución de la futura conexión del vial 10

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

con calle Chile a la tramitación por parte del Ayuntamiento del correspondiente Proyecto Técnico ante el organismo de carreteras, lo que supondría de hecho la paralización de la tramitación del Plan Parcial pues, a su vez, el informe que emita el Ministerio, en la medida que la calle Chile es una de las vías que se comunican con el nudo de Añoreta, va a estar irremediablemente vinculado a la problemática de los enlaces de la Autovía A-7.

No forma parte de las obligaciones de los propietarios de los sectores de suelo urbanizable el diseño del sistema general de comunicaciones, esta es una atribución de las Administraciones públicas. En este sentido, el art. 18.1.c) del Texto Refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana expresa que el deber de estos propietarios de suelo es la de costear y, en su caso, ejecutar "las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicio y la de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas", con lo que se delimita con propiedad las obligaciones inherentes al régimen del suelo; el costeamiento o ejecución de las obras de conexión en proporción a la demanda que genere el sector.

Por el motivo expuesto no cabe trasladar al particular la obligación de diseñar una infraestructura viaria que, aun cuando aparentemente local, forma parte de la red general de comunicaciones y así lo reconoce el propio requerimiento municipal cuando supedita ese diseño al informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

Con arreglo a lo anterior se plantea que la solución del problema de este enlace con la calle Chile se lleve a efecto por al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria de forma independiente a la tramitación de la Innovación del Plan Parcial.

* **Contenido del informe:**

2.4.- Respecto a la gestión de acceso y conexiones:

Incluyendo el acceso mencionado en punto anterior, la innovación del PPO propone un total de nueve conexiones con la red viaria local existente, de las cuales cuatro de ellas afectan en distinta medida a suelo externo al sector:

a) Formando parte de la conexión principal referida en punto 2.3.c), la innovación diseña un tramo viario externo al sector que atraviesa la realenga del Camino Viejo de Vélez y la UE TB-43 hasta la Avda. de la Axarquía, con una anchura de 28,40 m en continuación recta y con el mismo ancho que el vial principal Norte-Sur del sector diseñado en la innovación (en PPO vigente se prevé un ancho de 22 m), finalizando en una rotonda de 47 m de diámetro en la intersección con dicha avenida que afecta tanto a la UE TB-43 como a la UE TB-44.

El PGOU no grafía esta rotonda que afecta a ambas UE y sí grafía en la UE TB-43 un vial norte-sur en similar disposición, pero con una anchura de 18 m y no de 28,40 m, por lo que la ampliación en 10,40 m que propone esta innovación (4 m respecto al PPO vigente), afecta a suelo privado externo al sector (UE TB-43) y no desarrollado urbanísticamente, constando ED presentado a trámite que recoge una anchura de este vial de 18 m como fija el PGOU.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La mayor anchura propuesta en el vial principal se considera necesaria prolongarla hasta la Avda. de la Axarquía, no sólo para dar continuidad con el mismo ancho al vial norte-sur del sector, sino porque este acceso se convierte en único e indispensable para su desarrollo (ver punto anterior). Por la misma razón, la rotonda es también indispensable para articular el tráfico en la confluencia de dicho vial con la Avda. de la Axarquía.

Atravesando también por el lindero Este las citadas UE TB-43 y UE TB-44, se propone la continuación del carril bici paralelo al arroyo Santillán hasta conectar con la Avda. de la Axarquía y sendero litoral respectivamente.

Como hemos manifestado anteriormente, esta solución aconsejable (vial rotonda y carril bici) afectaría a la ordenación determinada por el PGOU en estas UE TB-43 y UE TB-44, incrementando la superficie viaria pública de estos suelos externos al sector.

La obtención del suelo necesario de la UE TB-43 y UE TB-44 para la conexión principal, rotonda y carril bici, en exceso sobre lo que el planeamiento vigente determina, se propone sea cedido por los propietarios de estas UE y en caso de no ser posible se expropie por el ayuntamiento, asumiendo el sector los costes de expropiación como cargas de urbanización.

b) *La innovación propone en un futuro continuar el vial 10 finalizado en fondo de saco en el SG-3, hasta su conexión con la urbanización Paraíso del Sol (ver punto 2.3.c), sin determinar a qué altura de C/ Chile se produciría esta conexión, ya que será el proyecto tramitado por el Ayuntamiento el que determine su trazado. Según la innovación, la gestión del suelo externo al sector, necesario para este trazado (podría ser público o privado en función de los condicionantes que permitan las rasantes) será del ayuntamiento, asumiendo el sector como cargas de urbanización sus costes en caso de expropiación, aunque no su ejecución, posiblemente por lo incierto de las exigencias de carreteras para autorizar habida cuenta su incidencia sobre el enlace de Añoreta que hemos expuesto anteriormente.*

c) *Se propone también otra conexión con la urbanización Paraíso del Sol más al norte, en este caso secundaria, uniendo el vial 9 con C/ Uruguay, afectando a una parcela UAS de esta urbanización externa al sector. El suelo necesario se difiere a la expropiación por el ayuntamiento o a la gestión de éste con el propietario, asumiendo el sector como cargas de urbanización los costes de expropiación y la ejecución de la conexión.*

d) *Se propone asimismo unir el vial 2 y el vial 4 diseñados, atravesando la UE TB-39 por su lateral Oeste. Este vial viene recogido en el PGOU pero es externo al sector e incluido en la citada UE, aún no desarrollada urbanísticamente, por lo que se difiere la consecución del suelo necesario a la gestión del ayuntamiento o expropiación en su caso, asumiendo el sector como cargas de urbanización los costos de la misma y su ejecución.*

e) *Las otras cinco conexiones son: conexión vial 1 con C/ Pitágoras, conexión vial 4 con C/ Sócrates, conexión vial 2 con C/ La Luna, conexión del vial 7 con C/ Estados Unidos y ejecución del vial12 que en realidad es reurbanizar la C/ Universo}. Estas conexiones con la red viaria local existente no afectarían a suelo privado, y todas ellas vienen reconocidas en el PGOU y PPO vigente, aunque las dos primeras atravesarían el dominio público del arroyo Serrezuela, requiriendo el oportuno proyecto técnico y autorización del organismo de aguas competente, cuestión que se derivaría al oportuno Proyecto de urbanización del sector.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La totalidad de la superficie de suelo externo al sector y necesario para todas estas conexiones (puntos 2.4.a) a 2.4.e) es de 6.375 m², de los cuales una parte son suelos privados.

Desde el punto de vista técnico considero todas estas conexiones necesarias para el buen desarrollo sector, si bien se considera oportuno se aporte informe del Ingeniero de caminos sobre esta cuestión.

Respecto a la previsión en esta innovación de PPO y sistema de gestión propuesto para los suelos externos al sector pero necesarios para estas conexiones (gestión con los propietarios o expropiación municipal), especialmente aquellos no previstos por el planeamiento vigente o previstos con diferente dimensionado y que son fundamentales para su desarrollo y conectividad (expuestos anteriormente en puntos 2.4.a), 2.4.b) y 2.4.c) de este informe, se considera necesario informe jurídico al respecto.

Respuesta:

De acuerdo con el contenido de este apartado del informe se ratifica que todos los aspectos que en él se indican están incluidos en la presente Innovación del Plan Parcial del sector UR-TB.11 "Alique"

* **Contenido del informe:**

2.5. Respecto al denominado "Proyecto Común":

Este Proyecto Común referido en punto 1.e. de este informe establece el procedimiento, reglas y plazos para la extinción de las cuatro Juntas de Compensación existentes (una por cada UE en que se divide el sector) y la creación de una única entidad, cuestión que es totalmente necesaria para el desarrollo del sector tal y como se propone en la innovación. Al tratarse de una cuestión eminentemente jurídica, se considera necesario informe jurídico al efecto.

Respuesta:

De acuerdo con el contenido de este apartado del informe se ratifica que todos los aspectos que en él se indican están incluidos en la presente Innovación del Plan Parcial del sector UR-TB.11 "Alique"

* **Contenido del informe:**

2.6. Se observan las siguientes cuestiones:

a) *Pág. 64.- Tal y como hemos manifestado en el punto 2.2.- de este informe, y teniendo en cuenta la procedencia del aprovechamiento medio y excesos (convenio), se considera necesario se determine el aprovechamiento municipal de cesión que será libre de cargas de urbanización.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Como se ha indicado anteriormente, en el apartado *2.7. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR* de esta Memoria se determina que el 15% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria estará libre de cargas de urbanización, lo que también se refleja en el apartado *2.24.1. Ejecución de la urbanización* de la presente Memoria

* **Contenido del informe:**

b) Pág. 70.- En el apartado 2.10.- relativo a cesiones obligatorias no se incluyen los Sistemas Generales, considerándose que son también cesiones obligadas en el sector.

Respuesta:

En el apartado *2.10. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS* de esta Memoria se determina que será de cesión la totalidad del suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al Sector URP alcanzando un total de 107.560,06 m² de superficie.

* **Contenido del informe:**

c) Pág. 102.- La presente innovación propone un coeficiente igual a la unidad a efectos de ponderación de aprovechamientos (pág. 63), y difiere al Proyecto de Reparcelación la posibilidad de fijar coeficientes relativos a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes, en base a que el art. 61.5 de la LOUA no obliga a concretarlos en el instrumento de planeamiento.

De la lectura del citado art. 61.5 entiendo que es el instrumento de planeamiento el que puede o no concretarlos o fijarlos y siempre de forma justificada. Si opta por no fijarlos se entiende que el coeficiente de usos y tipológico es la unidad, no encontrando justificación en este caso para que el Proyecto de Reparcelación los concrete o fije si no lo ha hecho previamente el instrumento de planeamiento.

Respuesta:

En el apartado *2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN* de esta Memoria se determina que, en este Planeamiento, según se desprende del apartado 2.7 de la Memoria Justificativa, se fija un coeficiente igual a la unidad (1,00) a efectos de ponderación de aprovechamientos.

* **Contenido del informe:**

d) Pág. 118.- En el punto 9.2 relativo a terrenos con pendiente superior al 25%, las ordenanzas afectadas son la UAS y OA en cualquiera de sus tipologías (en esta innovación OA-1 y OA-3), por

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

lo que no debe limitarse a la OA-1 como se dice en este apartado (ver ME de PGOU publicada en el BOP nº 79 de 25/4/2012).

Respuesta:

En el apartado 9.2.1 de las Ordenanzas Generales de Edificación de la presente Innovación se recoge que las condiciones relativas a terrenos con pendiente superior al 25% se aplicarán a las zonas unifamiliar aislada (UAS) y Ordenación Abierta (OA.1 y OA.3).

* **Contenido del informe:**

e) *Pág. 124.- El apartado 24 referido a elementos técnicos de las instalaciones falta completarlo con el último párrafo recogido en la ordenanza de PGOU que dice "Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio".*

Respuesta:

Se completa el apartado *24. Elementos técnicos de las instalaciones* de las Ordenanzas Generales de edificación con el texto recogido en este punto del informe.

* **Contenido del informe:**

f) *Pág. 129.- En el apartado 3.3.2.b.1.- se detallan las parcelas ordenadas como OA-1, advirtiéndose que las denominadas Rn.4 y Rn.5 no existen en la ordenación.*

Respuesta:

Se corrige el apartado 3.3.2.b.1 de las Condiciones de Ordenanza OA-1 excluyendo las parcelas Rn.4 y Rn.5.

* **Contenido del informe:**

g) *Pág. 131.- En el apartado 3.3.2.b.1.7.- relativo a separación a linderos de la OA-1 se indica que se adaptará la edificación de la Rn.5 a la separación a la línea eléctrica de AT según marque la legislación específica, cuando no consta la existencia de esta parcela en la ordenación, tal y como se ha comentado anteriormente.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Se elimina del apartado 3.3.2.b.1.7 de las Condiciones de Ordenanza OA-1 excluyendo la referencia a la línea eléctrica de Alta Tensión que afecta a la parcela Rn.5 inexistente.

* **Contenido del informe:**

h) *Pág. 134.- Con el fin de garantizar una adecuada composición urbana del frente comercial previsto en las plantas bajas de las parcelas que conforman el boulevar sur del sector (Rs.2 a Rs.6), la innovación propone que el espacio libre privado entre la alineación viaria y la correspondiente a la edificación (separación a linderos de la OA) se deje liberado e integrado con el acerado del vial público, teniendo así esta franja un carácter privado de uso público. En el requerimiento anterior se sugería que esta franja fuese de cesión, obteniéndose como respuesta que si fuese así se alterarían las edificabilidades asignadas en el PPO. Aunque la solución planteada es viable, y supone en realidad una ampliación del acerado o del ancho efectivo viario, se insiste en que puede provocar problemas en el mantenimiento futuro de esta franja, y en la fijación de la responsabilidad ante un accidente en la misma. Se sugiere que desde el PPO se difiriese la cesión de esta franja a la licencia de edificación de estas parcelas, admitiendo en la ordenanza la posibilidad de que la construcción pueda adosarse al lindero resultante tras la cesión, ya que dicha cesión no es obligada por el planeamiento vigente, se respeta de forma previa a la misma la separación a lindero de la OA, y la razón de esta excepción viene motivada por una cesión para ampliación viaria. Razones éstas que justificarían la excepcionalidad en la alineación en estas parcelas y la cesión de esta franja una vez fijado en el PPO y en el P. de Reparcelación la edificabilidad de cada parcela y su techo edificable. En caso de mantener el propuesto carácter privado, pero uso público, deberá definirse su mantenimiento y responsabilidad futura de forma inequívoca y diferenciada respecto al acerado anexo exclusivamente público, debiendo además disponer en el P. de Urbanización las acometidas y trazado de servicios públicos fuera de estas franjas.*

Respuesta:

Como respuesta a este punto del informe, se incluye en el apartado *b.2.9. Uso comercial* en *planta baja*, de las Condiciones de Ordenanza OA-3 lo siguiente:

"Con el fin de garantizar la adecuada composición urbana del frente comercial en planta baja con fachada al bulevar norte-sur, correspondiente a las parcelas Rs.2, Rs.4, Rs.5 y Rs.6, así como la parcela Rs.3, el espacio libre privado existente entre la alineación obligatoria de la edificación fijada en el plano P.1.3. Alineaciones de la edificación y uso comercial en planta baja y el límite de la parcela, quedará totalmente liberado e integrado visualmente con el espacio del acerado del viario público. Asimismo, a efectos de accesibilidad, se resolverá adecuadamente la continuidad de los espacios de titularidad privada, en relación a las rasantes del acerado público.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Estos espacios serán de uso público, con independencia de que su titularidad sea privada, no pudiendo ser acotados o privatizados, en ningún caso, con elementos arquitectónicos estables o provisionales que rompan la continuidad funcional de este acerado a lo largo de las fachadas de los bloques edificatorios que conforman la ordenación de estas parcelas.

Este espacio estará gravado con una servidumbre de paso y uso público situada a nivel de planta baja que representa la cota ±0,00 m de referencia en el punto medio de cada una de las parcelas, con la que se determine la rasante de la edificación.

El mantenimiento de estos espacios corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación y las responsabilidades que puedan derivarse de su uso, por ser de carácter público, corresponderán a la Administración correspondiente."

* **Contenido del informe:**

i) Pág. 135.- El apartado denominado b.2.12.c (debiera llamarse b.2.12.a) relativo a la disposición de la superficie edificable incluye las obligaciones recogidas en la innovación de PGOU publicada en el BOP de 25/4/2012, que complementa el punto el punto 7.3.4., sección VI, parte 48 del PGOU. Esta disposición se incluye exclusivamente en la ordenanza OA-3, cuando debiera ser aplicable a todas las ordenanzas OA, incluida la OA-1 de esta innovación.

Respuesta:

Se corrige este apartado de las condiciones de ordenanza OA-3 nombrándolo correctamente, incluyendo sus disposiciones en las condiciones de ordenanza OA-1 en su apartado b.1.10.

* **Contenido del informe:**

j) Pág. 153.- El Estudio acústico detecta niveles de ruido en la parcela educativa superiores a los normativos, por lo que se hace necesario disponer medidas correctoras adicionales a la implantación de pantallas acústicas previstas, consistentes fundamentalmente en aislamiento acústico en fachadas superior a lo convencional y disposición de la edificación en función de la ubicación del foco emisor de ruido (autovía A7). Se considera necesario que el PPO disponga de las medidas adicionales y suficientes (apantallamiento en esta zona con mayor altura, doble apantallamiento a diferente cota, etc), para que la parcela educativa se incluya en el umbral admisible de ruido según la legislación vigente, no requiriendo medidas correctoras adicionales respecto a una construcción convencional de equipamiento público con este uso educativo.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Como respuesta a lo recogido en este punto del informe, en el apartado 3.9.1.2. de la presente Reforma Octubre 2020 se determina lo siguiente:

> "Se ha analizado en una primera aproximación el establecimiento de una línea de pantallas, pero para asegurar que la parcela educativa esté dentro del umbral admisible de ruidos según la legislación vigente, en el Proyecto de Urbanización se hará un estudio acústico detallado con pantallas de mayor altura, incluso con doble o triple apantallamiento, con objeto de evitar medidas correctoras adicionales en una construcción convencional de equipamiento público con uso educativo. El Proyecto de Urbanización determinará también los elementos acústicos a implantar para mejorar el nivel acústico en las viviendas al sur de la autovía e intentar eliminar medidas cautelares en fachada.
>
> Como puede verse en el Estudio Acústico se ha contemplado el establecimiento de una línea de pantallas entre la autovía y la zona escolar, pero es necesario aumentar el aislamiento acústico con la instalación de una doble o triple pantalla, que será definida en el Proyecto de Urbanización."

Además, en relación a esta cuestión, se recoge en el apartado *2.24.2. Cesión de suelo y servicios* que el Proyecto de Urbanización contemplará medidas de protección acústicas de la parcela de equipamiento educativo y de las parcelas residenciales colindantes con la autovía A-7.

* **Contenido del informe:**

k) *Pág. 175.- Mientras el Plan de Etapas propone una única etapa de 48 meses (4 años), prorrogable otros 48 meses más, el Estudio Económico Financiero basa su análisis dinámico a efectos del cálculo del TIR considerando un plazo de 10 años en la ejecución de la urbanización, lo que da a entender entre otras cosas, que no se contempla que la finalización de la urbanización pueda estar acabada en los 4 años de plazo, ni siquiera en los otros cuatro de prórroga.*

Respuesta:

Se ha modificado el apartado 5.1. Objeto del Estudio Económico Financiero considerando el desarrollo del sector en un plazo de 8 años de urbanización, lo que también se ha llevado a efecto en el *Anejo 2. Estudio Económico de Viabilidad de la Promoción.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

l) Pág. 177. El costo estimado en los suelos necesarios para las conexiones externas está por debajo de mercado así, una parcela de 760 m² de superficie (según catastro 1.138 m²), calificada como UAS-1, que resulta necesaria para conectar el vial 9 con C/ Uruguay de Paraíso del Sol, se valora en 15.200 € (20 €/m²). Por otro lado, aunque la innovación asume el costo del suelo necesario para prolongar el vial 10, no asume la ejecución de las obras de esta conexión por las razones punto 2.4.b).

Respuesta:

Se ha modificado el cuadro de costes de conexiones externas del apartado 5.2.2. Costes de conexiones internas y externas del Estudio Económico Financiero determinando un coste unitario para la parcela calificada como UAS-1 de 760 m² de superficie en 180 €/m² y el suelo necesario para el resto de las conexiones en 90 €/m².

* **Contenido del informe:**

m) Pág. 182.- En el apartado de ingresos del desarrollo del PPO, se consideran unos ingresos por promoción inmobiliaria basados en la totalidad del aprovechamiento objetivo (191.428,83 m²t), cuando en realidad, los ingresos se deben ajustar al aprovechamiento lucrativo privado, ya que el público que no soporta cargas no contribuye a la viabilidad de la actuación. La repercusión sobre m² edificable de la página 183 procede también aplicarlo sobre el aprovechamiento lucrativo privado. Este punto está relacionado con el primero de este punto 2.6.

Respuesta:

Se ha ajustado el apartado *5.5. Repercusiones* del Estudio Económico Financiero, estableciendo la repercusión de cargas sobre el metro cuadrado edificable en relación al aprovechamiento lucrativo de 162.714,51 m²t.

Respuesta a requerimiento de fecha 23.09.2020 emitido por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

De forma complementaria a la respuesta a los requerimientos recogidos en el informe técnico de fecha 02.10.2020, damos respuesta al Requerimiento de fecha 23.09.2010, con número de registro de salida 10884, remitido a las entidades promotoras de este planeamiento, que recoge aspectos que a continuación detallamos, algunos de los cuales ya han sido contestados anteriormente en la indicada repuesta al informe técnico.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

En virtud del informe técnico emitido en fecha 29 de octubre de 2019, deberán subsanarse en la modificación de Plan Parcial presentada las siguientes cuestiones:

a) Pág. 64. Tal y como hemos manifestado en el punto 2.2.- de este informe, y teniendo en cuenta la procedencia del aprovechamiento medio y excesos (convenio), se considera necesario se determine el aprovechamiento municipal de cesión que será libre de cargas de urbanización).

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado *2.2. Respecto de los aprovechamientos*, del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

b) Pág. 70. En el apartado 2.10.- relativo a cesiones obligatorias no se incluyen los Sistemas Generales, considerándose que son también cesiones obligadas en el sector.

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.b) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

c) Pág. 102. La presente innovación propone un coeficiente igual a la unidad a efectos de ponderación de aprovechamientos (pág. 63), y difiere al Proyecto de Reparcelación la posibilidad de fijar coeficientes relativos a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes, en base a que el art. 61.5 de la LOUA no obliga a concretarlos en el instrumento de planeamiento.

De la lectura del citado art. 61.5 entiendo que es el instrumento de planeamiento el que puede o no concretarlos o fijarlos y siempre de forma justificada. Si opta por no fijarlos se entiende que el coeficiente de usos y tipológico es la unidad, no encontrando justificación en este caso para que el Proyecto de Reparcelación los concrete o fije si no lo ha hecho previamente el instrumento de planeamiento.

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.c) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

d) Pág. 118.- En el punto 9.2 relativo a terrenos con pendiente superior al 25%, las ordenanzas afectadas son la UAS y OA en cualquiera de sus tipologías (en esta innovación OA-1 y OA-3), por lo que no debe limitarse a la OA-1 como se dice en este apartado (ver ME de PGOU publicada en el BOP nº 79 de 25/4/2012).

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.d) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

e) Pág. 124.- El apartado 24 referido a elementos técnicos de las instalaciones falta completarlo con el último párrafo recogido en la ordenanza de PGOU que dice "Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio".

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.e) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

f) Pág. 129.- En el apartado 3.3.2.b.1.- se detallan las parcelas ordenadas como OA-1, advirtiéndose que las denominadas Rn.4 y Rn.5 no existen en la ordenación.

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.f) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

g) Pág. 131.- En el apartado 3.3.2.b.1.7.- relativo a separación a linderos de la OA-1 se indica que se adaptará la edificación de la Rn.5 a la separación a la línea eléctrica de AT según marque la legislación específica, cuando no consta la existencia de esta parcela en la ordenación, tal y como se ha comentado anteriormente.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.g) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

h) *Pág. 134.- Con el fin de garantizar una adecuada composición urbana del frente comercial previsto en las plantas bajas de las parcelas que conforman el boulevar sur del sector (Rs.2 a Rs.6), la innovación propone que el espacio libre privado entre la alineación viaria y la correspondiente a la edificación (separación a linderos de la OA) se deje liberado e integrado con el acerado del vial público, teniendo así esta franja un carácter privado de uso público. En el requerimiento anterior se sugería que esta franja fuese de cesión, obteniéndose como respuesta que si fuese así se alterarían las edificabilidades asignadas en el PPO. Aunque la solución planteada es viable, y supone en realidad una ampliación del acerado o del ancho efectivo viario, se insiste en que puede provocar problemas en el mantenimiento futuro de esta franja, y en la fijación de la responsabilidad ante un accidente en la misma. Se sugiere que desde el PPO se difiriese la cesión de esta franja a la licencia de edificación de estas parcelas, admitiendo en la ordenanza la posibilidad de que la construcción pueda adosarse al lindero resultante tras la cesión, ya que dicha cesión no es obligada por el planeamiento vigente, se respeta de forma previa a la misma la separación a lindero de la OA, y la razón de esta excepción viene motivada por una cesión para ampliación viaria. Razones éstas que justificarían la excepcionalidad en la alineación en estas parcelas y la cesión de esta franja una vez fijado en el PPO y en el P. de reparcelación la edificabilidad de cada parcela y su techo edificable. En caso de mantener el propuesto carácter privado pero uso público, deberá definirse su mantenimiento y responsabilidad futura de forma inequívoca y diferenciada respecto al acerado anexo exclusivamente público, debiendo además disponer en el P. de Urbanización las acometidas y trazado de servicios públicos fuera de estas franjas.*

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.h) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

i) *Pág. 135.- El apartado denominado b.2.12.c (debiera llamarse b.2.12.a) relativo a la disposición de la superficie edificable incluye las obligaciones recogidas en la innovación de PGOU publicada en el BOP de 25/4/2012, que complementa el punto el punto 7.3.4., sección VI, parte 4ª del PGOU. Esta disposición se incluye exclusivamente en la ordenanza OA-3, cuando debiera ser aplicable a todas las ordenanzas OA, incluida la OA-1 de esta innovación.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.i) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

j) Pág. 153.- El Estudio acústico detecta niveles de ruido en la parcela educativa superiores a los normativos, por lo que se hace necesario disponer medidas correctoras adicionales a la implantación de pantallas acústicas previstas, consistentes fundamentalmente en aislamiento acústico en fachadas superior a lo convencional y disposición de la edificación en función de la ubicación del foco emisor de ruido (autovía A7). Se considera necesario que el PPO disponga de las medidas adicionales y suficientes (apantallamiento en esta zona con mayor altura, doble apantallamiento a diferente cota, etc), para que la parcela educativa se incluya en el umbral admisible de ruido según la legislación vigente, no requiriendo medidas correctoras adicionales respecto a una construcción convencional de equipamiento público con este uso educativo.

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.j) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

k) Pág. 175.- Mientras el Plan de Etapas propone una única etapa de 48 meses (4 años), prorrogable otros 48 meses más, el Estudio Económico Financiero basa su análisis dinámico a efectos del cálculo del TIR considerando un plazo de 10 años en la ejecución de la urbanización, lo que da a entender entre otras cosas, que no se contempla que la finalización de la urbanización pueda estar acabada en los 4 años de plazo, ni siquiera en los otros cuatro de prórroga.

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.k) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

l) Pág. 177.- El costo estimado en los suelos necesarios para las conexiones externas está por debajo de mercado. así, una parcela de 760 m² de superficie (según catastro 1.138 m²), calificada como UAS-1, que resulta necesaria para conectar el vial 9 con C/ Uruguay de Paraíso del Sol, se valora en 15.200 € (20 €/m²). Por otro lado, aunque la innovación asume el costo del suelo necesario para

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

prolongar el vial 10, no asume la ejecución de las obras de esta conexión por las razones punto 2.4.b).

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.l) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

m) Pág. 182.- En el apartado de ingresos del desarrollo del PPO, se consideran unos ingresos por promoción inmobiliaria basados en la totalidad del aprovechamiento objetivo (191.428,83 m²t), cuando en realidad, los ingresos se deben ajustar al aprovechamiento lucrativo privado, ya que el público que no soporta cargas no contribuye a la viabilidad de la actuación. La repercusión sobre m² edificable de la página 183 procede también aplicarlo sobre el aprovechamiento lucrativo privado. Este punto está relacionado con el primero de este punto 2.6-.

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado 2.6.m) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

Señala el informe, respecto a los aprovechamientos que: "2.2.- Respecto a los aprovechamientos:

La distribución de techo edificable propuesta supone un incremento en la zona al sur de la A-7 (pasa de 996 viv. a 1.383 viv.) y un detrimento en la zona norte (pasa de 804 viv a 356 viv), debido fundamentalmente a la posibilidad admitida por la innovación referida en punto 2º de antecedentes de aumentar la altura edificable en esta zona sur por su mejor aptitud topográfica.

Según lo expuesto en el punto 1.f. de este informe, el aprovechamiento medio se fija en 0,24 m²t/m²s. El PPO mantiene la cesión del 15% de AM proveniente del PPO vigente y a que a su vez deriva de la innovación de PGOU de 2003 y del convenio urbanístico de 1995. El exceso de aprovechamiento proveniente del citado convenio e innovación del PPO, y viene reconocido también en el PPO vigente, viéndose reducido en esta innovación como consecuencia de la ligera reducción del Aprovechamiento objetivo referida en punto 1.f y de la reducción de superficie del sector.

El aprovechamiento público queda:

15% de AM: 28.714,34 m²t
Exceso convenio: 22.446,21 m²t
Total: 51.160,55 m²t

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se entiende que la totalidad del aprovechamiento medio, aun siendo superior al actualmente exigible, está exento de cargas de urbanización, cuestión que deberá dejarse clara en el PPO, debiendo dejarse también claro si el exceso de aprovechamiento proveniente del convenio urbanístico de 1995 (independiente de los excesos provenientes de Sistemas Generales), asume o no las cargas".

Respuesta:

Esta cuestión ya ha sido contestada en la respuesta al apartado *2.2. Respecto de los aprovechamientos* y 2.6.a) del informe técnico de fecha 02.10.2020.

* **Contenido del informe:**

Por otro lado, se pone de manifiesto por los técnicos municipales la problemática existente respecto a los accesos, estableciendo en sus informes que la modificación de Plan Parcial recoge una principal y única conexión del sector con la A-7 por la Avda. de la Axarquía y enlace de Chilches, aunque con las conexiones secundarias, los residentes en las viviendas localizadas al norte de la autovía también podrían optar salir por C/Estados Unidos. Esta propuesta conlleva la eliminación de la conexión directa con la autovía que contempla el Plan Parcial del año 2009 (actualmente vigente), conexión que contaba con informe favorable del organismo de Carreteras, pero condicionado a la ejecución de varias actuaciones que conllevaban entre otras la eliminación de los trenzados actuales del nudo de Añoreta impidiendo la salida hacia Málaga desde la parte sur del municipio, modificando y casi eliminando la conexión directa a la autovía.

Aún estas apreciaciones, lo cierto es que una modificación de Plan Parcial, como instrumento de planeamiento, tiene que ir dirigida siempre a satisfacer un interés público, observando que con la supresión del nudo previsto en el PPO de 2009, se podría incrementar el tráfico actualmente existente en la salida a la autovía del actual nudo de Añoreta (que ya cuenta con tráfico intenso) así como el perjuicio de los vecinos que vivan al norte de la autovía de tener que descender hasta la Avenida de la Axarquía para poder incorporarse a la A-7.

Aunque consta el Plan Parcial de un Estudio de Tráfico para justificar la viabilidad de la propuesta, lo cierto es que esta Administración no cuenta con ningún técnico que pueda informar acerca del mismo, considerando que la misma deberá ser informada por el órgano que pueda corresponder, puesto que ya el propio Arquitecto municipal establece en su informe que ".....En el caso de no obtenerse dicha autorización nos quedaríamos con el único acceso a la A-7 por el sur a través del enlace de Chilches, que no es la solución que genera una mayor conectividad y además se convertiría en la única directa y sin alternativa franca, aunque hay que recordar que según el Estudio de Tráfico sería suficiente para la demanda generada incluyendo los tráficos actuales adyacentes (Añoreta, Paraíso del Sol, etc)".

Entiende esta Administración que los costes referidos a la conexión directa a la Autovía A-7 previstos en el Plan Parcial de 2009 aprobado definitivamente tiene la consideración de costes de urbanización en base al artículo 113.1 i) y es de interés general la ejecución del mismo, habiendo sido no obstante puesto de manifiesto la inviabilidad de dicha conexión por el elevado coste que supone el cumplimiento con el Informe de Carreteras emitido en su momento. Se considera no obstante y como alternativa, que la carga financiera que conllevaría haber hecho ese conexión directa con la autovía según estaba previsto, sea asumida por los propietarios mediante Convenio Urbanístico en virtud del

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

artículo 113.1 k) de la LOUA, donde se concrete que en sustitución de la ejecución de dicha conexión, los propietarios abonarán la cantidad que hubiere correspondido para su ejecución y que irá destinada a Patrimonio Público del Suelo, en concreto para su destino a dotaciones (equipamiento deportivo). El Plan Parcial deberá concretar, por tanto, la actuación pública a la que va a destinar.

Respuesta:

Como respuesta a este requerimiento del informe en el apartado *2.24.1. Ejecución de la urbanización* de la presente Memoria se recoge lo siguiente:

"Mediante convenio urbanístico redactado al amparo del art. 113.1.k) de la LOUA, aprobado por la Junta de Compensación, se acondicionará la parcela deportiva pública por un importe máximo de dos millones quinientos mil euros (2.500.000 €)."

* **Contenido del informe:**

Hay que añadir, además, que el Plan Parcial contempla una posible conexión futura entre el Sector y Calle Chile, lo que el arquitecto municipal entiende como una conexión indirecta considerando sin embargo reflexionar si es aconsejable esta conexión con el incremento de tráfico que provocaría (al tráfico actual de la urbanización Paraíso del Sol habría que añadirle el que provenga de la zona norte del sector y de la zona noreste de Añoreta a través de C/ Estados Unidos). Obra que también refiere el técnico que "serían asumidas por el Ayuntamiento en cuanto a la gestión del suelo de Paraíso del Sol que fuese necesario para esta conexión, y asumiendo el sector el eventual coste de dicho suelo, pero no la ejecución de las obras necesarias para ésta", sin que se conozca no solo la viabilidad sino la cuantificación de las mismas.

Por todo ello, se considera necesario que se diseñe y cuantifique en el Plan Parcial para una posible ejecución posterior los costes municipales que conllevarían la conexión de C/Chile con el enlace de Añoreta, con independencia de que será necesario el informe sectorial de Carreteras en sentido favorable para el caso de su futura ejecución.

Respuesta:

Como respuesta a este último requerimiento del informe, si bien ya ha sido contemplado en la respuesta al apartado *2.3. Respecto de los accesos* del informe técnico de fecha 02.10.2020, cabe incidir en lo siguiente:

- En cuanto a la necesidad de la emisión del informe sectorial de Carreteras en sentido favorable para el caso de su futura ejecución, esto supondría de hecho la paralización de la tramitación del Plan Parcial pues, a su vez, el informe que emita el Ministerio, en la medida que la calle Chile es una de las vías que se comunican con el nudo de Añoreta, va a estar irremediablemente vinculado a la problemática de los enlaces de la Autovía A-7.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

No forma parte de las obligaciones de los propietarios de los sectores de suelo urbanizable el diseño del sistema general de comunicaciones, esta es una atribución de las Administraciones públicas. En este sentido, el art. 18.1.c) del Texto Refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana expresa que el deber de estos propietarios de suelo es la de costear y, en su caso, ejecutar "las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicio y la de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas", con lo que se delimita con propiedad las obligaciones inherentes al régimen del suelo; el costeamiento o ejecución de las obras de conexión en proporción a la demanda que genere el sector.

Por el motivo expuesto no cabe trasladar al particular la obligación de diseñar una infraestructura viaria que, aun cuando aparentemente local, forma parte de la red general de comunicaciones y así lo reconoce el propio requerimiento municipal cuando supedita ese diseño al informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

Con arreglo a lo anterior, solicitamos una reconsideración del requerimiento municipal en el sentido de que se elimine la condición del informe favorable de la Demarcación de Carreteras y que admita que la solución del problema de este enlace con la calle Chile se produzca de forma independiente a la tramitación de la Innovación del Plan Parcial.

- En cuanto al requerimiento municipal acerca de la necesidad de diseñar la conexión de C/Chile y cuantificar en el Plan Parcial para una posible ejecución posterior los costes municipales que conllevarían, por atender al mismo, en escrito independiente se acompaña Anteproyecto del diseño de conexión solicitado y su cuantificación económica.

En todo caso, la solución del problema de este enlace se llevará a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria de forma independiente a la tramitación de la Innovación de este Plan Parcial.

0.5. OBJETO DE LA REFORMA NOVIEMBRE 2019 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE"

Se redacta la Reforma Noviembre 2019 de la Innovación Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria para dar respuesta a los informes de fecha 26.11.2019 emitidos por el Arquitecto Municipal y al Ingeniero Municipal a los que damos respuesta como describimos a continuación:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

RESPUESTA AL INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL.

* Contenido del informe:

En lo que respecta a la Ordenación:

2.1. Como consecuencia de la nueva ordenación, las dotaciones públicas varían su delimitación, aunque manteniendo en términos generales su localización. El equipamiento educativo E/D-1 del PPO vigente, situado al norte de la A-7, se convierte en la única dotación educativa cumpliendo con los mínimos superficiales exigidos por el Reglamento de Planeamiento y LOUA, y se traslada ligeramente al Este, aunque una parte menor del mismo se sitúa dentro de la zona de protección de dicha A-7 y deberá dedicarse a espacio libre de edificación de esta dotación.

El Equipamiento social se traslada hacia el Oeste para salvar la zona de protección arqueológica, dividiéndolo en dos parcelas atravesadas en zonas próximas a sus linderos por el cauce del arroyo Serrezuela. De los 10.434 m² que como mínimo que exige el RP, se prevén 38.907,27 m². Se suprime el equipamiento social privado previsto en el PPO vigente.

El equipamiento Educativo-deportivo E2 y E3, situados al sur de la A-7 y separados por un vial norte-sur, se convierten en dotación deportiva exclusivamente, pasando de 39.717 m² a 41.728,12 m², suprimiendo el citado vial norte-sur y manteniendo su localización.

A pesar de la menor superficie total del sector y SG adscritos, las dotaciones públicas, incluyendo las zonas verdes, se ve incrementadas, pasando de 352.785 m² a 410.609,20 m², y las parcelas edificables lucrativas se ven reducidas pasando de 247.397 m² a 169.478,17 m².

2.2. La distribución de techo edificable propuesta supone un incremento en la zona al sur de la A-7 (pasa de 996 viv. a 1.383 viv.) y un detrimento en la zona norte (pasa de 804 viv a 356 viv), debido fundamentalmente a la posibilidad admitida por la innovación referida en punto 2° de antecedentes de aumentar la altura edificable en esta zona sur por su mejor aptitud topográfica.

Según lo expuesto en el punto 1.f. de este informe, el aprovechamiento medio se fija en 0,24 m²t/m²s. El PPO mantiene la cesión del 15% de AM proveniente del PPO vigente y a su vez de la innovación de PGOU de 2003 y convenio urbanístico de 1995, y el exceso de aprovechamiento proveniente del citado convenio e innovación del PPO, y reconocido también en el PPO vigente, se ve reducido como consecuencia por un lado de la ligera reducción del Aprovechamiento objetivo referida en punto 1.f y de la reducción de superficie del sector.

El aprovechamiento público queda:

15% de AM: 28.714,34 m²t

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Exceso convenio: *22.446,21 m²t*
Total: *51.160,55 m²t*

Se informa que parte de este aprovechamiento se encuentra comprometido por el Ayuntamiento en dos convenios de permuta, Uno de ellos firmado con Edipsa que fue aprobado por acuerdo plenario 30/4/2004, y donde se comprometen 21.500 m²t, y el otro firmado con Mediana SL., que fue aprobado por acuerdo plenario de 27/10/2006, y donde se comprometen 2.865,28 m²t. Esto hace un total comprometido de 24.365,28 m²t, por lo que restarían 26.795,27 m²t.

2.3. *La supresión de los enlaces por las razones expuestas en punto 1º de antecedentes y punto 1.d. de este informe, provoca que el principal acceso al sector y conexión con la A-7 se produzca por la Avda. de la Axarquía y enlace de Chilches, que el estudio de tráfico considera suficiente. La conexión con el enlace de Añoreta en su zona norte, a través del vial que se proyecta por el SG.3, parece evidente con la simple lectura de la estructura viaria diseñada, si bien el estudio de tráfico manifiesta que esto puede provocar congestión en horas punta en el citado enlace, pudiendo afectar al correcto funcionamiento de la A-7.*

De cualquier forma, la reducción de costes de urbanización que supone la supresión de los enlaces antes referidos debiera revertir en una mejora de la conexión del sector con la A-7, máxime cuando las conexiones locales proyectadas del sector con otras zonas consolidadas (fundamentalmente con Añoreta norte), van a suponer un incremento de tráfico a través del sector para conectar con la citada A-7.

2.4. *El sistema de gestión previsto en el sector es el de Compensación, no obstante, en la página 53 de la memoria se plantean tres conexiones y accesos que requieren la obtención del siguiente suelo externo y anexo al sector:*

- *Parcelas de la UE TB-43 y UE TB-44 necesarias para acceso a la Avda. de la Axarquía y conexión desde ésta con el enlace de Chilches a la A-7. Esta conexión se convierte en el acceso principal e indispensable para el desarrollo del sector.*
- *Parcela en Paraíso del Sol para la conexión del vial 7 con dicha urbanización. Necesaria la obtención de esta parcela para acceder al Sistema Técnico ST-3.*
- *Parcelas de la UE TB-39 necesarias para ejecutar el vial 11.*

En cambio, en el punto 5.2.2. (pág. 134 de la memoria), dedicado a los costes de conexiones, así como en el plano P.2.5 dedicado a conexiones externas y cargas de urbanización, se precisa necesaria la obtención de nueve suelos con un total de 6.730 m² de superficie, y no solo los tres referidos en la página 53. Deberá aclararse esta diferencia y definir el sistema de gestión de los mismos, ya que, por exclusión, el único posible sería el de expropiación, debiendo quedar justificada en esta innovación del PPO la aplicación de este sistema por razones urbanísticas en suelos externos al sector, especialmente en los del acceso sur, que actualmente están incorporados en PGOU a UE de SUNC cuyo sistema de gestión es el de compensación.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se observa que el costo de estos suelos se incluye como carga de urbanización del sector con una valoración estimada, razón que viene a confirmar lo anteriormente expuesto, ya que, en el caso del acceso sur, la ejecución del mismo está adscrita por planeamiento vigente a los titulares de la UE TB-43 y 44.

Respuesta:

El apartado *2.15. CARGAS Y CONEXIONES EXTERNAS AL SECTOR* de esta Memoria define detalladamente los tramos viarios que discurren por terrenos de propietarios ajenos a este Sector de Actuación, determinando el sistema de gestión para la obtención de suelo de cada uno de ellos.

Por otra parte, en el apartado *5.2.2. Costes de Conexiones internas y externas*, de la presente Memoria, se cuantifican y valoran estos tramos de viario.

* **Contenido del informe:**

2.5. Según el art. 154.7 de la LOUA la recepc1on parcial de las obras de urbanización requiere la división previa por fases en el instrumento de planeamiento y no en el Proyecto de Urbanización como se propone en el punto 4° dedicado al Plan de Etapas de la Innovación del PPO. Deberá adaptar este punto a la LOUA.

Respuesta:

En el apartado *4. PLAN DE ETAPAS*, se ha determinado una Unidad de Ejecución Única a desarrollar en una Etapa Única, eliminando la remisión de fases al Proyecto de Urbanización.

* **Contenido del informe:**

2.6. Según el art. 55.e) de la LOUA, la licencia de ocupación requiere que previamente estén finalizadas las obras de urbanización, añadiendo en el punto 4.4.e. de la innovación del PPO la posibilidad de obtener esta licencia si se aportan las garantías necesarias para la terminación de estas obras, cuestión no reconocida en la LOUA. Deberá adaptar este punto 4.4.e a la LOUA.

Respuesta:

En el apartado 4.4.e) de la presente Memoria se recoge que las condiciones para la concesión de licencia de obras y de licencia de ocupación, además de las contenidas en el art. 55 de la LOUA, son las que se determinan en el acuerdo plenario de 25.09.2019 sobre determinación

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

de criterios en relación al otorgamiento de licencias urbanísticas en suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de ejecución antes de que esté ultimada la urbanización.

* **Contenido del informe:**

2.7. Se observan los siguientes errores en el documento de innovación analizado:

- *Pág. 14: En el último párrafo del punto 0.2. se indica que la documentación del PPO incluye ocho anejos, siendo el último el Estudio acústico, cuando en realidad son nueve (ver punto 1° de este informe). Deberá aclarar esta diferencia.*

Respuesta:

El presente documento contiene los siguientes documentos Anejos:

ANEJO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
ANEJO 2. ESTUDIO ECONÓMICO DE VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN.
ANEJO 3. ANÁLISIS DE RIESGO DE EROSIONABILIDAD.
ANEJO 4. ANÁLISIS DE AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS.
ANEJO 5. ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL TRAMO FINAL DEL ARROYO SANTILLÁN. ACTUACIÓN PREVISTA EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE ALIQUE.
ANEJO 6. ESTUDIO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS LÍMITES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES DEL ARROYO SERREZUELA A SU PASO POR EL SECTOR "ALIQUE".
ANEJO 7. INFORME DE TRÁFICO.
ANEJO 8. ESTUDIO ACÚSTICO.
ANEJO 9. CERTIFICADO MUNICIPAL DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 43: Según el RP la dotación mínima escolar es de 24.000 m² mientras la prevista en la innovación de PPO es de 22.217,69 m², afirmándose que esta cifra es superior a la mínima exigida, cuestión que no se corresponde con la realidad. Deberá adaptar la previsión de dotación escolar al RP.*

Respuesta:

La presente Reforma Noviembre 2019 establece una reserva de uso Escolar de 24.375,51 m²s, superior al mínimo exigido de 24.000 m²s por el Reglamento de Planeamiento.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 44: La dotación mínima Comercial según el RP debe ser de 5.217 m²t, disponiéndose en la innovación de PPO 5.050 m²t, inferior al mínimo exigido. Deberá subsanar este desajuste.*

Respuesta:

La presente Reforma Noviembre 2019 establece una reserva de uso Comercial de 5.250 m²t m²s, superior al mínimo exigido de 5.217 m²t por el Reglamento de Planeamiento.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 46: Deberá adaptar el número de aparcamientos mínimo en la parcela comercial a lo que resulte de la previsión de esta dotación según lo referido en punto anterior. Aun no tratándose de un desajuste respecto a la normativa, teniendo en cuenta la demanda social actual en materia de aparcamientos y las previsiones en esta materia de los planeamientos actuales, sería conveniente que en las parcelas residenciales se previera un número de aparcamientos superior a la unidad por vivienda. No obstante, se trata de una propuesta del técnico que suscribe, a valorar por la propiedad, no siendo obligado aceptarla, pudiendo mantener la previsión propuesta. En el caso de acceder a la misma, habría además que incorporar esta exigencia en la ordenanza OA (pág. 1 03).*

Respuesta:

Se establece para las ordenanzas OA-1 y OA-3 una reserva al interior de las parcelas de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 57: La definición de las líneas eléctricas deberá realizarse respecto a la nueva ordenación propuesta, ya que se observa, por ejemplo, que la parcela social no está atravesada línea MT 3.1. En esta materia, se considera necesario se detalle el plano 3.4.1. con texto más grande para identificar estas líneas, y se grafíen claramente las que son objeto de soterramiento y de cambio de trazado, debiendo corresponderse con las que se recojan en memoria y estudio económico.*

Respuesta:

El apartado *2.14.4. Red de Energía Eléctrica,* contiene la descripción detallada de las características de las líneas que atraviesan el sector conforme a la ordenación proyectada

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

en esta Reforma Noviembre 2019, correspondiéndose con el contenido de los planos *3.4.1. Infraestructuras. Red Eléctrica.*

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 65: sería conveniente incorporar el certificado municipal sobre suficiencia de recursos hídricos evacuado por el Ayuntamiento.*

Respuesta:

Se incorpora como Anejo 9 a este expediente Certificado Municipal de Disponibilidad de Recursos Hídricos.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 70: En el punto 2.19 relativo a las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos, deberán satisfacerse según legislación, obviando otras formas de establecer esta garantía.*

Respuesta:

En el apartado *2.19. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS* de la presente Reforma Noviembre 2019, se determina lo siguiente:

"De acuerdo con el artículo 130 de la LOUA, las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por aval del 7% de la totalidad de las obras de Urbanización previstas por el presente documento. Esto podrá cumplimentarse conforme a la legislación vigente, según evaluación económica del presente Plan. "

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 82: En el punto 2 relativo a edificabilidad y techo edificable, se añade en el último párrafo que en terrenos con más del 25% de pendiente y ordenanzas UAS-1 y OA-1 se admite una planta más, completamente enterrada en el terreno, que computará al 50%. Este apartado no se corresponde con la normativa resultante tras la innovación de PGOU publicada en el BOP n° 79 de 25/4/2012, siendo además contraria a la transcripción de la ordenanza recogida en el punto 9.2.2. y 9.2.3 (pág. 87) de la propia innovación del PPO. Deberá suprimirse este párrafo.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Se elimina el último párrafo del punto 2 relativo a Edificabilidad. Techo edificable del apartado 3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, sustituyéndolo por lo siguiente:

"En terrenos con pendiente superior al 25% se actuará conforme a lo recogido en el apartado 3.2.9.2 de las presentes Ordenanzas."

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 102: El espacio libre privado que resultará entre la alineación obligatoria de la edificación y el límite de parcela, con el acerado en las parcelas que conforman el bulevar norte Sur (Rs.2, Rs.4, Rs.5 y Rs.6 y Rs.3), pretende dejarse abierto y enrasado, entre otras cuestiones para favorecer la accesibilidad a la dotación comercial prevista en las cuatro primeras parcelas referidas. Se considera oportuno proponer la cesión de este espacio libre, evitando futuros conflictos en su mantenimiento futuro y en las posibles solicitudes de ocupación de vía pública.*

Respuesta:

La presente Reforma Noviembre 2019 determina que el espacio libre que resulta entre la alineación obligatoria de la edificación de las parcelas Rs.2, Rs.3, Rs.4, Rs.5 y Rs.6 será de titularidad privada y uso público, con objeto de no alterar las edificabilidades asignadas por el Plan Parcial a cada parcela.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 103: En la ordenanza OA, deberá introducirse la obligación recogida en el punto 7.3.4. de la ordenanza resultante de la Innovación de PGOU publicada en el BOP nº 79 de 25/4/2012, donde se recogen una serie de exigencias ambientales en materia de plantaciones en espacio no edificado de parcela, e hidrosiembra en taludes. En el apartado b.2.11.c. de la innovación del PPO sólo se recoge un primer párrafo de esta normativa.*

Respuesta:

En el punto *c) Disposición de la superficie edificable*. del apartado *3.3.2. Zona de Ordenación Abierta (OA)* de la presente Reforma Noviembre 2019 se determina lo siguiente:

"El 50 % del espacio vacante de edificación se deberá poblar con una plantación de especies autóctonas no invasoras, preferentemente forestales y xerófilas propias de la

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

zona bioclimática que nos ocupa, de acuerdo con las condiciones recogidas en el punto 7.3.4. de la Sección IV, Parte 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rincón de la Victoria."

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 103: Si la única parcela comercial exenta se diseña con una superficie de 3.639,41 m² y un techo asignado de 1.650 m²t, resulta imposible una ocupación del 100% en planta baja como determina la ordenanza CO, máxime cuando la separación mínima a lindero se establece en 6 m. Aunque sea más restrictiva que la ordenanza de PGOU, se considera conveniente adaptar el parámetro de ocupación a las características urbanísticas específicas diseñadas por la innovación del PPO para esta parcela, e incluso, si se prevé crear un espacio libre abierto en el frente a vial entre la alineación de parcela y alineación de la edificación, arbitrar una solución similar a las parcelas que conforman el boulevard sur.*

Respuesta:

En la presente Reforma Noviembre 2019 se fija para la parcela comercial C una ocupación máxima del 50%, tanto para planta baja como para planta alta.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 104: En el apartado 3.3.3.d. de la ordenanza Comercial se exige la previsión de 0,5 aparcamientos por cada 100 m²t de edificación, contrario a la previsión calculada en pág. 46 (1 aparc/viv), que sí se adapta a las ordenanzas de planeamiento.*

Respuesta:

En la presente Reforma Noviembre 2019 se fija para la parcela comercial C reserva de plazas de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, conforme a lo recogido en el Art. 3.2 relativo a la Regulación del Uso de Aparcamientos de la Normativa de Regulación del Uso y Medidas de Protección de la Adaptación a la LOUA del Rincón de la Victoria.

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 109: Se considera oportuno que la regulación de usos en zona verde se adecúe a lo recogido en el punto 7.2.2.8 de la sección VII, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del PGOU (BOP nº 71 de 15/4/2009, pág. 17).*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

En el apartado 3.3.7. Zona Verde Pública (V) de la presente Reforma Noviembre 2019 se determina que la regulación de usos en zona verde se establecerá según lo recogido en el punto 7.2.2.B de la sección VII, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del PGOU (BOP nº 71 de 14.4.2009).

* **Contenido del informe:**

- *Pág. 120: En el apartado 3.9.1.2. dedicado a apantallamientos, se dice que no es necesaria la instalación de pantallas fónicas como medida correctora contra el ruido, cuando en la pág. 52, dentro del apartado dedicado a medidas correctoras y derivado del resultado del estudio acústico, se determina la necesidad de colocar 1,365 km de pantallas de 5 m de altura entre los dos frentes del sector a la A-7. Se considera necesario se aclare esta circunstancia. Teniendo en cuenta las dotaciones públicas que presentarán frente a la A-7 (Social, Educativo, sistema local de zonas verdes y sistema*

Respuesta:

De acuerdo con lo recogido en este punto del informe, en el apartado 3.9.1.2. de la presente Reforma Noviembre 2019 se determina lo siguiente:

"3.9.1.2. Medidas de protección para la corrección de los niveles acústicos.

Apantallamientos.

En el apartado 2.13 Estudio Acústico, en la página 52, se propone la instalación de pantallas acústicas para disminuir el ruido procedente de la autovía del Mediterráneo (A-7), aunque las zonificaciones previstas para un uso residencial se encuentran alejadas de esta infraestructura, por lo tanto, es necesario proceder a su instalación, tal como se indica en el Estudio Acústico.

En lo que afecta al centro escolar, en la elaboración del Estudio Acústico se han detectado niveles de ruido que superan los niveles normativos. Por lo tanto, es necesario tomar medidas correctoras adicionales que consiste en un aislamiento de fachada mínimo como se indica en la tabla que viene a continuación."

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

RESPUESTA AL INFORME DEL INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL.

* Contenido del informe:

1. *En el punto 1.5 de Infraestructuras existentes de la página 24 de la memoria, no se recogen la presencia en la parte norte del sector de canalizaciones de saneamiento existentes. Se deberán incluir dichas redes y todas las que discurren por el interior del sector, y prever el Plan Parcial su desvío y/o integración en las nuevas canalizaciones a ejecutar en el sector.*

   En el plano 1.8 deben recogerse y denominarse estas canalizaciones y todas las existentes en el sector. Especial atención a las que llegan a la Estación Depuradora de Aguas Residuales y las existentes en la parte sur del vial 11 y vial 12.

   En este plano se debe incluir en la leyenda la tipología de canalización que se grafía en color azul.

   Por el Arroyo Santillán se grafía una línea discontinua en color gris que no tiene referencia en la leyenda.

Respuesta:

En relación al contenido del apartado *1.5. Infraestructuras existentes* de la presente Memoria, se recoge que se prevé el desvío y/o integración de cada una de las instalaciones existentes afectadas por la actuación en las nuevas canalizaciones a ejecutar en el sector, especialmente las que llegan a la Estación Depuradora de Aguas Residuales y las existentes en la parte sur del vial 11 y 12.

En el plano I.8. USOS, EDIFICACIONES, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, se recogen todas las canalizaciones exigidas en este punto del informe, y se refleja en la leyenda la tipología de canalización grafiada en color azul.

La línea discontinua grafiada en color gris por el arroyo Santillán, se corresponde con el límite del Término Municipal, lo que igualmente se recoge en la leyenda.

* Contenido del informe:

2. *En el apartado de Accesos Viarios al Sector del punto 2.3 de la memoria, página 34, aparece como acceso principal el vial estructurarte que se conecta con la carretera N-340.*
   La antigua carretera N-340 en el punto de conexión previsto ya no tiene esa denominación, sino la de Avenida de la Axarquía, siendo de titularidad municipal. Deberá cambiarse la

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

denominación en este punto y en todas las demás referencias a que se hace a la carretera N-340 en el documento presentado.

Respecto de los accesos secundarios o complementarios las denominaciones correctas son en la zona norte en la Urbanización Añoreta con calle Estados Unidos y en la Urbanización Paraíso del Sol con calle Uruguay.

Cuando se ejecute el denominado vial 11 se integrará dentro de la UE TB-39 y no la UE TB-15 como se denomina en el documento presentado.

Deberá incluirse como conexión al sector en la zona norte, la conexión oeste con el nudo de Añoreta en la autovía A-7 en continuación de denominado vial 10.

Respuesta:

De acuerdo con lo requerido en este punto del informe, se ha sustituido la denominación de carretera N-340 por Avda. de la Axarquía en todas las referencias recogidas en la Memoria.

Se ha sustituido la denominación UE-TB.15 por UE-TB.39 colindante con el Sector UR-TB.11.

En la presente Reforma Noviembre 2019 se determina que el Vial 10, que discurre al sur de la parcela de uso social S atravesando el Sistema General SG.3, se plantea en fondo de saco al objeto de su desarrollo como parte de los compromisos urbanísticos de este Plan Parcial, de forma que en el futuro se conecte con el viario de la urbanización Paraíso del Sol, mediante el correspondiente Proyecto Técnico que será tramitado por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ante el organismo de Carreteras que proceda. La Junta de Compensación del Sector de Actuación UR-TB.11 "Alique" queda obligada a colaborar, en la medida que se acuerde con los responsables municipales, en sufragar los gastos de ejecución de esta conexión viaria de acuerdo con el Proyecto que en su día sea aprobado.

* **Contenido del informe:**

3. *En el plano 1.10 de Afecciones y Protecciones, sólo aparece grafiado el dominio público hidráulico en la zona norte del Arroyo Santillán. Hay que incluirlo en el resto de arroyos.*
   En la leyenda hay una protección forestal de 25 m que no se grafía en el plano.

   No aparece el Dominio Público de la Autovía A-7, tan solo la línea de afección.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

De acuerdo con lo requerido en este punto del informe, se recoge en la planimetría el Dominio Público Hidráulico de los arroyos que atraviesan el Sector, así como la línea de protección forestal y Dominio Público de la Autovía A-7.

* **Contenido del informe:**

4. *En el plano P.1.1. de Zonificación, los sistemas técnicos de transformadores de la zona sur se ubican junto a zonas verdes. Deberán desplazarse junto a las parcelas residenciales a las cuales suministra.*

   No se recoge el acceso al ST.3 ni a la zona verde V.13.

   El carril bici deberá prolongarse hasta la playa para conectarlo con el futuro sendero litoral.

   Las zonas inundables de los arroyos y de protección forestal afectan a parcelas de equipamiento social, deportivo, zonas verdes y parcelas residenciales. Se deben incluir medidas correctoras para eliminar estas afecciones.

Respuesta:

En cuanto a la situación de los Sistemas Técnicos, éstos se disponen conforme a los criterios de la compañía suministradora ENDESA.

De acuerdo con lo requerido en este punto del informe, se recogen los accesos a las parcelas ST.3 y V.13. Se prolonga el carril bici hasta la playa para su conexión con el futuro sendero litoral.

En cuanto a las medidas correctoras para eliminar la afección por inundabilidad, la presente Reforma Noviembre 2019, el apartado *2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN*, incluye las determinaciones a adoptar de acuerdo con lo establecido en el art. 14 bis introducido por el apartado 8 del artículo primero del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril.

Además, este apartado recoge que, si fuese necesario adoptar medidas correctoras para disminuir la afección a las zonas inundables, estas deberán ser definidas y recogidas en los Proyecto de Urbanización y/o Edificación.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

5. *En el plano P.1.2. de Ordenación de Volúmenes y/o en la memoria, se debería de impedir el acceso a las parcelas residenciales desde el Vial 1. Esto provocaría que para las parcelas Rs.3, Rs.5 y Rs.6 el acceso a las edificaciones deba cruzar zona verde municipal. Se deberá recoger en el Plan Parcial las condiciones para este cruce de zona verde pública.*

   Debería aparecer en este plano la servidumbre de la línea de 132 Kv, así como la línea de edificación que provoca la autovía A-7.

Respuesta:

Se ha creado en las Condiciones de la Ordenanza OA-3 un apartado denominado *b.2.12. Accesos rodados*. en el que se determina la prohibición de realizar los accesos rodados a las parcelas Rs.2, Rs.3, Rs.4, Rs.5 y Rs.6 a través del vial principal Norte-Sur (Vial 1). Estos accesos se producirán a través de los viales secundarios que rodean estas parcelas de forma perpendicular a los ejes de los mismos.

Se ha grafiado en la planimetría la línea eléctrica existente de 132 Kv, así como la línea límite de la edificación provocada por la autovía A7.

* **Contenido del informe:**

6. *Red Viaria.*

   En los planos debe aparecer la denominación de las rotondas a las que se hace referencia en la memoria, así como el ámbito del puente y de las obras de drenaje transversal.

   En la tabla de la página 50 de la memoria se hace referencia al carril bici para la sección tipo 5, en el vial 5, que no se recoge en planos. Además, en el plano P.2.2 debería de aparecer como sección tipo la del referido carril bici.

   En el plano P.2.1.2 debería grafiarse el acceso a las parcelas ST.3 y V.13.

   Los aparcamientos del vial 6, junto a la parcela de equipamiento escolar no se incluyen en las secciones tipo.

   En el plano 2.2 de secciones tipo no se grafía la definida en la página 50 de la memoria como sección 13. Se debería unificar la sección tipo 12 y 13.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

En la planimetría de la presente Reforma Noviembre 2019 se recoge:

- Denominación de las rotondas a las que se hace referencia en la Memoria, así como el ámbito del puente y de las obras de drenaje transversal. Queda reflejado en todos los planos de Proyecto.
- Sección tipo del carril bici en el plano *P.2.2. Red Viaria. Secciones Tipo*.
- Accesos a parcelas ST.3 y V.13, que quedan grafiados en todos los planos de Proyecto.
- Sección tipo de vial 6 que recoge los aparcamientos junto a la parcela de equipamiento escolar en el plano *P.2.2. Red Viaria. Secciones Tipo*.
- Se unifican las secciones tipo 12 y 13.

* **Contenido del informe:**

7.- Red de riego.

En el plano P.3.8 el grafismo de las redes de llenado a los depósitos se corta. Se deberá completar. Así mismo se grafiará la acometida de riego a la parcela V.13.

Si sumamos la superficie de zonas verdes públicas y sistemas generales y los dotamos con los 511 m², el volumen necesario ascendería a 1.760 m³/día aproximadamente, superior a la dotación que se recoge en la página 54 de la memoria. Se deberá justificar esta cifra.

La utilización de agua reciclada para el riego requiere una segunda depuración en los depósitos reguladores para alcanzar los parámetros sanitarios que posibilitan el uso de esta agua para riego de zonas verdes públicas. Se deberá definir esta situación e incluir el suministro de agua reciclada y el mantenimiento de la red de riego en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Se deberá prever el suministro de agua potable para el riego ante la eventual falta de suministro de agua reciclada.

Como alternativa al uso de agua reciclada, se podría optar por la utilización de agua procedente de pozos para el riego de las zonas verdes. A este respecto se grafiarán en planos los pozos existentes en el sector y se estudiará la posibilidad de su puesta en valor.

Respuesta:

En el plano 3.8. RED DE RIEGO, se representan los depósitos con su correspondiente volumen, así como la continuidad de la red de llenado de ambos. También se ha grafiado la acometida de riego a la parcela V.13.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En el apartado 2.14.2 *Red de Riego,* se ha estimado el volumen de riego necesario para la dotación de Zonas Verdes y Sistemas Generales. Este volumen se reparte en dos depósitos de 500 y 900 m³.

De acuerdo con lo requerido en este punto del informe, se han previsto tres alternativas posibles para la dotación de riego:

- la utilización de agua reciclada para abastecer la dotación de riego, requiriendo de una segunda depuración en los depósitos reguladores para alcanzar los parámetros sanitarios que posibilitan el uso de esta agua para riego.
- suministro de agua potable para riego mediante la conexión de ambos depósitos, situados próximamente.
- Como alternativa adicional, se plantea la utilización de agua procedente de pozos existentes en el Sector. En el caso de optar por esta alternativa, en el Proyecto de Urbanización se realizará un inventario de los pozos existentes, analizando sus caudales autorizados y su situación administrativa para conectarlos con la red de riego.

* **Contenido del informe:**

8.- Red de Saneamiento y Pluviales.

No se han incluido en el plano P.3.1 los colectores existentes de saneamiento que discurren por el sector y su desvío o integración en la nueva red a construir. La acometida de saneamiento la parcela social deberá ir a la red de la urbanización.

Falta una acometida para la parcela social.

No se ha previsto tampoco acometida de saneamiento para la parcela Rs.9 ni para la St.1.

Respecto de las aguas pluviales, la acometida del St.3 hay que eliminarla y disponer una para la St.1.

Se deberán reflejar en la memoria las servidumbres de paso que crean estas canalizaciones en las zonas verdes públicas y la obligación de recogerlas en el proyecto de reparcelación.

Las cunetas a ejecutar se eliminarán o integrarán en el cerramiento de las parcelas cuando se materialicen las edificaciones, y deberán ser a costa del promotor. Se dispondrán hasta entonces las medidas necesarias para evitar las posibles caídas de los peatones a dichas cunetas.

Faltaría la ODT para la parcela V.13.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

En el plano 3.1. RED DE SANEAMIENTO - FECALES, se han incluido los colectores existentes junto a su desvío y/o integración, así como se han añadido acometidas a la parcela social, parcela Rs.9 y para la St.1.

En el plano 3.2. RED DE SANEAMIENTO - PLUVIALES, se ha incluido la acometida en la parcela St.1 y se ha suprimido la acometida en la parcela St.3.

En el apartado 2.14.3 Red de Saneamiento y Pluviales, se refleja la necesidad de tener en cuenta las servidumbres de paso que crean estas canalizaciones en el Proyecto de reparcelación. También se refleja que las cunetas se eliminarán o integrarán en el cerramiento de las parcelas cuando se materialicen las edificaciones, corriendo esta actuación a cargo del Promotor. Se dispondrán hasta entonces las medidas necesarias para evitar las posibles caídas de los peatones a dichas cunetas.

Para el acceso a la parcela V.13 se prevé una pasarela similar a las instaladas en la parcela de equipamiento social para salvar el arroyo. Este acceso aparece grafiado en todos los planos de Proyecto.

* **Contenido del informe:**

9. *Red de Energía Eléctrica.*

Se deberá grafiar de forma clara en el plano P.3.4.1 todas las líneas aéreas existentes en el sector y cuáles son los tramos que se soterran, con la previsión de los desvíos por el viario público. Aparece un cruce del Arroyo Santillán que se deberá aclarar si es aéreo o subterráneo.

Respuesta:

En el plano 3.4. RED ELÉCTRICA, se han grafiado de forma clara todas las líneas aéreas existentes, así como las actuaciones de desvío y soterramiento que van a realizarse dentro del Sector. El cruce con el arroyo Santillán se realiza en aéreo.

* Contenido del informe:

10. *Red de alumbrado público.*

No se ha grafiado en el plano P.3.5 las redes de alumbrado en zonas verdes y sistemas generales que se indican en la página 58 de la memoria.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

En el plano 3.5. ALUMBRADO PÚBLICO, se han grafiado las redes de alumbrado interiores de las Zonas Verdes y Sistemas Generales.

* **Contenido del informe:**

11. Cargas y Conexiones Externas al Sector.

La obtención de suelo para las conexiones viarias necesarias se debe ampliar al vial 10 y a la posible conexión con el nudo de la autovía A-7, para el acceso a la parcela del St.3 y para la ejecución de vial 11. Se deberá especificar cómo se obtendrán dichos suelos.

La conexión del vial 1b es también sobre el arroyo Serrezuela.

El carril bici se llevará hasta la playa.

Para los arroyos se deben prever las medidas correctoras necesarias para que las zonas inundables no afecten a las parcelas.

Se deben completar la conexión externa viaria con el nudo del lado norte de la autovía A-7 en Añoreta.

Respuesta:

El apartado *2.15. Cargas y conexiones externas al sector* recoge los tramos de viario a obtener requeridos en este punto del informe.

* **Contenido del informe:**

12.- Accesibilidad y Barreras arquitectónicas.

La normativa de accesibilidad se completará con la orden Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (BOE núm 61, de 11 de marzo de 2.010).

Por la norma anterior, el ancho de aceras mínimo será de 2 metros.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Respuesta:

Todas las aceras han sido proyectadas con una anchura mínima de 2,00 m, como puede observarse en el plano P.2.2. Red Viaria. Secciones Tipo.

* **Contenido del informe:**

13. *Inversión en materia de aguas y compromiso de financiación.*

Se deberá completar con las medidas correctoras para eliminar las zonas inundables en todas las parcelas resultantes, y las Obras de Drenaje Transversal.

Respuesta:

En cuanto a las medidas correctoras para eliminar la afección por inundabilidad, la presente Reforma Noviembre 2019, el apartado 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN, incluye las determinaciones a adoptar de acuerdo con lo establecido en el art. 14 bis introducido por el apartado 8 del artículo primero del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril.

* **Contenido del informe:**

14.- Compromiso de Urbanización.

Respecto del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización ejecutadas se realizará conforme a lo dispuesto en el art. 153 de la LOUA.

La conservación de las obras de urbanización ejecutadas hasta su recepción corresponde a la Junta de Compensación. Dicho mantenimiento tendrá la consideración de gastos de urbanización.

Una vez recepcionadas las obras, la conservación de dichas obras que se propone en la página 75 de la memoria debería ser:

- *Red viaria, alumbrado público, red de suministro de agua (incluidos depósitos) y redes de saneamiento y pluviales, al Ayuntamiento.*
- *Las redes de media y baja tensión de suministro eléctrico, redes de telecomunicaciones y de suministro de gas, a las empresas suministradoras.*
- *Las zonas verdes, red de riego (incluidos depósitos), mobiliario urbano y carril bici, a los propietarios de solares, agrupados legalmente en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Las redes de suministros deberán contar con la conformidad de las compañías suministradoras y con la correspondiente acta de aceptación aquellas cuyo mantenimiento sea asumido por la compañía suministradora.

Deberá incluirse entre los compromisos de la Junta de Compensación la creación de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para asumir el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización referidas anteriormente.

No ha lugar a la recepción parcial de las obras de urbanización a la que se hace referencia en la página 75 de la memoria salvo que así se determine en el presente Plan Parcial. La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación tendrá los deberes descritos anteriormente.

Respuesta:

Todas las determinaciones requeridas en este punto del informe han sido recogidas en el apartado *2.24.3. Conservación de la urbanización.* de la presente Memoria.

* **Contenido del informe:**

15. Cartas y Acuerdos con Compañías Suministradoras.
Dado el tiempo transcurrido deben de ratificarse e incluirse en el presente documento.

Respuesta:

De acuerdo con lo requerido en este punto del informe el punto *2.25. Cartas y acuerdos con Compañías Suministradoras.*, los documentos aportados con anterioridad en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 31.07.2009 (BOP 10.06.2010) si bien, éstos se actualizarán antes de la Aprobación Provisional, por las modificaciones de la legislación que pudiera haber durante este periodo de tiempo.

* **Contenido del informe:**

16.1. De los Proyectos de Urbanización.

El arbolado, plantaciones, alcorques y red de riego se proyectarán conforme al Plan Director de Arbolado Urbano de Rincón de la Victoria, aprobado por el Pleno Municipal de 27/12/2017, y contarán con informe favorable del área municipal responsable del mantenimiento de las zonas verdes.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Las redes de servicios proyectadas contarán con informe favorable de la empresa suministradora que incluya el punto de suministro.

Respuesta:

Se recogen estas determinaciones en el apartado 3.1.4. De los Proyectos de Urbanización de la presente Memoria.

* **Contenido del informe:**

16.2. Todas las parcelas de equipamientos deberán de quedar valladas en todo su perímetro, estableciéndose una puerta de acceso para su mantenimiento.

Respuesta:

Se recogen estas determinaciones en cada una de las ordenanzas de las parcelas de Equipamiento.

* **Contenido del informe:**

16.3. Eliminar de los usos compatibles los de equipamiento comunitario para la Zona de Equipamiento Deportivo.

Respuesta:

De acuerdo con lo requerido en este punto del informe se han eliminado usos compatibles de equipamiento comunitario del apartado *3.3.5. Zona de Equipamiento Deportivo (D).*

* **Contenido del informe:**

16.4. Zona Verde Pública. Dispondrán en las alineaciones a viario público un cerramiento que impida la entrada de tierras a la vía pública en aquellos puntos en los que el terreno resultante esté dispuesto con una altimetría por encima de las del vial. Tras dicho cerramiento se dispondrá la correspondiente recogida y evacuación de aguas pluviales.

Respuesta:

Estas determinaciones quedan recogidas en el apartado 3.3.7. Zona Verde Pública (V).

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

16.5. Zona viaria o viales. Se dispondrán en los bordes de los viales públicos los elementos necesarios para evitar las caídas a distinto nivel, conforme a la normativa de accesibilidad vigente, en todos los tramos que limiten con parcelas verdes públicas. En los tramos que limiten con parcelas privadas o de equipamiento público, éstas deberán estar valladas conforme a la presente ordenanza de este Plan Parcial.

Respuesta:

Estas determinaciones quedan recogidas en el apartado 3.3.8. Zona Viaria o Viales.

* **Contenido del informe:**

16.6. En la página 120 de la memoria se recoge en el apartado de apantallamientos la innecesaridad de su instalación, que está en contradicción con las medidas correctoras acústicas necesarias que se relaciona en la página 52 de la memoria como resultado del estudio acústico que se incluye en el presente plan parcial.

Respuesta:

De acuerdo con lo recogido en este punto del informe, se modifica el apartado *3.9.1.2. Medidas de protección para la corrección de los niveles acústicos*., en el que se determina las medidas correctoras a adoptar frente al ruido procedente de la Autovía del Mediterráneo A7, conforme a lo recogido en el Estudio Acústico que presentamos como Anejo 8 a la presente Reforma Noviembre 2019.

* **Contenido del informe:**

17. Plan de Etapas.

Si el Plan Parcial establece una única etapa, no tiene sentido el establecimiento de distintas fases en el proyecto de urbanización.

Respuesta:

Como hemos comentado con anterioridad, la presente Reforma Noviembre 2019 recoge que se establece una UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA, que a su vez desarrollará las obras de urbanización y demás cargas urbanísticas en una ETAPA ÚNICA, eliminando cualquier alusión a las fases del proyecto de urbanización.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

* **Contenido del informe:**

19. Recepción de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización no pueden ser divididas en fases para ser recepcionadas parcialmente a menos que se definan dichas fases en el Plan Parcial, en cumplimiento del art. 154 de la LOUA.

Respuesta:

Como hemos comentado en la respuesta al apartado anterior del informe, la presente Reforma Noviembre 2019 recoge que se establece una UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA, que a su vez desarrollará las obras de urbanización y demás cargas urbanísticas en una ETAPA ÚNICA, eliminando cualquier alusión a las fases del proyecto de urbanización.

* **Contenido del informe:**

20. Licencia de obra.

Se ha de eliminar el apartado e de este punto referente a la concesión de licencia de ocupación a cambio de garantías de las obras de urbanización.

Las condiciones para la concesión de licencia de obras y de licencia de ocupación, además de las contenidas en el referido art. 55 de la LOUA son las que se recogen en el acuerdo plenario de 25/09/2019.

Respuesta:

Se modifica la redacción del punto e) del apartado *4.4. LICENCIAS DE OBRAS,* que queda redactado de la siguiente manera:

"e) Las condiciones para la concesión de licencia de obras y de licencia de ocupación, además de las contenidas en el art. 55 de la LOUA son las que se recogen en el acuerdo plenario de 25/09/2019."

0.6. OBJETO DE LA REFORMA SEPTIEMBRE 2019 DE LA INNOVACIÓN DEL PPO DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE".

En reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales en relación a la Innovación de fecha Octubre 2018, que es el documento de partida de la tramitación de esta Innovación,

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370D0Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

se decide realizar una serie de ajustes en el documento, que son los que se relacionan a continuación, y por tanto, constituyen el contenido de la Reforma Septiembre 2019:

- Se amplía la descripción de las razones que motivan la Innovación incorporando las mejoras que ésta introduce con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 31.07.2009, cumpliendo así con el contenido del artículo 36.2.a.1ª de la LOUA, para lo que se introduce un nuevo apartado denominado 2.4. Mejoras de la Ordenación.

- Se justifica el cálculo de aprovechamientos del sector y las diferencias con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente.

- Se completa la información contenida en el plano I.8. Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes.

- Se elimina la parcela C/S por no considerarse adecuada su disposición ya que condiciona la ordenación de la parcela deportiva pública, ordenándose por tanto la parcela comercial de forma independiente. En base a este criterio, al sur del sector se sitúa el uso comercial en las Plantas Bajas de los edificios que dan fachada al vial principal y, en la parte norte, se dispone una parcela independiente para dar servicio a esta zona de la ordenación.

- Se produce un importante incremento de las dotaciones públicas, especialmente en lo que se refiere al uso social, pues en el documento de Octubre 2018 disminuía su superficie considerablemente con respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente. Las zonas verdes públicas también se ven incrementadas mejorando su disposición en la zona sur del sector.

- Se aporta plano de Desmonte y Terraplenado para verificar superficies efectivas de dotaciones.

- Se modifica la situación de algunas parcelas de Sistemas Técnicos para ubicarlas de forma anexa a las parcelas edificables residenciales.

- Se descuentan del cómputo de plazas de aparcamiento en viales públicos aquellas que deban suprimirse para servir de acceso a parcelas edificables, o para disponer contenedores de residuos sólidos urbanos, bocas de incendio o paradas de transporte público.

- Se incorpora a las ordenanzas la exigencia de reserva de plazas de aparcamiento en todas las zonas.

- Se elimina la ampliación en dos carriles del tramo de la carretera N-340 adyacente a la UE-TB.43.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500262370D0Z0B0E6J8P9S5
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Se incorpora la forma de obtención de suelo de las conexiones exteriores al sector.

- Se modifica el apartado 4.4. Licencias incluyendo las determinaciones recogidas en el artículo 55.1 de la LOUA.

- Se modifica el porcentaje de ocupación de parcela en las Ordenanzas del Plan Parcial de forma acorde a las determinaciones al respecto contenidas en el PGOU.

Por último, cabe indicar que la presente Innovación incluye ocho documentos Anejos, de los cuales, siete fueron incluidos en el documento anterior y no se ven afectados por la presente Reforma Septiembre 2019, por lo que no se incorporan a la misma, sin embargo, se añade como Anejo 8. Estudio Acústico de la Planificación Urbanística del Sector UR-TB.11, que no había sido recogido con anterioridad.

0.7. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PROYECTO.

El objetivo principal de la Modificación es establecer una ordenación del sector que haga factible su desarrollo, atendiendo todos aquellos aspectos que inciden en su diseño, accesibilidad y calidad ambiental.

Por otra parte la suma de circunstancias sobrevenidas tales como el trasvase de edificabilidad que propicia la modificación de elementos del PGOU, el hecho de que deba descartarse el Acceso Norte y reforzarse el Acceso Sur, y que las redes de suministro de servicios accedan al sector por su límite Sur y, desde este punto, distribuirse a todas las parcelas edificables o dotacionales, imponen una reconsideración de la división del ámbito en cuatro unidades de ejecución y, asimismo, de la secuencia temporal de ejecución de las obras de urbanización.

De acuerdo con lo anterior, la presente modificación incide sobre los siguientes temas:

- **Ordenación general**: Se producen dos cambios significativos que afectan a la delimitación del ámbito, a la disposición de la edificabilidad y a la localización de las dotaciones.

  El estudio hidrológico e hidráulico realizado sobre el arroyo Serrezuela e informado favorablemente por la Administración Hidráulica Andaluza, ha determinado la existencia de un dominio público asociado a dicho cauce que, de acuerdo con el art. 46.1.a) LOUA, debe ser considerado como suelo no urbanizable de protección especial y como tal debe ser detraída de la superficie de suelo urbanizable. Esta reducción implica por tanto la disminución del techo edificable asignado al sector.

  La modificación de la normativa del Plan General antes mencionada permite, en el caso de sectores de suelo urbanizable que presenten zonas de topografía accidentadas y otras

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

de topografía suave, incrementar en una planta la altura de la edificación en las zonas de pendientes suaves y disminuir en una planta en las zonas de fuertes pendientes. Al amparo de esta modificación y concurriendo en el sector las circunstancias físicas previstas en ella, la modificación del Plan Parcial que se propone concentra mayoritariamente la edificación en la zona situada al sur de la Autovía A-7, reduciendo la edificabilidad en la zona norte.

- **Dotaciones:** En la zona sur, se suprime la calle que divide en dos un área de equipamiento escolar y deportivo, configurando una sola parcela con uso deportivo que por su tamaño permite la implantación de un equipamiento de carácter municipal para la construcción de una pista de atletismo de dimensiones reglamentarias, dentro del cual tiene cabida un campo de futbol, así como pistas de tenis, pádel e instalaciones de servicio para la práctica del deporte.

  En la parte norte del sector se sitúa el equipamiento escolar junto con la parcela destinada a uso dotacional social público, pretendiendo con ello crear una amplísima dotación de dominio y uso público.

  En cuanto a las zonas verdes, esta innovación apuesta por ampliar la superficie destinada a uso y dominio público, aprovechando la circunstancia de poder concentrar la edificabilidad como consecuencia del incremento de una planta de altura en la zona sur del sector de menor pendiente. Esto comporta un aumento de la superficie de zonas verdes en la zona norte, sin que ello perjudique el equilibrio dotacional entre ambas partes del ámbito, debido a la extensión conjunta del equipamiento deportivo, el cual supone un auténtico espacio libre, y de los suelos destinados a zona verde en la parte sur.

- **Accesibilidad**: En cuanto a las conexiones internas dentro del sector y sus conexiones con los terrenos y vías de comunicación situadas fuera de sus límites, la modificación introduce los siguientes cambios:

  - Se mantiene el puente sobre la autovía, pero modificando su emplazamiento, desplazándolo ligeramente hacia poniente para buscar la cota más favorable entre las dos partes del sector.
  - Se descarta el Acceso Norte (nudo en el pk. 258 de la Autovía A-7) por las razones antes indicadas.
  - Se refuerza el Acceso Sur. La Unidad de Ejecución UE TB-43, situada entre el límite sur del sector y la Avenida de la Axarquía contempla un eje viario principal en dirección norte-sur que la divide en dos parcelas. Es este eje en el que enlaza el viario principal norte-sur del sector con la Avenida de la Axarquía.
  - Para favorecer un acceso y salida a la ordenación y, a su vez, facilitar la circulación de los vehículos que discurren por dicha Avenida se contempla la construcción de una

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

rotonda en la Avenida de la Axarquía, enfrentada al eje norte-sur antes indicado, que posibilite el giro sin las retenciones que origina la señalización por semáforo.

- **Gestión urbanística**: El Plan Parcial vigente delimita cuatro unidades de ejecución, dos al norte y dos al sur de la Autovía A-7. Esta delimitación respondía a un reparto proporcional de la edificabilidad en función de la superficie de cada una de estas unidades y de la atribución de las cargas de urbanización.

  Sobre la delimitación de las unidades de ejecución establecidas en el planeamiento vigente, se añaden dos circunstancias sobrevenidas; de una parte, la reducción de la edificabilidad en la zona norte del sector y su trasvase a la zona sur y, de otra parte, que el acceso principal al ámbito y la conexión con todas las infraestructuras se produce por el sur.

  La primera circunstancia supone, por sí sola, una alteración de las unidades de ejecución actualmente delimitadas porque esa reducción y el consiguiente incremento de edificabilidad que ya se ha expresado, rompe el criterio de reparto proporcional del techo edificable entre las distintas unidades de ejecución actualmente delimitadas.

  A su vez, el acceso al sector y la conexión con las redes de infraestructuras de servicio exteriores solo pueden materializarse por el límite sur del ámbito, por lo que el necesario requisito de "autonomía" de la unidad de ejecución sólo puede garantizarse mediante la delimitación de una única unidad de ejecución, que permita la ejecución unitaria de todas las obras de infraestructura generales del sector.

  Por tanto, la solución que se propone consiste en dejar sin efecto la delimitación de cuatro unidades de ejecución y en su lugar delimitar una sola unidad que se corresponde con la entera superficie del sector. De esta manera queda garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y, desde luego, la ejecución de la urbanización de acuerdo con la secuencia temporal que propone el Plan de Etapas.

  Para ello antes de la aprobación de cualquier iniciativa y bases de estatutos de la nueva Junta de Compensación, hay que presentar un acuerdo de cada una de las cuatro Juntas de Compensación actualmente existentes en el que se especifique la disolución de cada una de las Juntas por los motivos expuestos y su voluntad de constituir una única Junta de Compensación.

  De esta forma se puede aprobar inicialmente el Plan Parcial y se puede aprobar inicialmente las bases y los estatutos condicionando su aprobación definitiva a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En el caso de que no fuera posible aportar el acuerdo de disolución de cada una de las Juntas de Compensación y su voluntad de constituir en una única Junta de Compensación se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Aprobación inicial del Plan Parcial para delimitar el nuevo ámbito.
2. Simultáneamente se tramitará:
   a. Aprobación de la iniciativa presentada por más del 50% de los propietarios del sector.
   b. Aprobación inicial de las Bases y Estatutos condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
3. Aprobación definitiva del Plan Parcial.
4. Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
5. Insta la disolución de las cuatro Juntas de Compensación existentes al haber una nueva delimitación.

- **Calidad Ambiental.** La concentración mayoritaria de la edificabilidad en la parte Sur del sector comporta tres efectos positivos en cuanto a la calidad ambiental de la ordenación en la medida que:

  - Reduce la superficie de suelo ocupada para la urbanización.
  - Reduce los movimientos de tierra en la zona Norte del sector que hubiera exigido la ejecución del viario y de las edificaciones proyectadas, permitiendo el mantenimiento del terreno en su estado natural.
  - Elimina el fuerte impacto paisajístico que hubiera ocasionado la construcción en la zona Norte de las viviendas proyectadas en el Plan Parcial vigente.
  - Pero a su vez, esta Innovación incorpora como directriz una mejora ambiental del suelo que ahora permanece en su estado natural mediante una amplia reforestación con especies arbóreas y vegetales autóctonas.

Al amparo de esta Modificación y concurriendo en el sector las circunstancias físicas previstas en ella, la presente Innovación concentra mayoritariamente la edificación en la zona situada al sur de la Autovía A-7, reduciendo la edificabilidad en la zona Norte.

Así, en el Plan Parcial vigente, estaba prevista la construcción de 1.800 viviendas que consumía un techo edificable de 198.060 m²t. de las cuales 88.464 m²t y 804 viv. se materializaban en la zona norte y 109.596 m² y 996 viv. en la zona sur. En cambio, en esta innovación la edificabilidad asignada para uso residencial de la zona Norte es de 41.028,56 m²t para 356 viviendas y de 148.750,27 m²t y 1.383 viviendas en la zona Sur.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500262370002OB0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

0.8. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

En base a lo anteriormente indicado, se justifica la redacción de la presente Innovación, ante todo por la incidencia que en la ordenación definitivamente aprobada supone la incorporación del indicado Dominio Público Hidráulico del Arroyo Serrezuela, en el ámbito de este Sector de Actuación, cuya superficie tiene que ser detraída de la superficie del Sector, lo que obliga a realizar una importante modificación en su ordenación, de forma más sustancial en la Zona Norte, como se ha indicado anteriormente, así como al reajuste de los cálculos de aprovechamientos y reservas.

Esta ordenación da respuesta de esta forma a las exigencias municipales de completar la trama urbana del Rincón de la Victoria en su Zona Este, hasta llegar al término municipal de Vélez-Málaga, una vez que se van consolidando la mayor parte de los sectores colindantes, y tras la generación de nuevas necesidades de suelo edificable de carácter residencial de nivel medio, devenidas del incremento poblacional, siguiendo lo previsto por el Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU del Rincón de la Victoria para la zona en estudio, lo que conlleva el correspondiente análisis del reajuste del trazado viario del Sector, de la asignación pormenorizada de usos que se le confiere al suelo así como el procedimiento para llevar a cabo la gestión urbanística del mismo.

0.9. ENCARGO PROFESIONAL.

Esta Innovación del Plan Parcial del sector de actuación UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria se ha elaborado por el equipo técnico formado por ASENJO Y ASOCIADOS. ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO, S.L.P. y C&F INGENIERÍA DE LA EDIFICACIÓN Y PATOLOGÍA, S.L., por encargo los siguientes propietarios de suelo:

- ALHIQUE, S.L., CIF A29382405
  Alameda Principal nº 8, 2º planta, 29.005 – Málaga.

- EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A., CIF A29095593
  Calle Puerta del Mar, 20- 1º, 29005-MÁLAGA.

- SOFILAND, S.A., CIF A14511760
  Avenida Al-Nasir, 3 – Cuarto 1 y 2, 14006- CÓRDOBA

MARTIN MALO JUAN FRANCISCO - 13735972G

Firmado digitalmente por MARTIN MALO JUAN FRANCISCO - 13735972G
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-13735972G, givenName=JUAN FRANCISCO, sn=MARTIN MALO, cn=MARTIN MALO JUAN FRANCISCO - 13735972G
Fecha: 2021.07.22 12:18:18 +02'00'

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

C&F Ingeniería de la Edificación y Patología

a+s

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

1. Memoria Informativa.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

1. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 73
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 73
1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. 75
1.4. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES. 76
1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 76
1.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES. 77
1.6.1. AFECCIONES DE CARRETERAS. 77
1.6.2. AFECCIONES HIDRÁULICAS. 77
1.6.3. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS. 77
1.6.4. EROSIONABILIDAD Y VÍAS PECUARIAS. 78
1.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. 78
1.7.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. 78
1.7.2. REGLAMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE PLANEAMIENTO. 79
1.7.3. DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA. 79
1.7.4. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD. 80

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos ordenados tienen una clara función de completar la trama urbana de la zona donde se ubican, en la zona Sur-Este del término municipal del Rincón de la Victoria, junto al límite del mismo lindando con el término municipal de Vélez-Málaga, atravesados por la Autovía de la Costa del Sol y próximos a la Avda. de la Axarquía (antigua carretera nacional CN-340), junto al Arroyo Santillán al Este y el Campo de Golf de Añoreta al Norte.

La superficie total del Sector de Actuación, que mediante el presente documento se ordena como desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria, una vez detraída la superficie correspondiente al dominio público hidráulico de los arroyos que lo atraviesan, es de 580.087,37 m² según medición topográfica reciente sobre la delimitación establecida para los sectores de suelo urbanizable programado y se vinculan un total de 107.560,06 m² de Sistemas Generales adscritos, que resulta ser inferior a la recogida en la ficha de características, por lo que será sobre la medición actualizada sobre la que se calcularán los aprovechamientos urbanísticos y las reservas exigibles.

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de propiedad de los terrenos queda configurada según el siguiente cuadro:

	PROPIETARIO	Sector (m²s)	SG (m²s)	Total aportación
1	J.R. CABELLO, S.L. / PAIMOSUR, S.L.	36.605,50		36.605,50
2.a	ALHIQUE, S.A.	11.365,47		11.365,47
2.b	ALHIQUE, S.A.	8.332,75		8.332,75
2.c	ALHIQUE, S.A.	5.773,24		5.773,24
2.d	ALHIQUE, S.A.	154.776,15	15.039,55	169.815,70
3.a	ALJONOZ S.A	3.989,21		3.989,21
3.b	ALJONOZ S.A	6.441,59		6.441,59
3.c	D. EUGENIO GARCÍA MARTÍN	3.475,33		3.475,33
4	HEREDEROS D. SALVADOR FERNÁNDEZ BLANCA	11.042,33		11.042,33
5	ARQUITECNO FDE MÁLAGA S.L / UNIBURGO PROMOCIONES, S.A.	17.552,68		17.552,68
6	PASEO MARITIMO DE PONIENTE, S.L.	11.520,09		11.520,09
7	PASEO MARITIMO DE PONIENTE, S.L.	7.335,04		7.335,04
8	COMME BIO, S.L.	10.774,70		10.774,70
9.a	Dª. INES MARIA Y D. ALEJANDRO ARIAS VEGA	1.226,80		1.226,80
9.b	Dª. INES MARIA Y D. ALEJANDRO ARIAS VEGA	814,93		814,93
9c	Dª. INES MARIA Y D. ALEJANDRO ARIAS VEGA	2.344,92		2.344,92
9.d	DÑA.MERCEDES CLAROS GUIJARRO	1.386,98		1.386,98
10	ALJONOZ S.A	3.906,67		3.906,67
11.a	ALJONOZ S.A	7.250,68		7.250,68
11.b	DON MIGUEL GARCÍA MARTÍN	5.991,51		5.991,51
12	ALJONOZ S.A	480,02		480,02
13.a	ALJONOZ S.A	5.664,29		5.664,29
13.b	ALJONOZ S.A	7.495,01		7.495,01
14	ALJONOZ S.A	11.679,65		11.679,65
15	DÑA. AMPARO IRANZO AROCAS	3.020,40		3.020,40
16.a	ALJONOZ S.A	464,08		464,08
16.b	ALJONOZ S.A	2.531,31		2.531,31

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

17.a	ALJONOZ S.A	3.337,23		3.337,23
17.b	ALJONOZ S.A	4.344,44		4.344,44
18	D. BALTASAR GALVÁN GALVÁN	5.803,29		5.803,29
19	D. RICARDO MOYANO ARIAS	5.016,78		5.016,78
20	DÑA. MERCEDES GARCÍA MARTÍN / D. MANUEL GARCIA MARTIN	551,34	901,68	1.453,02
21	DÑA. MERCEDES GARCÍA MARTÍN / D. MANUEL GARCIA MARTIN	0,00	3.867,77	3.867,77
22	DÑA. MERCEDES GARCÍA MARTÍN / D. MANUEL GARCIA MARTIN	0,00	7.357,20	7.357,20
23	DÑA. MERCEDES GARCÍA MARTÍN	0,00	9.965,65	9.965,65
24	FORTUNE PROMO, S.L.	0,00	1.931,39	1.931,39
25	FORTUNE PROMO, S.L.	0,00	2.269,23	2.269,23
26.a	EDIPSA	0,00	1.851,23	1.851,23
26.b	EDIPSA	0,00	8.438,44	8.438,44
27.a	ALJONOZ S.A	0,00	2.484,95	2.484,95
27.b.1	ALJONOZ S.A	0,00	4.688,01	4.688,01
27.b.2	ALJONOZ S.A	2.517,28	802,65	3.319,93
27.c	ALJONOZ S.A	0,00	2.919,14	2.919,14
27.d	DÑA. MERCEDES GARCÍA MARTÍN	0,00	3.476,10	3.476,10
27.e	ALJONOZ S.A	0,00	4.662,58	4.662,58
27.f	HEREDEROS D. FRANCISCO MORENO PÉREZ	0,00	5.704,32	5.704,32
28.a	D. JUAN RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	0,00	6.407,72	6.407,72
28.b	D. JUAN RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	0,00	490,83	490,83
28.c	D. JUAN RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ	0,00	3.424,38	3.424,38
29.a	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA	243,12	8.065,00	8.308,12
29.b.1	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA	170,69	280,87	451,56
29.b.2	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA	1.221,62	7.046,68	8.268,30
29.c	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA	2.033,70	843,72	2.877,42
29.d	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA	787,82	1.125,07	1.912,89
29.e	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA	534,25	847,32	1.381,57
30	Dª MARIA DOLORES y D. JUAN JOSE FERNADEZ PACHECO	0,00	1.970,97	1.970,97
31	Dª MARIA DOLORES y D. JUAN JOSE FERNADEZ PACHECO	0,00	356,33	356,33
32.a	PASEO MARÍTIMO DE PONIENTE, S.L.	6.247,60		6.247,60
32.b.1	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA COSTA ORIENTAL DE MÁLAGA, S.L	4.782,61		4.782,61
32.b.2	COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA COSTA ORIENTAL DE MÁLAGA, S.L	5.457,70		5.457,70
33.a	D. RAFAEL Y D. MARIO CARPENA DEL PINO	3.520,02		3.520,02
33.b	FORTUNE PROMO, S.L.	0,00	220,35	220,35
33.c	D. JOSÉ JIMÉNEZ GÓMEZ	1.141,69		1.141,69
33.d	EDIPSA	3.616,11		3.616,11
34.a	CORAL HOMES, S.L.U.	14.902,21		14.902,21
34.b	CORAL HOMES, S.L.U.	42.279,32		42.279,32
34.c	SOFILAND, S.A.	23.667,77		23.667,77
34.d	SOFILAND, S.A.	17.404,64		17.404,64
34.e	SOFILAND, S.A.	2.777,40		2.777,40
34.f	SOFILAND, S.A.	5.116,19		5.116,19
35.a	D. CARLOS GONZÁLEZ DE LA PUERTA	3.500,18		3.500,18
35.b	EDIPSA	12.109,95		12.109,95
36	D. ANTONIO MADRID CLAROS Y HNOS	5.034,62		5.034,62
37	PASEO MARÍTIMO DE PONIENTE, S.L	17.298,38		17.298,38
38	EDIPSA	12.464,08		12.464,08
39.a.b.c.d	HEREDEROS D. ANTONIO SALADO POSTIGO	6.419,54		6.419,54
40.a	NOGAROLE VICENTINO, S.L.	3.147,80		3.147,80
40.b	Dª ODILA MARFIL VICENTE	2.395,07		2.395,07
40.c	D. JULIO RUEDA LOPEZ	969,00		969,00
41	MEDIANA 2,003, S.L.	3.356,55		3.356,55
42.a	DESCONOCIDO	906,30		906,30
42.b	Dª MARIA DOLORES y D. JUAN JOSE FERNADEZ PACHECO	653,24		653,24
42.c	Vda. D. JOSE MARFIL RUEDA	1.071,34		1.071,34
42.d	D. SALVADOR PEREZ DIAZ	787,36		787,36
42.e	D. JOSE GONZALEZ BUIGES	770,13		770,13
42.f	D. DANIEL, D. NICOLÁS, Dª NOEMÍ y DªDAMARIS ARAUJO GAY	174,73		174,73
43.a.1	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	1.067,44		1.067,44
43.a.2	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	564,32		564,32
43.a.3	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	359,77		359,77
43.a.4	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	0,00	120,93	120,93

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

43.a.5	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	371,97		371,97
43.a.6	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	1.070,37		1.070,37
43.a.7	DOMINIO PUBLICO (CAMINOS)	974,99		974,99
43.b	DOMINIO PUBLICO (VAGUADAS)	792,20		792,20
44	Hnos. MARFIL VICENTE	837,25		837,25
45.a	SERVICIOS Y ADMINISTRACIONES AZ,S.L.	839,28		839,28
45.b	D. JOSÉ CARLOS GONZALEZ JIMÉNEZ y Dª. BELÉN LUQUE CISNEROS	145,51		145,51
46	Dª. AMELIA MARFIL VICENTE/ D. JOSÉ CUADROS MORENO	983,82		983,82
A	FINCA TITULARIDAD DUDOSA	306,03		306,03
TOTAL SECTOR UR-TB.11 "ALIQUE" Y SISTEMAS GENERALES		**580.087,37**	**107.560,06**	**687.647,43**

1.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

El objeto del presente apartado es la descripción de las características actuales del territorio en sus aspectos topográficos y climatológicos. Estos, en líneas generales son los siguientes:

a) Topográficas del terreno.

Se trata de terrenos con topografía variable, con pendientes fuertes del orden del 10 % en las zonas Norte y Centro, ascendentes hacia el Norte, y pendientes suaves del orden del 5 % en la zona Sur, siendo una topografía apta para la urbanización, con arbustos duros sobre superficie ondulada y existiendo algunas vaguadas de los arroyos existentes que se encuentran en la actualidad en vías de ser encauzados mediante colectores. Por otro lado, no ofrece aspectos singulares que puedan dificultar la ejecución de las infraestructuras previstas.

En la zona Norte, las zonas que tienen una pendiente superior al 20%, abarcan una superficie de 197.260 m² que representa un 64,44 % del total. En la zona Sur, las zonas que tienen una pendiente superior al 20%, con una superficie de 52.250 m², suponen el 18,89 % del total.

b) Climatológicas del entorno.

En cuanto a Pluviometría, se han observado los valores medios y máximos de las precipitaciones registradas en 24 horas y en un mes, donde la dispersión del valor de la lluvia máxima diaria se produce en Noviembre en la Estación de El Rompedizo con 313 l/m².

La temperatura tiene como límite inferior, los 11°C del mes de Enero de media, lo que supone un agradable clima subtropical, reafirmado por el número de horas de sol, que alcanza uno de los valores máximos del país. La humedad relativa del aire plantea como meses fuera de la zona de confort, según el climograma de SINGER los meses de Julio a Agosto.

Los vientos de la zona nunca son fuertes, y predominan los vientos suaves comprendidos entre 0 y 5 Km/h, existiendo únicamente un 1 % de vientos de velocidad superior a 60 Km/h en los meses de Enero y Marzo, de tal forma, que siempre los de componente Norte son más

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

suaves que los de componente Sur, lo que supone una ventaja desde el punto de vista climático.

1.4. USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

No existe en la actualidad un uso concreto en estos terrenos procedentes de antiguos suelos rústicos, encontrándose en su mayor parte libres de edificación dadas las expectativas de promoción inmobiliaria que sobre el mismo existen.

Como edificaciones existentes cabe destacar algunas casas de fincas dispersas en la zona central y al Norte de la ordenación, así como algunas construcciones situadas al Sur de la misma.

1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos de actuación se encuentran atravesados por carriles a través de los que se accede a las pocas edificaciones existentes. Estas vías, parten de la Autovía de Circunvalación del Rincón de la Victoria, constituyendo los principales accesos desde la ciudad hacia los Sectores.

Desde el punto de vista del saneamiento de aguas residuales y el abastecimiento de agua, se llevarán a cabo las correspondientes acometidas e injerencias a los colectores y conducciones generales que discurren por los arroyos y por la Autovía de Circunvalación, existiendo la posibilidad de verter las aguas pluviales a los cauces naturales existentes en la zona. Se tendrá en cuenta también la red de saneamiento existente en la zona norte junto al campo de golf de Añoreta, conectando la red a la instalación proyectada asegurando de esta forma la continuidad de la misma. De igual forma se prevé el desvío y/o integración de cada una de las instalaciones existentes afectadas por la actuación en las nuevas canalizaciones a ejecutar en el sector, especialmente las que llegan a la Estación Depuradora de Aguas Residuales y las existentes en la parte sur del vial 11 y 12.

En lo referente a las redes de electricidad y telefonía, dado que existen en las proximidades conducciones aéreas, una línea de alta tensión (132 KV) y tres de media tensión (20 KV), no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios. La estación base de telefonía móvil existente junto a la depuradora (SG-4) desaparecerá en el momento de la puesta en servicio de la parcela.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

1.6. AFECCIONES Y PROTECCIONES.

1.6.1. Afecciones de carreteras.

El Plan Parcial del sector UR-TB.11 se encuentra atravesado por la Autovía del Mediterráneo A7, dividiéndolo en dos zonas, Zona Norte y Zona Sur, por lo que resulta de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que establece las determinaciones en cuanto a las zonas de protección de esta autovía, lo que queda grafiado en los planos del presente Plan Parcial.

1.6.2. Afecciones hidráulicas.

El Plan Parcial del sector UR-TB.11 se encuentra atravesado de norte a sur por el arroyo de la Serrezuela y en su extremo Este, linda con el arroyo Santillán.

La delimitación del Dominio Público Hidráulico y afecciones del arroyo Serrezuela se corresponde con el documento denominado *Estudio para la determinación de los límites del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables del arroyo Serrezuela a su paso por el sector "Alique" de la urbanización "Añoreta Golf" T.M. de Rincón de la Victoria (Málaga*) tramitado al efecto y aprobado por la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante informe de fecha 20.01.2012.

La delimitación del Dominio Público Hidráulico y afecciones del arroyo Santillán al Norte del Sector se corresponde con los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y Mapas de Riesgo de Inundación publicados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En la zona sur del sector, el Dominio Público Hidráulico y afecciones del arroyo Santillán se corresponden con el "*Estudio Hidrológico e Hidráulico del tramo final del arroyo Santillán. Actuación prevista en las obras de la urbanización Alique"*, tramitado e informado favorablemente con fecha 03.04.2008 por la entonces Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente.

Resulta de aplicación por tanto el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, donde se definen todas las afecciones que puedan afectar a este proyecto, lo que queda grafiado en los planos del presente Plan Parcial.

1.6.3. Afecciones arqueológicas.

En la zona norte del sector existe una zona de protección arqueológica denominada *Alquería de Alique* con protección tipo 2 y tipo 3, que ha sido delimitada en la documentación gráfica

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

de este Plan Parcial y para la que se hizo el correspondiente estudio arqueológico que incorporamos como Anejo nº 4.

El Estudio Arqueológico propone una actuación mecánica controlada arqueológicamente en el ámbito de la protección de Tipo 3, que contribuya a la delimitación exacta de los depósitos arqueológicos y elementos estructurales estables.
En el ámbito de la protección de Tipo 2, sería necesario documentar y excavar de forma manual y con metodología arqueológica los restos estructurales y abordar la excavación mediante sondeos que permitan documentar el sistema sedimentario y estructural correctamente, en número adecuado para cubrir completamente el área delimitada.

En la zona sur existe el yacimiento denominado "Era de Bonilla" que está catalogado con protección Tipo 1, para el que se propone su conservación integral que, al estar dentro de una parcela residencial, a la hora de proyectar la edificación se contemplará su integración en las zonas verdes privadas.

1.6.4. Erosionabilidad y Vías Pecuarias.

En este documento se aporta de forma aneja "Análisis de Riesgos de Erosionabilidad".

Parte del límite Oeste del sector está constituido por la vía pecuaria nº1 Realenga a Vélez y el límite sur está constituido por la vía pecuaria nº4 Realenga de las Eras Viejas.

1.7. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

1.7.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación son las contempladas en el Título I, Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que, de forma específica, quedan definidas en el artº 13, en el que se hace referencia a las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, que de forma resumida se exponen a continuación:

a. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y enlaces con el sistema general de comunicaciones.
b. Delimitación de zonas de ordenación, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas.
c. Fijación de superficie y características de reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos.
d. Trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural, etc.
e. Plan de Etapas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

f. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de las dotaciones.

Todo ello se detalla a lo largo del desarrollo del presente trabajo, incluido en los distintos apartados del mismo y recogido de forma sistemática.

Los módulos de equipamiento se ajustan a lo previsto en el Artículo 17 de la LOUA de la forma siguiente:

> *"En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable".*

1.7.2. Reglamentos de Gestión Urbanística y de Planeamiento.

Asimismo, de conformidad con la Disposición Derogatoria de la Ley del Suelo Andaluza, se han tenido en cuenta de forma supletoria y en todo lo compatible con la LOUA, las disposiciones del RD 2159/1978, de 23 de Junio (Reglamento de Planeamiento) y del RD 3288/1978, de 25 de Agosto (Reglamento de Gestión Urbanística).

1.7.3. Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Rincón de La Victoria.

El Documento de Adaptación a la LOUA (BOP 15.04.2009) del Rincón de la Victoria, confiere al Sector denominado UR-TB.11, la clasificación de "Suelo Urbanizable Ordenado", de acuerdo con las determinaciones que más adelante se especifican.

Este Sector de Actuación abarca un ámbito territorial que incluye en su interior los terrenos anteriormente descritos, estructurando su ordenación a partir de la trama viaria y de la zonificación de este suelo, propuestos por el PGOU vigente, que es el documento de referencia sobre el que se lleva a efecto este desarrollo.

La superficie bruta total al interior de dicha delimitación, según la ficha de características, resulta ser de 795.280 m², que no coincide con la medición topográfica actualizada, algo inferior, y establece las siguientes características generales:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

		POLÍGONO	
		P1	P2
Superficie suelo urbanizable	664.200 m²	350.440 m²	313.760 m²
Edificabilidad	0,33	0,33	0,33
Densidad de viviendas	30 viv/ha	30 viv/ha	30 viv/ha
Techo máximo edificable residencial	219.186 m²	115.645 m² t	103.541 m² t
Techo máximo edificable dotacional privado		20.000 m² t	
Exceso de aprovechamientos	59.778 m²		
Sistemas Generales adscritos	131.080 m²	69.159 m²	61.921 m²

- Otros compromisos: Por convenio se cederá el 15% del Aprovechamiento Medio.

DESARROLLO DEL SECTOR.

	POLÍGONO I		POLÍGONO II	
	U.E. I	U.E. II	U.E. III	U.E. IV
Superficie total de suelo	251.000 m²	99.440 m²	173.760 m²	140.000 m²
Nº máximo viviendas	756 vdas.	299 vdas.	523 vdas.	422 vdas.
Techo máximo edificable residencial	82.830 m² t	32.815 m² t	57.341 m² t	46.200 m² t
Techo máximo edificable dotacional (Público)	30.000 m² t			
Techo máximo edificable dotacional (Privado)	20.000 m² t			
Sistemas Generales adscritos	49.535 m²	19.624 m²	34.292 m²	27.629 m²
Sistema de actuación	Comp.	Comp.	Comp.	Coop.

Ordenanza de aplicación: UAS-UAD-OA.

Exento de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al tener aprobado el Plan Parcial de Ordenación previamente al 20 de enero de 2007 (aprobación definitiva PPO el 8-3-2004, BOP de 08-03-2004).

1.7.4. Normativa de Accesibilidad.

De igual forma, para el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, se ha tenido en cuenta de forma supletoria y en todo lo compatible con el 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:

- 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.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INOAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2. Memoria Justificativa.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2. ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN. 85
2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN. 85
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. 86
2.4. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN. 88
2.5. ZONIFICACIÓN. 91
2.6. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES. 94
2.7. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR. 94
2.8. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS. 97
2.9. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU RINCÓN DE LA VICTORIA. 101
2.10. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS. 102
2.11. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN. 103
2.12. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES. 104
2.13. ESTUDIO ACÚSTICO. 106
2.13.1. Fases de Ejecución. 106
2.13.2. Modelización. 106
2.13.3. Cálculo teórico del mapa de ruidos. 107
2.13.4. Edición gráfica de los mapas de ruido. 107
2.13.5. Medidas correctoras. 107
2.14. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SERVICIOS. 108
2.14.1. Red de abastecimiento de agua. 108
2.14.2. Red de Riego. 110
2.14.3. Red de Saneamiento y Pluviales. 111
2.14.4. Red de Energía Eléctrica. 112
2.14.5. Red de Alumbrado Público. 115
2.14.6. Red de telefonía y telecomunicaciones. 116
2.14.7. Red de gas. 116
2.15. CARGAS Y CONEXIONES EXTERNAS AL SECTOR. 117
2.16. ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. 124
2.17. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN A LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE FECHA 19.03.2018 EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 127
2.18. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS. 134
2.19. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS. 134
2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. 134
2.21. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. 135
2.22. COMPROMISO DE INFORMACIÓN AL CIUDADANO. 137

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.23. INVERSIONES EN MATERIA DE AGUAS Y COMPROMISO DE FINANCIACIÓN DEL PROMOTOR. 137
2.24. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN. 138
2.24.1. Ejecución de la urbanización. 138
2.24.2. Cesión de suelo y servicios. 139
2.24.3. Conservación de la urbanización. 139
2.25. COMPROMISO COMPLEMENTARIO. 140
2.26. CARTAS Y ACUERDOS CON COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS. 141

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial de Ordenación, comprende los terrenos del Sector de Actuación UR.TB-11 "ALIQUE" del Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria, ajustándose su delimitación a la incluida en el documento de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del Rincón de la Victoria aprobada, así como el posterior proyecto de Modificación Puntual de Elementos Noviembre 2002, por el que se ajustan los límites y, además, se homogeniza el sistema de actuación del mismo, si bien se tienen en cuenta las observaciones de los informes técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en cuanto a la zona de influencia de la Autovía de la Costa del Sol, la exclusión de las vías pecuarias así como del Dominio Público Hidráulico de los arroyos que atraviesan el Sector.

La superficie total comprendida, según este criterio, es de 580.087,37 m², según medición topográfica reciente, a la que hay que añadir los Sistemas Generales adscritos, que ascienden a 107.560,06 m², siendo por tanto sobre esta medición sobre la que se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de no modificar los parámetros unitarios asignados.

La delimitación física se produce al Norte y Oeste por el Campo de Golf de Añoreta, al Este por el Arroyo Santillán, lindando con el término municipal de Vélez-Málaga, y al Sur se aproxima a la Avda. de la Axarquía. Los terrenos se encuentran atravesados por la Autovía del Mediterráneo A7.

2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo residencial de población servido por sus correspondientes equipamientos, readaptando las asignaciones de uso del suelo a la Ley del Suelo y Reglamentos Complementarios, así como al Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria.

El criterio de ordenación seguido se apoya en las determinaciones del Plan General para el Sector en cuanto al trazado lineal de la trama viaria, que complementa la ordenación de los terrenos circundantes, consolidando las conexiones de la trama urbana de nueva creación con la ya existente, posibilitando así el crecimiento uniforme de la ciudad a la vez que integrando los núcleos consolidados.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Como ya se ha indicado, el presente Plan Parcial toma como base de partida la ordenación recogida en el Plan Parcial del Sector UR-TB.11 "Alique" aprobado definitivamente con fecha 31.07.2009 (BOP 10.06.2010) que mediante el presente documento se modifica.

Los terrenos ordenados constituyen una pieza clave en el desarrollo de la zona donde quedan enclavados, rodeados por suelos urbanos consolidados o en vías de consolidación, con lo que se completa y complementa la trama urbana.

La ordenación, condicionada por la configuración de su entorno, se apoya en un vial estructurante que atraviesa el sector en sentido norte-sur, conectando la Avda. de la Axarquía con la urbanización Añoreta, y queda dividida por la Autovía del Mediterráneo, en dos zonas perfectamente diferenciadas:

- **ZONA NORTE**: Por sus condiciones topográficas se le asigna una menor densidad edificatoria, distribuyéndose las parcelas edificables en aquellas zonas donde mejor lo permite el terreno, situando las manzanas residenciales en las zonas central y este, y aglutinando los equipamientos en la zona oeste. Estos equipamientos están constituidos por parcelas destinadas a los usos Social y Escolar. Las Zonas Verdes Públicas se distribuyen uniformemente rodeando las manzanas residenciales.

- **ZONA SUR**: Más próxima al núcleo urbano, con mayor densidad edificatoria, apoya su ordenación en el vial principal que discurre en sentido norte-sur, a partir del cual se organiza la red viaria secundaria, donde las manzanas residenciales se disponen rodeadas de zonas verdes públicas. Se dispone una parcela de equipamiento situada en la zona central y destinada al uso deportivo.

La tipología residencial prevista, siguiendo las directrices del PGOU, refuerza el carácter lineal de la ordenación, lo que configura claramente los espacios urbanos, diferenciando perfectamente las zonas de circulación de las zonas de estancia.

Se pueden resumir como criterios de implantación en el sector los siguientes:

a) Separación de las piezas urbanas del viario arterial, impidiendo el efecto fachada y desarrollando vías de servicio secundarias.

b) Estructuración del enclave según vías transversales al corredor principal, las cuales conforman el modelo de accesibilidad local.

c) Separación ambiental de piezas urbanas, regenerando espacios naturales entre ellas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

d) Introduciendo una altura máxima de las piezas urbanas de PB+II plantas en la Zona Norte de la Autovía, y PB+IV plantas en la Zona Sur.

Accesos viarios al sector.

Como ya hemos indicado, la ordenación de este sector se apoya en un vial estructurante que atraviesa la ordenación en sentido norte-sur conectando la Avda. de la Axarquía con la urbanización Añoreta, atravesando la autovía A7 mediante la ejecución de un puente, para lo que será necesario recabar la correspondiente autorización de Ministerio de Fomento. Por tanto, es desde esta carretera desde la que se produce el acceso principal a esta ordenación.

Los accesos complementarios conectan con este vial principal y se producen, en la zona norte, en la Urbanización Añoreta con calle Estados Unidos y en la Urbanización Paraíso del Sol con la calle Uruguay, y en la zona sur, de forma perpendicular al vial principal y por el extremo oeste, conectando con viales existentes correspondientes a las calles Pitágoras, Sócrates y La Luna.

El Vial 10, que discurre al sur de la parcela de uso social S atravesando el Sistema General SG.3, se plantea en fondo de saco al objeto de su desarrollo como parte de los compromisos urbanísticos de este Plan Parcial, de forma que en el futuro se conecte con el viario de la urbanización Paraíso del Sol, mediante el correspondiente Proyecto Técnico que será tramitado por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ante el organismo de Carreteras que proceda.

Por último, la Junta de Compensación deberá realizar el Vial 13 como acceso provisional a la vivienda situada al Norte de la parcela Rs.8 y al Oeste de la parcela Rs.4, ejecutando el tramo 13.1 como obras de mejora de viario existente y el tramo 13.2 como rectificación del viario existente, en una primera fase de las obras de urbanización del sector.

Simultáneamente a la ejecución del vial 11 deberá ejecutarse el tramo 13.1 del vial que rodea la parcela Rs.8, como acceso provisional, hasta el momento en el que se ejecute el tramo 13.2 del mismo. Cuando se ejecute el vial 11, el vial que rodea la parcela Rs.8 pasará a formar parte de la ordenación de la UE-TB.39, lo que se determinará en el Proyecto de Urbanización.

Se puede apreciar que se han seguido los criterios del PGOU, teniendo en cuenta los definitivos ajustes de la trama viaria, lo que no altera la ficha de características asignada al Sector en sus parámetros fundamentales, significando exclusivamente un ajuste de superficies por la mayor precisión de los datos de trabajo sin alteración de los parámetros urbanísticos aplicables.

Las zonas inundables de los arroyos afectan a parcelas de equipamiento social, deportivo, zonas verdes y parcelas residenciales. Según establece el art. 14 bis introducido por el

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

apartado 8 del artículo primero del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril:

b) *Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

c) *Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

Según establece el R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, las zonas inundables pueden formar parte de parcelas edificables o de sistemas generales con la condición de que estas zonas inundables no pueden tener ningún tipo de edificación.

En cualquier caso, si fuese necesario adoptar medidas correctoras para disminuir la afección a las zonas inundables, estas deberán ser definidas y recogidas en los Proyecto de Urbanización y/o Edificación.

2.4. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN.

Como se expresa en el apartado 2 de la Introducción de la presente Innovación, son tres los aspectos básicos que condicionan la nueva ordenación: la delimitación del dominio público del arroyo Serrezuela y su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, la accesibilidad al sector y la modificación de la condición de altura máxima de la ordenanza OA, lo que a su vez aconseja la delimitación de una única unidad de ejecución.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Estas circunstancias han llevado a reconsiderar la ordenación establecida por el Plan Parcial vigente y permitir un nuevo diseño de los espacios destinados a usos lucrativos, dotacionales y a red viaria e infraestructuras. La nueva ordenación mejora la anterior y da cumplimiento al art. 36.2 LOUA como se acredita a continuación:

1. **Reducción de la superficie de suelo ocupada por la edificación.**

   Como puede apreciarse en el cuadro de Zonificación y Parcelario de esta Innovación, la superficie neta de parcelas residenciales es de 165.838,76 m²s. El Plan Parcial aprobado definitivamente destinaba a parcelas residenciales una superficie de 221.440 m²s, lo que supone que en esta Innovación se produce una reducción de las mismas de 55.601,24 m²s.

2. **Reducción de la superficie de suelo ocupado por la red viaria.**

   La superficie de suelo destinado a red viaria de la presente Innovación es de 73.416,98 m²s mientras el Plan Parcial aprobado definitivamente destinaba a este uso una superficie de 97.602,00 m²s. Por tanto, la superficie de viario público se ha visto considerablemente reducida, en 24.185,02 m²s, especialmente en la zona norte donde la topografía es más accidentada, lo que supone una disminución significativa de los movimientos de tierras y del impacto que ello conlleva.

3. **Aumento de la superficie de suelo destinada a espacios libres.**

   Esta Innovación destina una superficie de 218.821,16 m²s a espacios libres públicos, lo que supone un incremento de 64.979,16 m²s respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente que destinaba a este uso una superficie de 153.842 m²s.

4. **Directriz ambiental.**

   La presente Innovación incorpora como directriz una mejora ambiental del suelo que ahora permanece en su estado natural mediante una amplia reforestación con especies arbóreas y vegetales autóctonas, que contribuya a la creación de un amplio bosque mediterráneo con efectos favorables en relación a la captación de dióxido de carbono, a la retención de aguas de lluvia en prevención de escorrentías y avenidas, y a la mejora del paisaje. Ha de apuntarse, además, que la zona sur del sector, que presenta una topografía muy suave, se encuentra muy deteriorada desde un punto de vista ambiental y paisajístico, sobre todo en su parte meridional, debido al abandono de los cultivos existentes en otras épocas – olivar fundamentalmente –, al abandono de las antiguas edificaciones rurales y debido al vertido de una gran cantidad de escombros.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Es por esto que esta parte del sector ostenta una mayor capacidad de albergar usos urbanos cuya ejecución puede incluso entrañar una mejora ambiental y paisajística en aquellas zonas que van a destinarse a equipamiento deportivo y zonas verdes.

5. Creación de equipamiento deportivo de escala y proyección municipal.

La presente Innovación ordena una parcela destinada a uso deportivo con una superficie de 41.728,12 m²s con capacidad para albergar una pista de atletismo con dimensiones reglamentarias, dentro del cual tiene cabida un campo de futbol, así como pistas de tenis, pádel e instalaciones de servicio para la práctica del deporte, cuyo objeto es dar servicio a todo el municipio de Rincón de la Victoria.

6. Disposición de la edificación y de los espacios libres.

La edificación en la zona norte del sector se ha dispuesto apoyada en el vial principal con una tipología con altura de PB+II en aquellas zonas donde la topografía lo permita de forma que se libere el mayor espacio posible para desarrollar zonas libres ajardinadas.

Al sur, las parcelas residenciales se han dispuesto en manzanas apoyadas en el eje estructurante norte-sur creando espacios interiores ajardinados y liberando una gran superficie de zonas verdes.

Se plantea una ordenación en la que la presencia de espacios libres públicos, así como la de espacios libres interiores de parcelas, adquiera un papel relevante. Esto se realiza fomentando y realzando los valores naturales y paisajísticos, a través de una red de zonas verdes apoyada en las singularidades que ofrece el territorio tales como arroyos, relieve, vegetación, etc., de forma que queden conectados entre sí.

En la ordenación de los espacios libres públicos adquieren especial importancia los cauces públicos, de apoyo mediante su integración en la ordenación de los espacios libres públicos del sector, a la vez que procura su recuperación y regeneración.

Aportamos el siguiente cuadro comparativo en el que podemos apreciar las significativas mejoras en cuanto a la disposición de dotaciones públicas que supone la presente Innovación con respecto a la Innovación del Plan Parcial del Sector de Actuación UR-TB.11 “Alique” aprobada definitivamente con fecha 31.07.2009:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

USO	INNOVACIÓN PPO Noviembre 2019	INNOVACIÓN PPO A. Def. 31.07.2009	DIFERENCIAS
RESID. PARCELAS NETAS	165.838,76 m²s	221.440,00 m²s	-55.601,24 m²s
COMERCIAL	3.639,41 m²s	0,00 m²s	3.639,41 m²s
SOCIAL PRIVADO	0,00 m²s	25.957,00 m²s	-25.957,00 m²s
TOTAL SUELO PRIVADO	169.478,17 m²s	247.397,00 m²s	-77.918,83 m²s
TOTAL VERDE PÚBLICO	218.821,16 m²s	153.842,00 m²s	64.979,16 m²s
ESCOLAR	24.375,51 m²s	54.971,00 m²s	11.132,63 m²s
DEPORTIVO	41.728,12 m²s		
	66.103,63 m²s		
SOCIAL PÚBLICO	38.907,27 m²s	32.663,00 m²s	6.244,27 m²s
SISTEMAS TÉCNICOS	13.360,16 m²s	13.707,00 m²s	-346,84 m²s
VIALES	73.416,98 m²s	97.602,00 m²s	-24.185,02 m²s
TOTAL SUELO PÚBLICO	410.609,20 m²s	352.785,00 m²s	57.824,20 m²s
SUPERFICIE SECTOR	580.087,37 m²s	600.182,00 m²s	-20.094,63 m²s
TECHO EDIFICABLE	191.428,83 m²t	198.060,06 m²t	-6.631,23 m²t
Te. COMERCIAL	5.250,00 m²t	6.039,00 m²t	-789,00 m²t

Como puede comprobarse la superficie del Sector se ha visto reducida un 3,35 % con respecto a la Innovación del Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 31.07.2009, al detraerse la superficie correspondiente a los arroyos que lo atraviesan. Sin embargo, en la presente Innovación la superficie de suelo dotacional se ha visto incrementada un 16,39 % respecto a las reservas que contemplaba la Innovación aprobada.

2.5. ZONIFICACIÓN.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas por el presente documento, son las que se indican a continuación, descritas en los apartados siguientes:

- Residencial.
- Comercial.
- Equipamiento Escolar.
- Equipamiento Social.
- Equipamiento Deportivo.
- Zona Verde Pública.
- Sistemas Técnicos.
- Viales.

Y las características de cada una son las que se detallan a continuación:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- **Residencial.**

Comprende esta zona las parcelas que se destinan al uso Residencial predominante, empleándose para ello las tipologías de viviendas unifamiliares aisladas y de ordenación abierta, como se recoge expresamente en la ficha correspondiente del PGOU en relación con la normativa de edificación (UAS, OA), que generan espacios libres de tratamiento diferenciado con una altura máxima de edificación de Planta Baja más Alta en el caso de viviendas unifamiliares, Planta Baja más dos (OA-1) en la Zona Norte del Sector y Planta Baja más cuatro plantas altas, en el caso de ordenación abierta (OA-3) en la Zona Sur del Sector.

Para dar cumplimiento a la reserva obligatoria de uso comercial exigida por la legislación vigente, se destinarán las edificabilidades de uso comercial en las parcelas de la Zona Sur del Sector que dan fachada al vial estructurante alineadas al mismo, según se indica en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y Uso Comercial en Planta Baja.* - así como en el cuadro de Zonificación y Parcelario del presente Plan Parcial.

- **Comercial.**

Comprende una parcela destinada a uso comercial privado a desarrollar con una altura de PB+I, situada en la zona norte del Sector, a la que se asigna un techo edificable de 1.850 m²t.

- **Equipamiento Escolar.**

Comprende una parcela destinada al uso escolar, incluyendo guardería y EGB, estratégicamente situada en la Zona Norte del Sector dada su extensión, que completa la ordenación propuesta, distribuyendo de esta forma las reservas de fines educativos.

El uso pormenorizado será definido por el Ayuntamiento en función de las necesidades existentes en el momento de su cesión.

- **Equipamiento Social.**

Comprende una parcela destinada a uso social, situada en la zona Norte del Sector próxima a la parcela Escolar, distinguiendo usos sanitario y administrativo.

- **Equipamiento Deportivo.**

Comprende una parcela destinada al uso deportivo situada en la zona sur del Sector, distribuyendo de esta forma las reservas de fines deportivos. Esta parcela se ordena con el objeto de albergar una pista de atletismo de dimensiones reglamentarias, dentro de la

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

cual tiene cabida un campo de fútbol, así como pistas de tenis, pádel e instalaciones de servicio para la práctica del deporte.

- **Verde Público.**

Comprende aquellas parcelas dedicadas al uso de Jardines, Juegos de niños y Recreo, que se sitúan relacionadas entre sí complementando la ordenación. Tendrá esta zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios marcados en el Plan Director de Gestión del Arbolado Urbano de Rincón de la Victoria, aprobado por el pleno municipal de 18 de agosto de 2017.

Se proyecta un carril bici que discurre de forma paralela al arroyo Santillán conectando todas las zonas verdes de ese extremo del sector, cuya construcción respeta el dominio público hidráulico y sus zonas inundables. Este carril bici se prolonga hasta la playa con la correspondiente expropiación de los terrenos que se encuentran fuera del Sector.

- **Sistemas técnicos.**

Comprende el suelo destinado al uso de instalaciones urbanas tales como transformadores eléctricos o depósitos de distribución, necesarios para el correcto funcionamiento de la ordenación.

En el caso de los Sistemas Técnicos destinados a albergar centros de transformación, con objeto de evitar el impacto que éstos producen y por razones estéticas, si el promotor de la parcela residencial donde se ubique podrá trasladar el centro de transformación al interior de la edificación a su costa, pudiendo solicitar la reversión del suelo público del Sistema Técnico para incorporarlo a la parcela residencial.

Los Sistemas Técnicos que ubican centros de transformación en la zona sur se han ubicado junto a zonas verdes para encontrarse alineados con la acera, siendo este un condicionante impuesto por la Compañía suministradora.

- **Viales.**

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales al interior del Sector de Actuación, siguiendo la trama general de la zona del Rincón de la Victoria en la que se ubica. La conexión entre la zona Norte y la Zona Sur de la ordenación se realiza mediante un puente sobre la autovía A7.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- **Sistemas Generales.**

  Los sistemas Generales comprenden la parcela en la que se sitúa la actual depuradora y parcelas colindantes a las que se da un adecuado tratamiento con pantallas vegetales de arbolado denso como amortiguación de los efectos del viento, olores y ruidos producidos por la autovía A7.

2.6. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan Parcial de Ordenación, se obtienen los valores característicos que se recogen en el siguiente cuadro:

USO	SUPERFICE	T. EDIFICABLE	Nº VDAS
RESIDENCIAL	169.478,17 m²s	186.178,83 m²t	**1.739**
COMERCIAL		5.250,00 m²t	
TOTAL LUCRATIVO		**191.428,83 m²t**	
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	24.375,51 m²s	s/ ordenanza	
EQ. DEPORTIVO	41.728,12 m²s	s/ ordenanza	
EQ. SOCIAL	38.907,27 m²s	s/ ordenanza	
VERDE PÚBLICO	218.821,16 m²s	---	
SISTEMAS TÉCNICOS	13.360,16 m²s		
VIALES	73.416,98 m²s		
TOTAL SECTOR UR-TB.11	**580.087,37 m²s**		
TOTAL SISTEMAS GENERALES	**107.560,06 m²s**		
TOTAL SECTOR + SS.GG.	**687.647,43 m²s**		

La edificabilidad bruta lucrativa homogeneizada, resulta ser de:

191.428,83 / 580.087,37 m²s. = 0,33 m²t/m²s.

Con los parámetros expuestos, se da cumplida respuesta a los requisitos fijados por el planeamiento superior.

2.7. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR.

Para realizar la distribución de aprovechamientos del sector se adopta como aprovechamiento tipo el fijado en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria aprobada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 23.09.2003 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga con fecha 03.11.2003, cuyo objeto es llevar a cabo el desarrollo de las determinaciones urbanísticas del PGOU de Rincón de la Victoria sobre los terrenos denominados UNP-5 y

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

UNP-6, hoy sector de actuación UR-TB.11 "Alique", que ordenamos a través del presente Plan Parcial.

La indicada Modificación Puntual de Elementos determina lo siguiente:

"...considerando que el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio del PGOU, es de 0,26 m²t/m²s, y aplicando para estos suelos un coeficiente de homogeneización, dadas sus características particulares de 0,923 en base a los acuerdos alcanzados con los responsables técnicos y políticos del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, resulta un Aprovechamiento medio homogeneizado de 0,24 m²t/m²s, considerado más adecuado para este sector.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector según convenio (85% del AM) será entonces:

664.200 m²s x (0,26 m²t/m²s x 0.923) x 0,85 = 135.947 m²t

Se respeta la cesión del 15% de AM que figuraba en convenio (por encima del 10% de AM que recoge el RDL 5/96 de 7 de Junio).

Y por diferencia resultan los siguientes Excesos de Aprovechamiento:

219.186 m²t – 135.497 m²t = 83.689 m²t. "

En base a estos cálculos y de acuerdo con la superficie del sector actualizada que contemplamos en esta Innovación, se obtiene el correspondiente Exceso de Aprovechamiento de la siguiente forma:

Superficie Suelo Sector:	580.087,37 m²s.
Edificabilidad bruta:	0,33 m²t/m²s.
Techo máximo edificable:	191.428,83 m²t.
Sistemas Generales adscritos:	107.560,06 m²s.

Distribución aprovechamientos:

Dado que, en la ordenación prevista en el presente documento, se consideran compensadas las zonas de tipologías menos densas, pero peor situadas, con las zonas de tipología más densa y con mejor ubicación, se establece un coeficiente igual a la unidad (1,00) a efectos de ponderación de aprovechamientos. La distribución de aprovechamientos de este sector será:

- Aprovechamiento Objetivo: 191.428,83 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Medio: 0,26 m²t/m²s x 0,923 = 0,23998 m²t/m²s.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Aprovechamiento Subjetivo:

SECTOR:	580.087,37 m²s	x	0,23998 m²t/m²s	x	0,85 = 118.327,96 m²t
SS.GG.:	107.560,06 m²s	x	0,23998 m²t/m²s	x	0,85 = 21.940,42 m²t
TOTAL:					140.268,39 m²t

- 15 % Aprovechamiento de Cesión Obligatoria: 28.714,34 m²t
- Excesos de aprovechamiento:

191.428,83 m² - 140.268,39 m²t - 28.714,32 m²t = 22.446,21 m²t

El 15% de aprovechamiento municipal de cesión obligatoria estará libre de cargas de urbanización.

Los aprovechamientos correspondientes a los sistemas generales adscritos y a los excesos de aprovechamientos propiamente dichos participan de los gastos de urbanización del sector.

Diferencias respecto a la Innovación del Plan Parcial del Sector UR-TB.11 "Alique" aprobada definitivamente con fecha 31.07.2009.

Aportamos el siguiente cuadro en el que se establece una comparación entre los aprovechamientos asignados por la Innovación aprobada definitivamente con fecha 31.07.2009 y la distribución de aprovechamientos de la presente Innovación:

	Innovación PPO A. Def. 31.07.09	Innovación PPO Septiembre 2019	Diferencias
Superficie	600.182 m²s	580.088 m²s	20.094 m²s
Aprovechamiento objetivo	202.701 m²t hom	191.428,94 m²t	11.272,06 m²t
Aprovechamiento subjetivo	147.894 m²t hom	140.268,39 m²t	7.625,61 m²t
15% AM	30.405 m²t hom	28.714,34 m²t	1.690,81 m²t
Excesos de aprovechamiento	24.402 m²t hom	22.446,21 m²t	1.955,64 m²t

Estas diferencias se deben, por una parte, a que el Plan Parcial determinaba un aprovechamiento homogeneizado de 202.701 m²t, lo que daba como resultado un índice de edificabilidad de 0,34 m²t/m²s, si bien, éste no debe superar el índice de asignado por el PGOU de Rincón de la Victoria de 0,33 m²t/m²s.

Por otra parte, el aprovechamiento medio del sector no se fija en la ficha de desarrollo del PGOU vigente, sin embargo, como ya hemos indicado, procede de la Modificación Puntual

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria aprobada con fecha 23.09.2003 (BOP 03.11.2003), que lo fija en 0,23998 m²t/m²s, mientras el Plan Parcial aprobado definitivamente fijaba un aprovechamiento medio de 0,245 m²t/m²s. Por tanto, dado que el PGOU, mediante la indicada Modificación, lo fija en 0,23998 m²t/m²s, procede adoptar este parámetro.

2.8. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.

A continuación, realizamos la justificación de los equipamientos proyectados, tomando como referencia el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como el art. 17 de la LOUA y para un total de unidades de 1.739 (Conjuntos 1.000-2.000):

Detallamos a continuación cada equipamiento y su justificación.

VERDE O LIBRE PÚBLICO:

- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:

  Dotación mínima de zonas destinadas a jardines: Ø > 30.00 mts. y S > 1.000 m².
  15 m²/vda. x 1.739 uds. = 26.085 m².

  Dotación mínima de zonas de juego y recreo de niños: Ø> 12.00 mts. y S> 200 m²

  6 m²/vda. x 1.739 uds. = 10.434 m².

  TOTAL ZONAS VERDES = 36.519 m².

- LOUA:

  Dotación mínima de zonas destinadas a parques y jardines:
  18 - 21 m²s / 100 m²t; > 10 % de la superficie del Sector,

  18 x 191.428,83 m²t/100 m²t = 34.457,19 m².
  21 x 191.428,83 m²t/100m²t = 40.200,05 m².

  10 % de la superficie del Sector: 58.008,74 m²

El PPO prevé una dotación de áreas libres que totalizan 218.821,16 m², de las cuales cumplen las condiciones exigidas en el apartado 4. del Anejo al Reglamento de Planeamiento, así como las determinaciones del artº 17 de la LOUA, las que se recogen en el siguiente cuadro, computando un total de 212.185,94 m², ya que las parcelas destinadas a este uso resultan

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

aptas para su ordenación como jardines y como áreas de juegos, cumpliendo con la superficie mínima exigida:

ZONAS VERDES PÚBLICAS	PARCELA	SUPERFICIE
JARDINES (Superficie > 1.000 m², circunferencia inscrita de diámetro 30 m.)	V.1	44.042,02 m²s
	V.4	1.482,72 m²s
	V.5	9.409,26 m²s
	V.6	9.961,26 m²s
	V.12	35.016,89 m²s
	V.14	27.018,70 m²s
	V.15	5.254,84 m²s
	V.16	64.466,12 m²s
		196.651,81 m²
ÁREAS DE JUEGO Y RECREO (Superficie > 200 m², circunferencia inscrita de diámetro 12 m.)	V.2	8.051,90 m²s
	V.7	1.722,15 m²s
	V.11	5.760,08 m²s
		15.534,13 m²
TOTAL VERDE PÚBLICO COMPUTABLE:		**212.185,94 m²**

ESCOLAR:

Dotación mínima R.P.:	E.G.B.:	10 m²/vda. x 2.000 uds. =	20.000 m².
	Guardería:	2 m²/vda. x 2.000 uds. =	4.000 m².
	TOTAL ESCOLAR	=	24.000 m².

El PPO reserva una parcela destinadas al uso Escolar, que totalizan 24.375,51 m², superior al mínimo total exigido.

DEPORTIVO:

Dotación mínima R.P.: Deportivo: 8 m²/vda.x 1.739 uds. = 13.912 m².

El PPO reserva una parcela destinada al uso Deportivo que totaliza 41.728,12 m²s superior al mínimo exigido.

SOCIAL:

Dotación mínima R.P.: Social: 6 m²t/vda.x 1.739 uds. = 10.434 m²t

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El PPO reserva una parcela destinada al uso Social, que totaliza 38.907,27 m² a la que se asigna un techo edificable de 38.907,27 m²t, superior al mínimo total exigido.

COMERCIAL:

Dotación mínima R.P.: Comercial: 3 m²/vda. x 1.739 uds. = 5.217 m²t.

De acuerdo con las exigencias de las reservas destinadas a este uso, cuya cuantía mínima hemos determinado anteriormente, el PPO establece la ubicación de parte del aprovechamiento comercial en plantas bajas de las parcelas que dan fachada a la avenida principal, al objeto de remarcar la estructura viaria de este vial, según se indica en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y uso Comercial en Planta Baja.* -, totalizando un techo edificable de 5.250 m²t, en la forma que mostramos a continuación:

Parcela Rs.2:		1.250 m²t
Parcela Rs.4:		1.050 m²t
Parcela Rs.5:		550 m²t
Parcela Rs.6:		550 m²t
Parcela C:		1.850 m²t
TOTAL	:	5.250 m²t

APARCAMIENTOS:

- Justificación s/LOUA:

  Justificamos a continuación la dotación de aparcamientos establecida en la art. 17.1.1ª.a de la LOUA, que resulta ser de 0,5-1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable:

  Zona Norte:
  0,5 pzas x 42.678,56 m²t / 100 = 213 plazas.
  1,0 pzas x 42.678,56 m²t / 100 = 426 plazas.

  El PPO reserva una dotación de aparcamientos públicos en la zona norte de **341** plazas, cifra que se encuentra dentro del intervalo exigido por la LOUA.

  Zona Sur:
  0,5 pzas x 148.750,27 m²t / 100 = 744 plazas.
  1,0 pzas x 148.750,27 m²t / 100 = 1.488 plazas.

  El PPO reserva una dotación de aparcamientos públicos en la zona sur de **860** plazas, cifra que se encuentra dentro del intervalo exigido por la LOUA.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El cómputo de las plazas de aparcamiento en borde de viales se ha realizado dividiendo la longitud total de los cordones de aparcamiento por una longitud unitaria de 5,00 mts. por plaza, arrojando la cifra total de **1.201** plazas.

De estas plazas de aparcamiento reservadas al sur el sector, se estima que pueden eliminarse un 10% de las mismas para producir los accesos a las diferentes parcelas, así como para ubicar los contenedores de residuos sólidos urbanos o paradas de bus urbano, por lo que las plazas de aparcamiento efectivas se reducirían a 1.081. La dotación requerida por la LOUA para la totalidad del sector es de 957-1.914 plazas y, por tanto, la reserva de aparcamientos públicos proyectada se encuentra dentro de este intervalo.

De acuerdo con el Artº. 35.1. de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, lo que arroja la cantidad de 30 plazas (1.201 plazas/40). El presente Plan Parcial reserva 15 plazas para personas con movilidad reducida en la Zona Norte del sector y 25 en la Zona Sur, lo que totaliza 40 plazas situadas en la red viaria, ubicadas lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, tal y como determina la indicada Orden en su Artº. 35.2. Estas plazas han sido grafiadas de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece, de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,5 m.

- Justificación s/Adaptación a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria:

Justificamos a continuación la dotación de aparcamientos establecida en el Art. 3.2 relativo a la Regulación del Uso de Aparcamientos de la normativa de Regulación del Uso y Medidas de Protección de la Adaptación a la LOUA del Rincón de la Victoria:

> *"Los Planes Parciales y Planes Especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en el artículo 17 de la LOUA, complementado por el Anexo del Reglamento de Planeamiento."*
>
> *"Para los edificios de nueva planta destinados a viviendas se deberá prever una plaza por cada una de ellas"*
>
> *"Para los edificios públicos o privados destinados a usos comerciales o de oficina, o aquellos que sean residenciales y admitan este uso en plantas bajas se preverá 1 plaza de aparcamiento por*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

cada 100 m² construidos además de aquellas plazas que le corresponden según el número de viviendas."

- Uso de viviendas: 1 plaza/vda
  1.739 vdas x 1 plaza/vda = 1.739 plazas

- Uso comercial: 1 plaza/100 m²t
  5.250 m²t x 1 plaza/100 m²t = 53 plazas

Total reserva mínima al interior parcelas
Residenciales y Comercial = 1.792 plazas

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos para cubrir dicha reserva, que se sitúan al interior de las parcelas residenciales, lo que se exige en la ordenanza particular de cada zona, con lo que resulta:

- Al interior parcelas residenciales:

Uso residencial OA: 1 plaza/vda
1.739 vda x 1 plaza = 1.739 plazas

Uso residencial UAS: 2 plaza/vda
9 vda x 2 plaza = 18 plazas

Uso comercial: 1 plaza / 100 m²t
5.250 x 1 plaza / 100 m²t = 53 plazas

Total al interior parcelas residenciales
y comercial = 1.810 plazas, superior al mínimo exigido.

2.9. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU RINCÓN DE LA VICTORIA.

A continuación, se relacionan los saldos referentes a la comparación de los parámetros urbanísticos, así como los usos y reservas fijados por el PGOU del Rincón de la Victoria, y los contenidos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

CARACTERÍSTICAS	ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU	PLAN PARCIAL
Superficie Sector+S.G. adscritos:	795.280 m²s	687.647 m²s
Edificabilidad bruta:	0,33 m²t/m²s	0,33 m²t/m²s
Ordenanza residencial:	UAD/UAS/OA	UAS/OA

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Como puede apreciarse, los parámetros propuestos, resultan equivalentes a los del PGOU y en cuanto a las reservas de equipamiento, se respeta en lo posible su ubicación en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU, cumpliéndose por tanto lo exigido en la ficha de características de este Sector.

2.10. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan Parcial, deberán efectuarse a favor del Excmo. Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, las cesiones relacionadas a continuación:

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

El Proyecto de Reparcelación contemplará la cesión del suelo donde se localice el 15 por 100 de aprovechamiento municipal, del aprovechamiento destinado a los sistemas generales adscritos y de los excesos de aprovechamiento.

ZONA VERDE PÚBLICA.

Serán de cesión las parcelas calificadas como zonas verdes, que se relacionan a continuación:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE
V.1	VERDE PÚBLICO	44.042,02 m²s
V.2	VERDE PÚBLICO	8.051,90 m²s
V.3	VERDE PÚBLICO	3.299,47 m²s
V.4	VERDE PÚBLICO	1.482,72 m²s
V.5	VERDE PÚBLICO	9.409,26 m²s
V.6	VERDE PÚBLICO	9.961,26 m²s
V.7	VERDE PÚBLICO	1.722,15 m²s
V.8	VERDE PÚBLICO	491,11 m²s
V.9	VERDE PÚBLICO	2.359,02 m²s
V.10	VERDE PÚBLICO	213,69 m²s
V.11	VERDE PÚBLICO	5.760,08 m²s
V.12	VERDE PÚBLICO	35.016,89 m²s
V.13	VERDE PÚBLICO	271,93 m²s
V.14	VERDE PÚBLICO	27.018,70 m²s
V.15	VERDE PÚBLICO	5.254,84 m²s
V.16	VERDE PÚBLICO	64.466,12 m²s
TOTAL VERDE PÚBLICO		**218.821,16 m²s.**

ZONA ESCOLAR.

Serán de cesión, una parcela calificada para uso escolar, con una superficie de 24.375,51 m²s.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

ZONA DEPORTIVA

Será también de cesión la parcela de uso deportivo que cuenta con una superficie de 41.728,12 m² de suelo.

ZONA SOCIAL.

Serán también de cesión una parcela de uso social que cuentan con una superficie de 38.907 m² de suelo.

SISTEMAS TÉCNICOS.

Será de cesión las parcelas denominadas ST (Sistema Técnico) destinadas al uso de la ampliación de la depuradora, así como a depósitos y Centros de Transformación que cuentan con una superficie total de 13.360,16 m².

VIALES.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del Sector de Actuación, alcanzando un total de 73.416,98 m² de superficie.

SISTEMAS GENERALES.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al Sector URP alcanzando un total de 107.560,06 m² de superficie:

SG.3	SISTEMA GENERAL	36.864,41 m²s
SG.4	SISTEMA GENERAL	35.120,02 m²s
SG.5	SISTEMA GENERAL	35.575,63 m²s
TOTAL SISTEMAS GENERALES		**107.560,06 m²s**

2.11. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Teniendo en cuenta las características específicas de este sector de planeamiento, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo y la estructura de propiedad, se ha procedido a delimitar **UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA**, a desarrollar mediante una **ETAPA ÚNICA.**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.12. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES.

En la trama viaria se distinguen distintas tipologías de viario:

- Viario principal que estructura de norte a sur el sector y que está compuesto por los viales 1, 6 y 7. Este viario estructurante, además, dependiendo de la zona del sector, se desarrolla con diferentes secciones tipo:

  - Vial Principal 1. Discurre de sur a norte, uniendo la conexión externa del sector desde la ronda de la Avda. de la Axarquía, hasta la rotonda 3. Es un vial con doble calzada de 6 m, aparcamientos en línea a ambos lados, una mediana ajardinada de 2 m y aceras de 5 m. Está formado por una alineación prácticamente recta con una curva de radio 1.000 m desde la rotonda de la Avda. de la Axarquía hasta la rotonda 2 y constituye el bulevar de entrada al sector. Desde la rotonda 2 hasta la rotonda 3 el vial tiene una curva de 143 m. La pendiente máxima es del 6% en dos tramos, existiendo un tramo de 4% y tres tramos de 2%.

  - Vial Principal 6. Éste es igualmente un vial estructurante. Este vial parte de la rotonda 3 y continúa ascendiendo a la zona norte del sector pasando por encima de la autovía A-7 mediante un paso superior permitiendo conectar el sector al norte de la autovía con el sector al sur de la autovía hasta la rotonda 4. Este vial tiene una sección de anchura 11 m, con una calzada de 7 m con dos carriles y dos aceras de 2 m. Tiene un tramo de pendiente máxima del 10 % para llegar hasta la A-7 y luego la cruza con una pendiente de 2 %.

  - Vial Principal 7. Éste vial parte de la rotonda 4 y vertebra el sector en la zona norte recorriéndolo de oeste a este subiendo desde la autovía hasta la zona más alta del sector. Tiene un tramo con pendiente máxima del 8%. Tiene un ancho de 13,20m con una calzada de dos carriles de 7 m, una línea de aparcamientos de 2,20m y dos aceras 2m.

- Hay una serie de viales que se pueden considerar secundarios, que parten de los anteriores viales principales y que permiten conexionar todo el parcelario del sector. - Estos viales secundarios son el 1b, 2, 3, 4, 5, 8, 8a, 9, 10, 11, 12 y 13 y la mayoría de ellos parten del vial principal estructurante. Todos tienen la tipología de sección tipo de doble carril excepto los viales 8a y 12 que tienen un solo carril:

  - Los viales 1b, 5 y 11 tienen aparcamiento en línea ambos lados.
  - Los viales 2 y 4 en un tramo tienen aparcamiento en línea ambos lados y en otro tramo tienen en línea a un lado y en batería al otro.
  - Los viales 3 y 5 tienen aparcamiento en línea a un lado y en batería al otro.
  - Los viales 7 y 8 tienen aparcamiento en línea solo en un lado.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Los viales 6, 9, 10, 12 y 13 no tienen aparcamientos.
- Los viales 2, 3, 4, 5, 11, 12 y 1b se ubican en la zona sur y los que parten del vial principal 1 son el 1b, 2, 3 y 4. Y del vial principal 6 parte el vial secundario 5.
- Los viales 8, 8a, 9 y 10 se desarrollan en la zona norte y los que se apoyan en el vial principal 7 son el 8, 9 y 10.
- Las pendientes máximas de estos viales secundarios están alrededor del seis al ocho por ciento, exceptuando el vial 10 y el 11, que tienen respectivamente el 10% y 12%.
- Las pendientes máximas en algunos tramos están comprendidas entre el 6% - 10% para algunos tramos cortos para adaptarse a la orografía del terreno y pendiente mínima de 0.5% que permite drenaje de la calzada.

▪ Por último, hay una serie de viales que se pueden denominar locales que sirven para unir el viario del sector con los sectores colindantes. Este es el caso de los tramos de vial 1b, vial 2 y vial 4 que son coincidentes con viales preexistentes en la zona sur. Igual ocurre en la zona norte con los viales 9, 10 y 7 que conectan con la urbanización colindante.

  Estos viales 1b, 2 y 4 que parten el vial principal estructurante, tienen la tipología de sección tipo de doble carril, aceras a ambos lados y aparcamiento a ambos lados. Hay tramos de los viales 2 y 4 que para adaptarse a los viarios existentes se cambia el aparcamiento en batería por aparcamiento en línea.

A modo de resumen se incluye esta tabla con las características de las secciones tipo de cada uno de los viales:

	SECCIÓN TOTAL	CALZADAS	APARCAMIENTO	ACERAS
SECCIÓN TIPO 1 (VIAL 1)	28,4 m	Doble calzada de 6 metros más mediana de 2 metros	Aparcamiento a ambos lados de 2,2 m	Aceras a ambos lados de 5 m
SECCIÓN TIPO 2 (1b, 2 Y 4)	15,4 m	doble carril de 3,5 m	Aparcamiento a ambos lados de 2,2 m	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 3 (VIAL 2 Y 4)	18,2 m	doble carril de 3,5 m	Aparcamiento en batería de 5 m a un lado y de 2,2 m en línea al otro lado	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 4 (VIAL 3)	17,2 m	doble carril de 3 m	Aparcamiento en batería de 5 m a un lado y de 2,2 m en línea al otro lado	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 5 (VIAL 5)	17,2 m	doble carril de 3 m más un carril bici de 3 m	Aparcamiento en batería de 5 m a un lado y de 2,2 m en línea al otro lado	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 6 (VIAL 11)	14,4 m	doble carril de 3 m	Aparcamiento a ambos lados de 2,2 m	Aceras a ambos lados de 2 m

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

SECCIÓN TIPO 7 (VIAL 6)	11 m	doble carril de 3,5 m	-	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 8 (VIAL 7)	13,2 m	doble carril de 3,5 m	Aparcamiento a un lado de 2,2 m	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 9 (VIAL 8)	12,2 m	doble carril de 3 m	Aparcamiento a un lado de 2,2 m	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 10 (VIAL 8a)	9,2 m	calzada de 3 m	Aparcamiento a un lado de 2,2 m	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 11 (VIAL 9 Y 10)	10 m	doble carril de 3 m	-	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 12 (VIAL 12)	7 m	calzada de 3 m	-	Aceras a ambos lados de 2 m
SECCIÓN TIPO 13 (VIAL 13)	7 m	calzada de 3 m	-	Aceras a ambos lados de 2 m

2.13. ESTUDIO ACÚSTICO.

2.13.1. Fases de Ejecución.

A continuación, se detallan las fases en las que ha consistido el Estudio Acústico.

- Toma de datos "in situ". Mediciones en puntos de control pre-operacionales.

  - Campaña de medición para la Determinación de los niveles sonoros, durante periodos de corta duración, en periodo diurno.
  - Determinación de los niveles sonoros ambientales con la colocación de 2 puntos de larga duración (superior 24 horas), para la obtención de los niveles de presión sonora existentes. La ubicación de los puntos de control se coloca en las proximidades de las futuras parcelas del sector al norte y sur de la A-7.

- Tratamiento de datos medidas "in situ".

  - Determinación de los parámetros acústicos en los puntos de control.
  - Interpretación de resultados.

2.13.2. Modelización.

- Introducción de planimetría en software de predicción.

  Se introduce en el modelo de predicción toda la información relativa a la topografía, (a partir de los mapas a escala 1:25000), dimensiones y alturas de edificios junto con sus coeficientes de reflexión medios.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Introducción de fuentes sonoras en software de predicción.

  Se introduce en el modelo de predicción toda la información relativa a fuentes sonoras identificadas que puedan ser de acusada relevancia a la hora de obtener los niveles de inmisión sonora en la zona de estudio.

2.13.3. Cálculo teórico del mapa de ruidos.

Una vez introducidos todos los datos en el software de predicción, se procede al cálculo.

2.13.4. Edición gráfica de los mapas de ruido.

A partir de los mapas de ruido finales, se obtienen sus representaciones gráficas en soporte papel y/o informático. Se presentan los mapas de ruido.

2.13.5. Medidas correctoras.

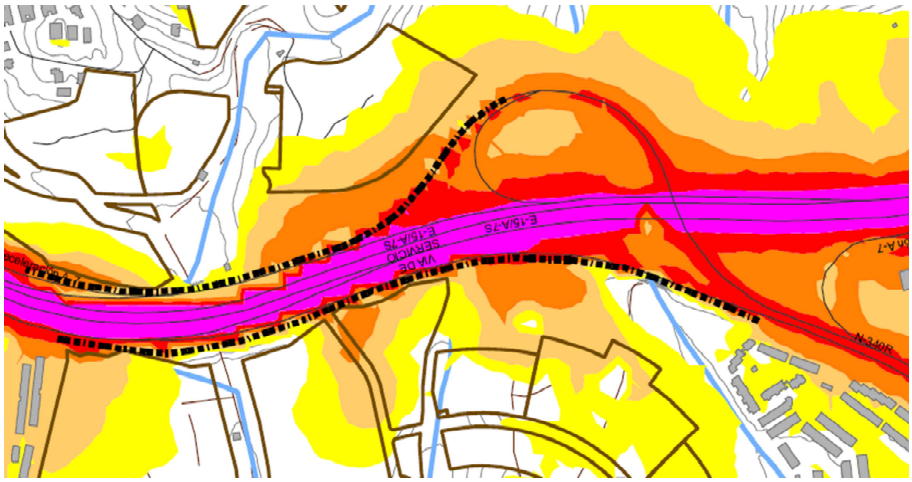
Comprobados los objetivos de calidad solicitados, se definen las medidas correctoras para la reducción de los niveles sonoros de recepción en los puntos del límite de la zona de estudio que sobrepasen los objetivos de calidad fijados.

Como resultado del Estudio Acústico, hay que colocar pantallas acústicas a ambos lados de la autovía en los siguientes tramos:

PK Inicio	PK Fin	Sentido	Longitud	Altura
258+080	258+600	Málaga	590 m	5,00 m
258+110	258+850	Almería	775 m	5,00 m

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Todos estos datos se incluyen en el Estudio Acústico que se incluye como anejo a esta Innovación.

Se ha analizado en una primera aproximación el establecimiento de una línea de pantallas, pero para asegurar que la parcela educativa esté dentro del umbral admisible de ruidos según la legislación vigente, en el Proyecto de Urbanización se hará un estudio acústico detallado con pantallas de mayor altura, incluso con doble o triple apantallamiento, con objeto de evitar medidas correctoras adicionales en una construcción convencional de equipamiento público con uso educativo. El Proyecto de Urbanización determinará también los elementos acústicos a implantar para mejorar el nivel acústico en las viviendas al sur de la autovía e intentar eliminar medidas cautelares en fachada.

2.14. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SERVICIOS.

El presente Plan Parcial UR-TB.11 "Alique", contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización.

Los esquemas que se proponen contemplan las infraestructuras actuales y las previsiones futuras con objeto de favorecer la conexión con las redes generales del Municipio de las conducciones primarias que deberán dotar de servicios básicos a la población.
Sin perjuicio de que en el Proyecto puedan alterarse estos esquemas, se describen seguidamente las características más destacables de las redes propuestas para los diferentes servicios.

2.14.1. Red de abastecimiento de agua.

El suministro al Sector se hará desde la toma de Serrezuela, tubería situada en la Avenida de la Axarquía. Una tubería de FD de 300 mm de diámetro que procede de una derivación de

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

la presa de la Viñuela. Esta tubería trae el agua procedente de la presa de la Viñuela, por lo que tiene presión suficiente para llenar los depósitos previstos si estos se sitúan por debajo de la cota 96 mca sin necesidad de realizar impulsiones.

Por tanto, se han previsto dos depósitos, uno en la zona alta del sector que se sitúa a la cota 96 m, y otro a la cota 65 mca. Para la ejecución del viario y acceso al depósito situado a la cota 65 será necesaria la expropiación de la parcela cuyo coste de expropiación se refleja en el Estudio Económico.

En este segundo depósito más bajo, se dispondrá además una impulsión para las veces en el que el suministro de agua se realice desde la ciudad de Málaga, y por tanto no tenga la presión suficiente para llegar a la cota 96 mca.

La dotación bruta máxima y admisible de agua para uso doméstico para la satisfacción de las necesidades básicas de consumo de boca y de salubridad, de acuerdo al Plan Hidrológico, Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, Ciclo de Planificación Hidrológica 2015/2021, que se indican en el Anexo 6.1, establece para una población (<50.000 hab) una dotación de 180 l/hab-eq.día, siendo la población del Rincón de la Victoria según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía en el año 2016 de 44.003 hab.

La dotación mínima se ha previsto para una composición familiar media de 3,5 hab. y un número de viviendas de 1.739 uds. En esta dotación no se considera el riego.

A lo largo de todas las redes se dispondrán hidrantes de incendios a una distancia no superior a 200 m. y bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos de ellos en funcionamiento simultáneo. El caudal de cada uno de ellos será de 16,60 l/sg:

	Superficie	Nº Viv	Dotación	Coef. Punta	Vol. Abast.	Caudal
UAS1(S)	1.050,00 m²t	9	180 l/hab/dia	2,4	5,67 m³	0,16 l/s
OA1 (N)	40.828,56 m²t	356	180 l/hab/dia	2,4	224,28 m³	6,23 l/s
OA3 (S)	144.300,27 m²t	1.374	180 l/hab/dia	2,4	865,62 m³	24,05 l/s
C (S)	1.850,00 m²t		10 l/m²	2,4	18,50 m³	0,51 l/s
Social Público	19.453,64 m²t		10 l/m²	2,4	194,54 m³	5,40 l/s
Escolar	12.187,76 m²t		10 l/m²	2,4	121,88 m³	3,39 l/s
Deportivo Público	20.864,06 m²t		10 l/m²	2,4	208,64 m³	5,80 l/s
Viales Públicos	73.416,98 m²s		1 l/m²		88,10 m³	1,02 l/s
Contraincendios			17 l/s	2	240,00 m³	33,34 l/s
	313.951,26 m²t	**1.739**			**1.967,22 m³**	**79,89 l/s**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Para el abastecimiento al sector se ha previsto la construcción de dos depósitos capaces de almacenar la demanda de 1 día de consumo de la urbanización además de la reserva de incendios, por tanto, estos depósitos deberán tener una capacidad de 2.000 m³, entre ambos. Uno se sitúa en la zona norte del sector en la parcela habilitada para ello y el otro a menor altura como se muestra en los planos de esta Innovación.

Según el Informe emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria a 24 de abril de 2019, se acredita la disponibilidad de recursos hídricos para el Sector UR TB-11 "Alique". Este informe se adjunta como Anejo 9 de este documento.

Actualmente se está gestionando la correspondiente autorización con la compañía suministradora.

2.14.2. Red de Riego.

El sistema de riego a la urbanización será independiente del sistema de abastecimiento previéndose unos depósitos para el riego del sector que se abastecerá de agua reciclada. Por tanto, el punto de suministro será el depósito de regulación de agua tratada de la Depuradora de aguas residuales del Rincón de la Victoria.

Desde este punto, se dispondrá una impulsión hasta los depósitos habilitados para ello en la zona norte del sector que se situarán junto a los depósitos de abastecimiento.

La demanda estimada de volumen de depósito para riego es:

	Dotación	Volumen Riego
Verde Público	5,00 l/m²	1.095,00 m³
Sistemas Generales	2,50 l/m²	269,00 m³
	Total	**1.364,00 m³**

Las parcelas destinadas a Sistemas Generales se valoran en parte como Zonas Verdes, por este motivo se prevé la disposición de puntos de acometida a lo largo de las mismas.

Son dos los depósitos que se proyectan en el presente Plan Parcial, uno situado a la cota +105 m.s.n.m de 500 m³ de volumen y otro situado a la cota +70 m.s.n.m de 900 m³. De esta forma, el volumen total de riego es de 1.400 m³, superior a los 1.364 m³, justificándose de esta forma la dotación de riego.

Se prevé la utilización de agua reciclada para el riego, para ello se requiere de una segunda depuración en los depósitos reguladores para alcanzar los parámetros sanitarios que

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

posibilitan el uso de esta agua para riego. Ante la eventual falta de suministro de agua reciclada se preverá el suministro de agua potable para abastecer la dotación de riego mediante la conexión de ambos depósitos, situados próximamente.

Como alternativa al uso de agua reciclada o al uso de agua potable para riego, se plantea la utilización de agua procedente de pozos existentes en el Sector. En el caso de optar por esta alternativa, en el Proyecto de Urbanización se realizará un inventario de los pozos existentes, analizando sus caudales autorizados y su situación administrativa para conectarlos con la red de riego.

2.14.3. Red de Saneamiento y Pluviales.

Se ha previsto un sistema separativo, que recoge de forma independiente las aguas pluviales y las aguas negras.

El caudal estimado de aguas negras es equivalente a la dotación de agua potable. Estas aguas discurrirán a través de colectores por los viales hasta los puntos de vertido.

La red de aguas residuales se verterá, para las parcelas situadas al norte, directamente a la EDAR, y para las parcelas situadas al sur en el saneamiento integral existente en la Avenida de la Axarquía.

Se ha dotado a todas las parcelas de acometidas domiciliarias tanto de saneamiento de pluviales como de saneamiento de fecales para conseguir redes separativas de saneamiento.

Se prevé la ampliación del colector de saneamiento integral de 800 mm, como carga externa, que discurre paralelo a la playa hasta el bombeo a la EDAR. Las características de los mismos se harán siguiendo las instrucciones de la empresa Axaragua y serán definidas en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle este plan parcial.

Los depósitos proyectados están dotados de salida de desagüe la cual se conecta a la red de aguas residuales.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptarán idénticos caudales a los del abastecimiento de agua, por tanto, Q= 79,53 l/seg.

Las aguas pluviales se recogerán en las calzadas mediante sumideros y se conducirán por colectores a través de los viales hasta los puntos de vertido indicado en los planos. Los puntos de vertido serán los arroyos Serrezuela y Arroyo Santillán. Para el cruce de los viales por encima de los arroyos, se ejecutarán las correspondientes obras de drenaje transversal.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Los caudales previstos corresponden a un periodo de retorno de 25 años y un coeficiente de escorrentía de 0,90 para zonas edificadas y viario y de 0,5 para zonas verdes y jardines. Para el cálculo de las obras de drenaje transversal se hará para un periodo de retorno de 500 años y siguiendo las directrices marcadas en la Instrucción de Drenaje Superficial 5.2-IC de 2016.

Para el acceso a la parcela V.13 se preve una pasarela similar a las instaladas en la parcela de equipamiento social para salvar el arroyo. Esta pasarela está contemplada en el Estudio económico Financiero.

Debido a la topografía abrupta del terreno se considera necesario construir cunetas de drenaje de las aguas superficiales, a pie de los taludes de desmonte que las conducirán las aguas hasta la red de pluviales. Estas cunetas se eliminarán o integrarán en el cerramiento de las parcelas cuando se materialicen las edificaciones, corriendo esta actuación a cargo del Promotor. Se dispondrán hasta entonces las medidas necesarias para evitar las posibles caídas de los peatones a dichas cunetas.

El trazado de la red de saneamiento, así como los puntos de vertido al cauce se acordaron de forma provisional con la conformidad de todas las partes implicadas. Actualmente se está gestionando la correspondiente autorización.

Las servidumbres de paso que crean estas canalizaciones deberán recogerse en el Proyecto de reparcelación.

2.14.4. Red de Energía Eléctrica.

El sector se encuentra atravesado por infraestructura eléctrica. En el caso de las líneas de media tensión que afectan a parcelas estas infraestructuras se soterrarán.

Línea de Alta tensión.

En la parte norte del sector de actuación existe una línea de alta tensión (132 KV) que cruza el sector en dirección Este-Oeste. La denominación de esta línea de alta tensión es "Línea Rincón-Nerja", y presenta características de simple circuito.

Esta línea no se soterra, por lo que se ha establecido la correspondiente zona de servidumbre de línea eléctrica aérea según muestra el Plano 3.4.1. Infraestructuras. Red Eléctrica.

Líneas de Media Tensión.

En el sector de actuación existen tres líneas de media tensión. Estas líneas se denominan Línea MT "1", Línea MT "2" y Línea MT "3" todas ella de 20KV y por tanto fácilmente

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

soterrables. Las características más importantes de cada una de estas líneas se presentan a continuación:

- Línea MT "1": Es la línea de media tensión más cercana a la Autovía del Mediterráneo que cruza la zona sur del sector de actuación en dirección oeste-este.

- La línea atraviesa dos Sistemas Generales (SG.4 y SG.5, correspondiendo este último a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Rincón de la Victoria) y una parcela calificada en el plan parcial de ordenación del sector de actuación como parcela Rs.1.

- Discurre por el sector de actuación con trazado aéreo en su totalidad. Esta línea será necesario soterrarla desde el poste existente en el SG.5 y donde se llevará soterrada por el vial 6, vial 1 y vial 3. Desde el este del vial 3 se soterrará esta línea en la margen derecha hacia el norte hasta llegar al poste existente en el arroyo Santillán donde lo cruzará y volverá a su trazado aéreo.

- Línea MT "2": Es la línea de media tensión va por debajo de la depuradora SG.5 y se soterrará desde el poste existente al sur de la depuradora SG5 y al norte del vial 1b hasta llegar a la subestación de San Bernardo. Se soterrará por los viales 1b, 1 y 3.

- Línea MT "3.1": Es una línea que cruza con trazado aéreo el sector de actuación, en dirección norte-sur hasta llegar a la subestación de San Bernardo donde pasa a trazado subterráneo. Esta línea se soterrará en los tramos en la zona norte del sector donde cruza por parcelas clasificadas como social, hasta volver a pasar nuevamente a aéreo al salir del sector. El soterramiento de la línea se inicia en un poste situado en la parcela V.16 al este del vial 7, por el que discurre hacia el sur, continúa soterrado por el vial 6, hasta llegar a la rotonda situada al este de la estación depuradora, donde comienza su trazado soterrado en paralelo con la línea MT2 hasta la subestación de San Bernardo.

- Línea MT "3.2": Esta línea que proviene de la Subestación de Rincón de la Victoria y conecta con la Subestación de San Bernardo. Esta línea viene soterrada por la margen derecha del río Benagalbón y luego discurre en aéreo de oeste a este hasta llegar al límite del sector TB.11 al sur de la parcela Rs.7 en la zona conocida como los Rubios. A partir de aquí la línea va soterrada por la acera este del vial 1 hasta la rotonda donde enlaza con el vial 3, a continuación, sigue por este vial hasta llegar a la subestación de San Bernardo.

- Línea MT "3.3.": La línea existente 3, tiene una derivación en la zona sur del sector V.16. Para mantener el servicio en este tramo, se mantendrá la instalación en aéreo desde la subestación de San Bernardo, hasta el poste situado en la zona de dominio público de carreteras, desde el cual se desviará su trazado hasta un nuevo poste situado en la margen derecha del arroyo Santillán en el sector V.16 y cruzará el arroyo por línea aérea hasta el poste existente.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará a partir de la subestación del Rincón de la Victoria, haciendo un cierre de anillo con la subestación de San Bernardo.

Se ha firmado un convenio entre la Junta de Compensación y la Compañía Endesa Distribución para la ampliación de la Subestación de Rincón de la Victoria con un nuevo transformador de 32 KV como carga externa al sector.

Siguiendo las indicaciones de la compañía la acometida del sector se hará usando parte de infraestructura ya existente y completando ésta en los tramos donde es insuficiente.

El trazado de la acometida se divide en dos tramos diferenciados:

- El primer tramo discurre en dirección sur por la margen del arroyo Benagalbón en la que se ubica la subestación. En el punto indicado en planos se lleva a cabo el cruce del arroyo Benagalbón, con objeto de llevar la canalización a la margen opuesta del arroyo. Para esta primera etapa de la acometida, existe en la actualidad una canalización de tubos para media tensión con tubos libres para el tendido de cables necesario para la acometida al sector.

- Un segundo tramo que discurre por la vía pecuaria y tiene igualmente tubos suficientes para albergar la nueva canalización. En esta canalización faltan algunos tramos por ejecutar que vienen grafiados en el plano P.3.4.

En paralelo a una canalización existente que igualmente tiene hasta llegar al sector donde entroncará con el centro de transformación del sector, y a partir de aquí se distribuirá por los viales hasta cerrar bucle con la línea 1 y 2 en la subestación de San Bernardo.

A partir de estos centros de transformación, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, al bombeo de los depósitos, al alumbrado en sistemas generales y a las zonas verdes, debiendo seguirse en ello las Normas de la Compañía Endesa Distribución y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En el plano de infraestructura eléctrica, se indica la previsión del tratamiento de las líneas eléctricas aéreas existentes de media tensión. Todas ellas serán reconducidas por los viales de la ordenación mediante soterramiento de las mismas, hasta llegar a los límites del sector, no afectando por tanto de forma aérea a las parcelas del sector.

La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo a partir de la potencia especificada en la ITC-BT-10 del reglamento electrotécnico de Baja Tensión, teniendo además en cuenta el alumbrado público, y otros suministros necesarios para el desarrollo del sector.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

	Superficie	Nº Viv	Dot W/viv.	SC W/viv	Previsión de Cargas
UAS1(S)	1.050,00 m²t	9	9.200 w/viv		82,80 Kw
OA1 (N)	40.828,56 m²t	356	5.750 w/viv	1.500 w/viv	2.581,00 Kw
OA3 (S)	144.300,27 m²t	1.374	5.750 w/viv	1.500 w/viv	9.961,50 Kw
Garajes			3.680 w/plaza		959,93 Kw
C (S)	1.850,00 m²t		100 w/m²		185,00 Kw
Social Público	38.907,27 m²t		100 w/m²		3.890,73 Kw
Escolar	12.187,76 m²t		100 w/m²		1.218,78 Kw
Deportivo Público	20.864,06 m²t		100 w/m²		2.086,41 Kw
Viales Públicos	73.416,98 m²s		2 w/m²		110,13 Kw
Alumbrado	326.381,22 m²s		1 w/m²		326,38 Kw
Impulsión Depósito					10,64 Kw

El trazado de la red de eléctrica, así como los puntos de acometida se acordaron de forma provisional con la conformidad de todas las partes implicadas. Actualmente se está gestionando con la empresa suministradora.

2.14.5. Red de Alumbrado Público.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales y parcelas destinadas a Sistemas Generales y zonas verdes proyectadas, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos municipales.

Se incluye un plano con una disposición de alumbrado en todos los viales, Sistemas Generales y en las zonas verdes. Será el proyecto de urbanización el que defina finalmente la disposición más adecuada teniendo en cuenta, que el nivel de iluminación de las vías se fijará con la importancia de su tráfico, pudiendo adoptarse como iluminación media a la altura de 1m. sobre el pavimento en vías principales 10 lux y en vías secundarias 5 lux.

Los tipos de columnas, y luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento, siguiendo el criterio de la iluminación marcado por la normativa existente. Las luminarias serán de tipo LED.

Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios.

Se deberán unir las canalizaciones proyectadas con las existentes en los bordes del sector, para dar continuidad a las redes existentes en las urbanizaciones colindantes al sector.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.14.6. Red de telefonía y telecomunicaciones.

La acometida se efectuará a la línea existente en el sector, distribuyéndose desde la misma a las parcelas residenciales y de equipamiento del Sector, según se indica en el plano correspondiente.

Será de aplicación a estas infraestructuras la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

El artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones determina que los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

A tal efecto, en el presente plan parcial se dispone de doble canalización para dos operadores y las canalizaciones serán independientes para cada operador.

La acometida a los servicios de telecomunicaciones se efectuará a la línea existente, que discurre en la zona sur del sector, paralelamente al camino de Villa Rosa, a partir de la cámara de reparto existente, distribuyéndose desde la misma a las diferentes parcelas del Sector, según se indica en el plano correspondiente.

Es preciso señalar que en el proyecto de urbanización que se desarrolle con arreglo a este Plan, se debería diseñar no solamente la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

El trazado de la red de telefonía y telecomunicaciones se acordó de forma provisional con la conformidad de todas las partes implicadas. Actualmente se están haciendo gestiones con la empresa suministradora.

2.14.7. Red de gas.

El proyecto de urbanización deberá definir la red de suministro de gas ciudad, definida a nivel esquemático en el presente Plan Parcial, conforme a las normas y criterios de la/s compañía/s suministradora/s, así como a la Normativa existente al respecto.
Actualmente se está gestionando con la empresa suministradora.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.15. CARGAS Y CONEXIONES EXTERNAS AL SECTOR.

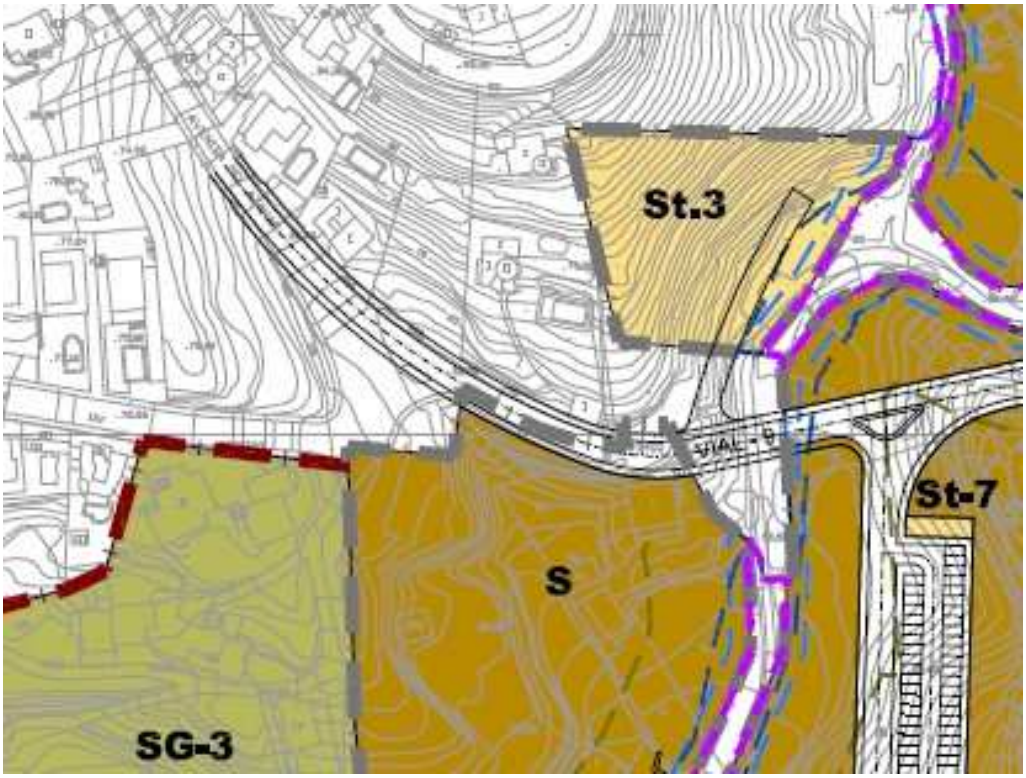
El presente Plan Parcial plantea la conexión externa del viario proyectado con viales de su entorno, discurriendo por terrenos de propietarios ajenos a este Sector de Actuación. Por tanto, es necesario realizar la obtención del suelo para la ejecución de dicho viario. Este coste de suelo está valorado dentro del estudio Económico Financiero.

La obtención del suelo necesario es:

- Tramo de viario para conexión del Vial 9 con calle Uruguay (Urb Paraíso del Sol).

  Este Vial 9 empieza en el Vial 7 y termina en la calle Uruguay. Además, hay que obtener el suelo necesario para el acceso al Sistema Técnico ST.3 (Depósito de Agua).

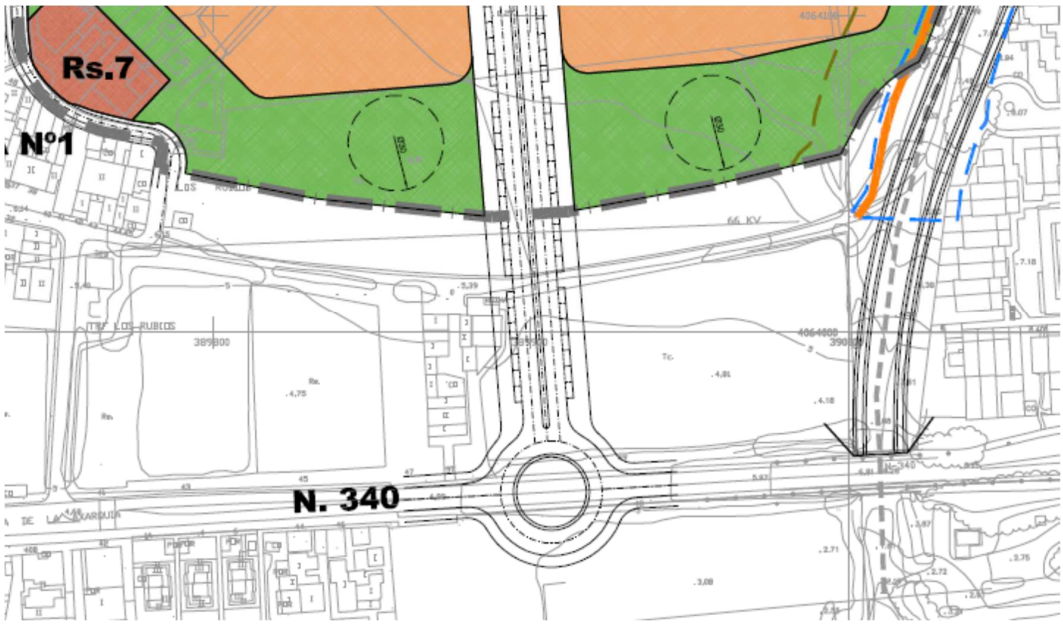
  El suelo necesario para hacer estas conexiones deberá ser obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso, los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR TB.11.



CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Tramo conexión con avenida Axarquía.



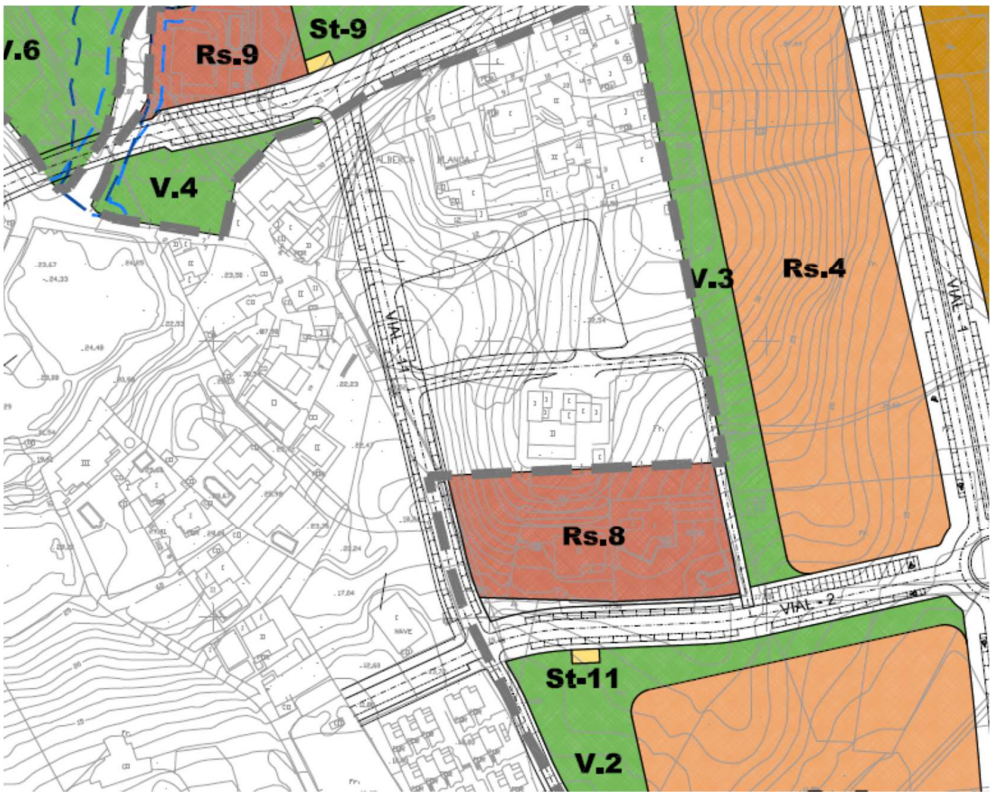
Este vial se desarrolla fuera del sector UR TB-11 y ocupa suelo de los sectores colindantes UE TB-43 y UE TB-44. La conexión de este vial es el acceso principal e indispensable para el desarrollo del sector ya que facilita el acceso a la Avenida de la Axarquía y desde esta avenida permite la conexión con el enlace de Chilches a la A7. La obtención de este suelo que discurre por la UE TB.43 y 44 es imprescindible para el funcionamiento de toda la actuación del Plan Parcial. Este suelo deberá ser cedido por los propietarios de los sectores UE TB-43 y 44, en caso de que no fuese posible deberá ser obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria mediante expropiación. En este último caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11

- Tramo de conexión de urbanización UE-TB-39. Este vial 11 conecta el vial 4 con el vial 2 de esta Innovación al Plan Parcial de Ordenación.

El suelo necesario para ejecutar este vial deberá ser obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

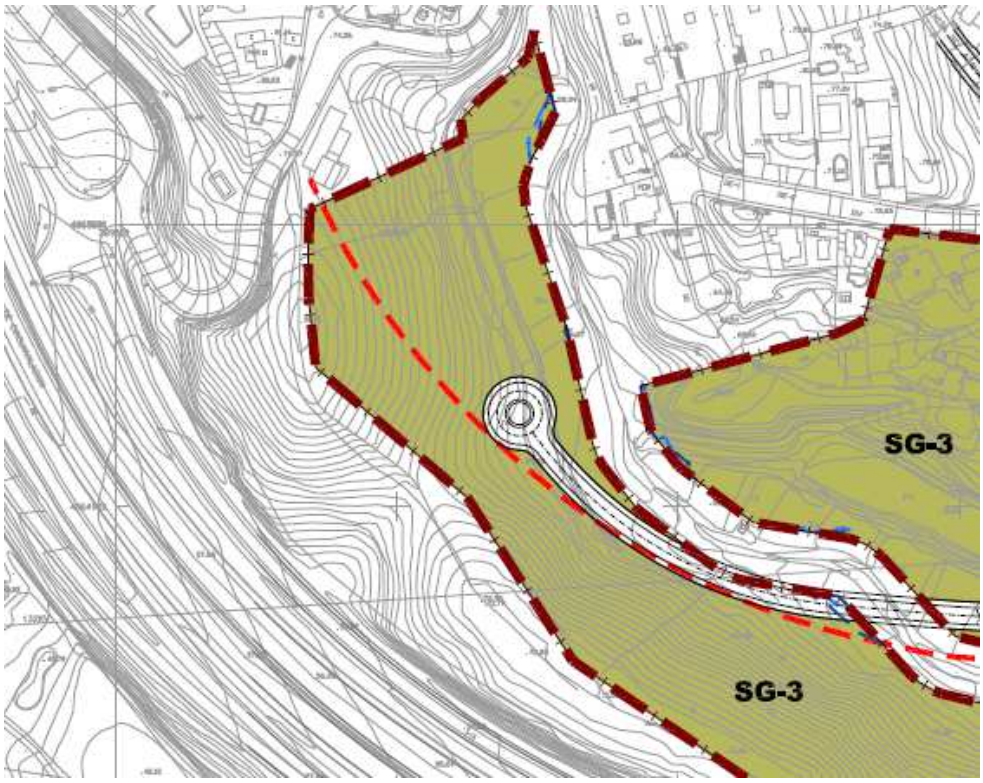


Tramo de conexión de vial 10 con la calle Chile.

La prolongación del vial 10 a través del SG-3 desde la rotonda hasta la conexión con la calle Chile queda condicionado a que el Ayuntamiento tramite el correspondiente documento técnico ante la Demarcación de Carreteras para su aprobación. Asumiendo el Ayuntamiento la gestión para la obtención del suelo necesario y a su vez la Junta de Compensación se hace cargo del eventual coste de obtención de dicho suelo. **Pero la Junta de Compensación no se hace cargo de los costes de ejecución de la citada conexión.**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Estas conexiones externas quedan reflejadas en el plano *P.4.2. Gestión. Cargas de Urbanización.*

Hay otras cuatro conexiones externas además de las expuestas anteriormente, que hay que distinguir. Son aquellas conexiones viarias que se incluyen por criterios de proximidad, porque conectan la red viaria del Sector con viales del entorno o por formar parte de la ordenación de alguna de ellas, aunque estén fuera de la delimitación del sector, y las infraestructuras de conexión externa, cuyo coste se debe asumir por el sector UR-TB.11 al tratarse de infraestructuras comunes que dan servicio a toda la ordenación.

Estas cuatro conexiones externas son las siguientes:

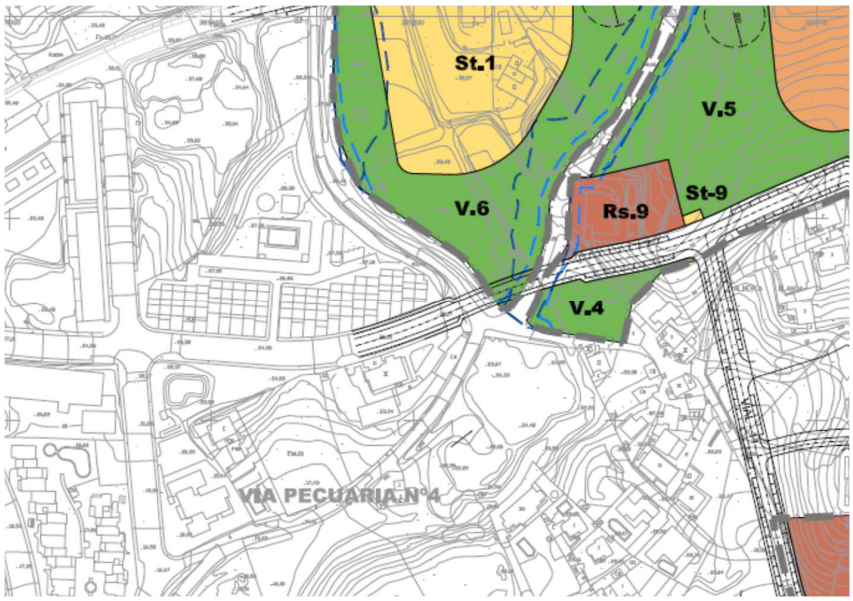
- Conexión del Vial 1b con la calle Pitágoras que cruza el arroyo Serrezuela. Una parte de esta conexión discurre por Dominio Público Hidráulico del Arroyo Serrezuela.

- Entendemos que el resto de suelo necesario para ejecutar esta conexión ya ha sido obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en caso de que no haya sido así se procederá mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

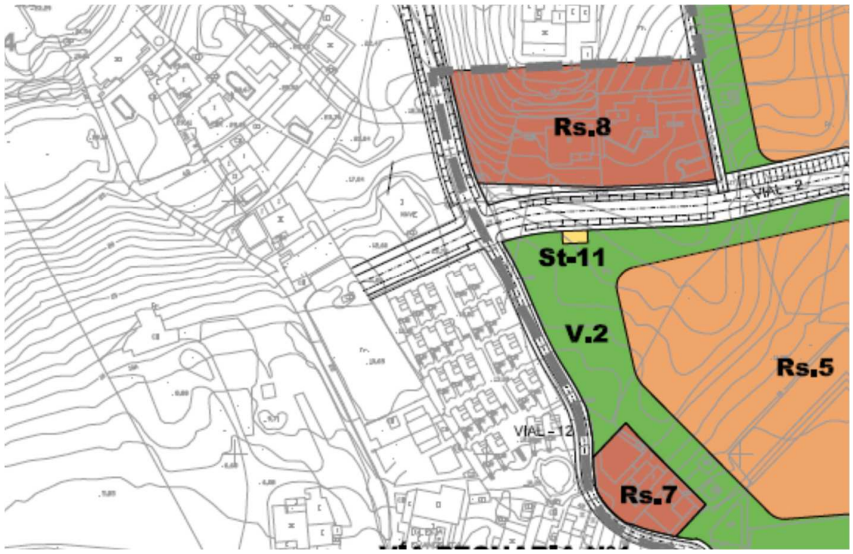
- Conexión del vial 4 con calle Sócrates que cruza el arroyo Serrezuela. Una parte de esta conexión discurre por Dominio Público Hidráulico del Arroyo Serrezuela. Entendemos que el resto de suelo necesario para ejecutar esta conexión ya ha sido obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en caso de que no haya sido así se procederá mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11



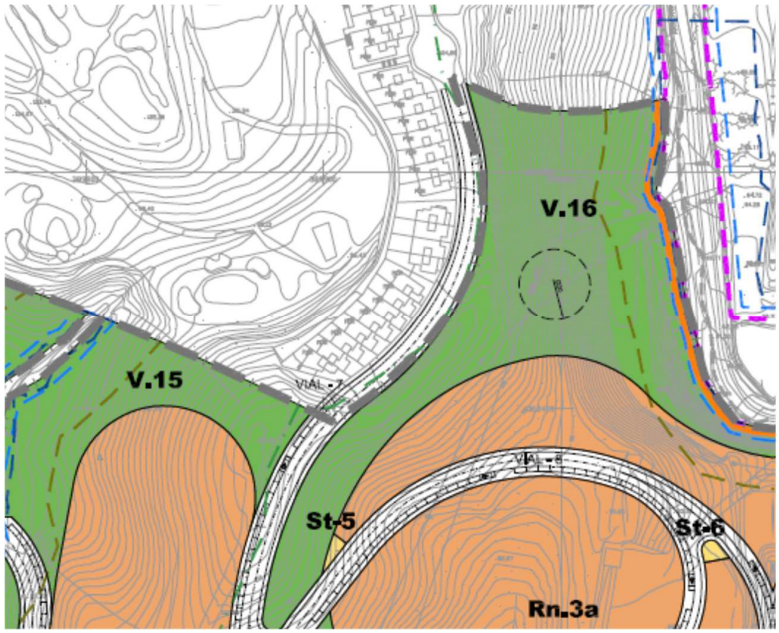
- Conexión del vial 2 con la calle la Luna. Entendemos que el suelo necesario para ejecutar esta conexión ya ha sido obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en caso

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

de que no haya sido así se procederá mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11.



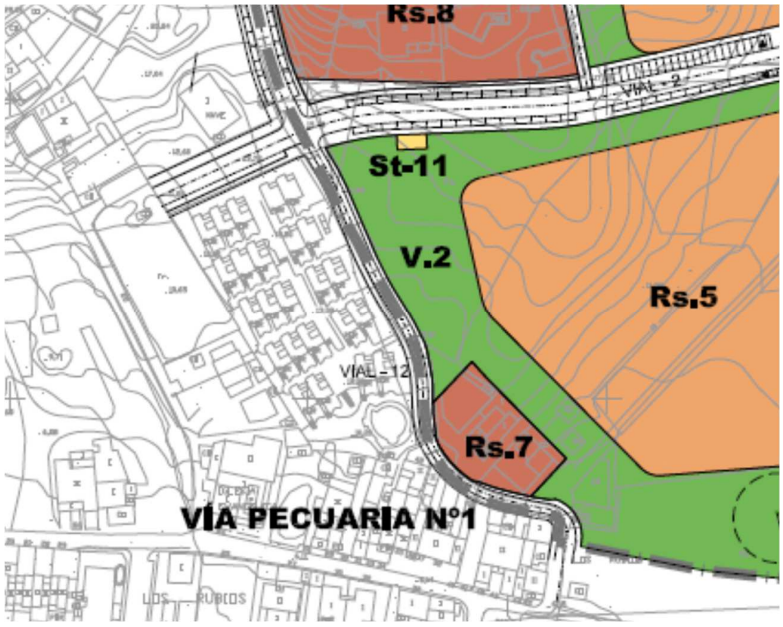
- Conexión del vial 7 con urbanización Añoreta Golf. Entendemos que el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ya ha obtenido el suelo necesario. En caso de que no haya sido así el suelo para ejecutar esta conexión deberá ser obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL
CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6JBP9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Ejecución del vial 12 para el acceso a Los Rubios. Entendemos que el suelo necesario para ejecutar esta conexión ya ha sido obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en caso de que no haya sido así se procederá mediante expropiación o negociación con los propietarios. En todo caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serían a cargo de la Junta de Compensación del UR-TB.11.



En el apartado 5.2.2 referente a los costes de conexiones se han tenido en cuenta la obtención del total de la superficie necesaria sin tener en cuenta la posible ocupación de suelos que se encuentran en el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Serrezuela.

Todas estas conexiones descritas anteriormente son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

Zona Norte.	
Conexiones viarias externas	Conexión vial 9 con calle Uruguay
	Camino de acceso a ST.3
	Conexión vial 7 con Urbanización Añoreta Golf. Cruce con arroyo Serrezuela.
	Conexión del vial 10 con calle Chile

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Zona Sur.	
Conexiones viarias externas	Conexión vial 1b con calle Pitágoras y cruce de vía Pecuaria y arroyo Serrezuela
	Conexión Puente en autovía A-7
	Conexión vial 4 con calle Sócrates. Paso de vía Pecuaria y arroyo Serrezuela
	Ejecución vial 11, en el tramo entre el vial 4 y el vial 2
	Conexiones de vial 12 con Urbanización Los Rubios
	Conexión Vial Principal 1 con la carretera N-340a (Avda Axarquía) y Ejecución de Glorieta en intersección con N-340a (Avda Axarquía). Adecuación N-340a
	Conexión vial 2 con calle La Luna

2.16. ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Como comprobación de que se cumple lo establecido en la 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, así como, el documento técnico complementario, se comprueba que:

- El ancho mínimo de aceras es 1,5 m; todos los tramos de viario tienen aceras de ancho 2 m a ambos lados.
- La altura máxima de los bordillos será de 12 cm rebajado en los pasos de peatones y en las esquinas de las calles a nivel de pavimento.
- Los pavimentos de los itinerarios públicos y privados de uso comunitario, destinados al paso de peatones serán antideslizantes variando su textura y color.
- Los árboles situados en estos itinerarios tendrán alcorques cubiertos con rejillas, en el mismo plano del pavimento circundante.
- Los vados destinados a entrada y salida de vehículos, así como los pasos de peatones, cumplirán lo estipulado en la Norma.

De igual forma se cumple con las exigencias para jardines, espacios libres, aparcamientos y mobiliario urbano.

En la disposición adicional primera del 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, así como, el documento técnico complementario, punto 1, concurren las circunstancias siguientes que establece el decreto:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Se trata de realizar obras de urbanización.
- Por las condiciones físicas del terreno imposibilita el total cumplimiento de la normativa.
- Los artículos que no se pueden cumplir de la norma son los siguientes:

  - Artículo 15, apartado i) en cuanto a las pendientes longitudinales de las aceras, se supera el 6% establecido en la Norma, pero hay que indicar que, para poder dar el servicio necesario a este sector, dada la orografía de la zona Norte es imposible disminuir la pendiente alcanzada en algunos tramos pendientes superiores al 6%.
  - Hay que tener en cuenta que se ha hecho una innovación al PGOU para modificar su altura por las fuertes pendientes. Con todo esto, nunca se han superado en las pendientes el 8%. Estos viales son afectados por algunos tramos de pendientes son:

    * Vial 6: tramo del 10% de subida para conectar por encima autovía con sector norte. No hay viviendas en el Sector.
    * Viales 4, 5, 8 y 8a: con tramos del 8% para adaptarse a edificaciones existentes y ajustarse al terreno.
    * Vial 10: tramo 10% conexión con vial existente para conectar con urbanización Paraíso del Sol.
    * Vial 7: tramo de 8% para acceder zona norte y no hacer grandes movimientos de tierras que provocarían grave impacto ambiental. Y para conexión con urbanización Añoreta Golf.

Orden VIV/561/2010.

Como comprobación de que se cumple lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 01 de febrero, desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados.

El objeto es eliminar los obstáculos y condiciones limitativas que impone una sociedad concebida con arreglo a un patrón de personas sin discapacidad.

En cuanto de itinerarios peatonales accesibles la Orden indica lo siguiente:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO **ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**		
NORMATIVA		**O. VIV/561/2010**
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---
Abertura máxima de los alcorques	☐ En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En calzadas		∅ ≤ 0,025 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.			
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)			
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ⍰ 2,0 m		≤ 10,00 %
	☐ Longitud ⍰ 2,5 m		≤ 8,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m
Rebaje con la calzada			0,00 cm
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)			
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones
☐ Pendiente vado 10% ³ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)			
Anchura			≥ Paso peatones
Fondo			≥ 1,50 m
Espacio libre			---
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m

En cuanto a parques, jardines, plazas y espacios públicos la norma indica:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO **PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**	
NORMATIVA	**O. VIV/561/2010**
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)	
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:	
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos	---

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Con todo esto, creemos cumplida y justificada la norma de Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, en lo que a este planeamiento se refiere, así como la Orden VIV/561/2010.

2.17. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN A LAS DETERMINACIONES RECOGIDAS EN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE FECHA 19.03.2018 EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

El Informe Ambiental Estratégico de fecha 19.03.2018 emitido por la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio en relación al Documento Ambiental Estratégico de la Innovación por Modificación del Plan Parcial del Sector UR-TB.11 "Alique" del PGOU de Rincón de la Victoria determina el cumplimiento del siguiente condicionado que pasamos a justificar a continuación:

a y b. Consideraciones en materia de medio natural, fauna y flora.

- *Antes de iniciarse la actividad urbanística, se realizará una prospección previa del terreno a fin de detectar ejemplares de especies de fauna con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, o a nidos, siendo la época de reproducción de aves de marzo a junio, ambos inclusive. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en biodiversidad animal. En caso de localizarse ejemplares de estas especies de fauna silvestre, se tratará de encontrar la totalidad de cuantos habiten el terreno, y se recogerán y translocarán, siempre con asesoramiento técnico, la totalidad de los ejemplares a las zonas cercanas y potencialmente adecuadas como hábitat donde vivir y desarrollarse. En caso de localizarse nidos o polladas de aves, se aplazarán las tareas de ejecución para minimizar el impacto, considerando que la época de reproducción de la mayor parte de las especies de aves se prolonga entre marzo a junio, ambos meses inclusive.*

En relación a este apartado del informe, en el apartado *3.1.4. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.*, de las Ordenanzas de la presente Innovación, se ha incluido este condicionado para su cumplimiento de forma previa al comienzo de la actividad urbanizadora.

- *En cuanto a las zonas verdes del sector, se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras. En las zonas verdes deberá integrarse la superficie de 3.820 metros cuadrados de hábitat de interés comunitario que existe en la actualidad (dehesas perennifolias de Quercus sp.,*

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

con código Natura 2000 6310), siempre de conformidad con lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se ha incluido en el apartado 3.3.6. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (V). de la Ordenanzas de la presente Innovación la condición de que en el ajardinamiento de las zonas verdes del sector se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibidas las especies exóticas.

En cuanto a la superficie de 3.280 m² de hábitat de interés comunitario denominado *dehesas perennifolias de Quercus sp., con código Natura 2000 6310*, se ha podido comprobar in situ que se trata de una plantación de aguacates, por lo que no se ha contemplado la condición recogida en el Informe Ambiental Estratégico.

c. Consideraciones en materia de lucha contra incendios forestales.

Los terrenos forestales afectados por el proyecto se ciñen a los arroyos que conforman el dominio público hidráulico. Además, al no estar incluido el término municipal en Zona de Peligro, no procede exigir el Plan de Autoprotección por incendios forestales para las instalaciones. No obstante, ha de acatarse lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, donde figura el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, DB – SI, en el que se establecen las siguientes medidas para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales:

- *Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.*

- *La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales ha de cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 (anchura mínima libre de 3'5 m; altura mínima libre o gálibo de 4'5 m; capacidad portante de vial de 20 Kn/m²; sobreancho en curvas). Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12'50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el punto anterior.*

Se ha incluido en el apartado 3.5. TRATAMIENTO DE MÁRGENES. de la Ordenanzas de la presente Innovación este condicionado. Por otra parte, se ha grafiado en los planos de ordenación de este documento una franja de 25 m desde el dominio público hidráulico de los arroyos que atraviesan el sector que debe quedar libre de edificación y de vegetación.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

d. Consideraciones en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico.

En materia de aguas, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4.9 "Consideraciones en materia de Aguas y Dominio Público Hidráulico", se adoptarán las siguientes medidas de prevención para evitar daños ambientales:

d.1. En la ejecución de la medida correctora prevista en la margen derecha del cauce del arroyo Santillán en el tramo ubicado aguas arriba de la autovía, en virtud de la cual se ha previsto la construcción de un carril bici, deberá respetarse el dominio público hidráulico y sus zonas inundables, así como la vegetación riparia asociada al mismo.

Se proyecta un carril bici que discurre de forma paralela al arroyo Santillán conectando todas las zonas verdes de ese extremo del sector, cuya construcción respeta el dominio público hidráulico y sus zonas inundables.

d.2. Las obras de paso en los cauces se redimensionarán conforme al artículo 34.e) del Plan Hidrológico Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para evacuar sin producir daños las avenidas de 500 años de período de retorno, sin que tales obras empeoren las condiciones preexistentes de desagüe y sin que afecten al cauce ni a la zona de flujo preferente, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan.

d.3. Deberán adoptarse las medidas oportunas y realizar las infraestructuras necesarias para la defensa de las zonas inundables, debiendo contar con las autorizaciones de la Administración Hidráulica previamente al desarrollo del sector en sí.

d.4. La infraestructura programada evitará incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Tales infraestructuras habrán de contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de período de retorno sin producir daños a terceros.

El presente Plan Parcial contempla como carga externa la ejecución de las obras Encauzamiento del Arroyo Santillán, en la margen derecha al norte de la autovía y en zona en ambas márgenes al sur de la autovía, cuyo proyecto contempla todas las consideraciones recogidas en estos tres apartados del informe.

d.5. El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria deberá disponer del correspondiente título administrativo que legitime el derecho al aprovechamiento de aguas con uso de abastecimiento a la población, bien sea de manera individual, o bien de forma colectiva a través de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol – Axarquía. En caso de que se opte por esta última opción, corresponderá a la citada

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Mancomunidad la solicitud de la concesión de aguas, siempre y cuando tuviese delegada tal competencia.

Según el Plan Hidrológico, Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, Ciclo de Planificación Hidrológica 2015/2021, establece para una población (<50.000 hab) una dotación de 180 l/hab-eq.día, como dotación bruta máxima y admisible de agua para uso doméstico para la satisfacción de las necesidades básicas de consumo de boca y de salubridad

En este caso la población del Rincón de la Victoria según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía en el año 2016 de 44.003 hab.

Por todo ello la dotación mínima se ha previsto para una composición familiar media de 3,5 hab. y un número de viviendas de 1.739 uds. En esta dotación no se considera el riego.

d.6. Para el saneamiento y la depuración de las aguas residuales urbanas, competencias ambas del municipio – así como el control y seguimiento de vertidos a la red de saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red – en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, deberá tenerse en cuenta el número de habitantes, para lo que se tomarán como referencia los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía. Esto también rige para el abastecimiento de agua a la población.

Se ha tenido en cuenta el número de habitantes en el estudio de dotaciones de este Plan Parcial.

Según el Informe emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria a 24 de abril de 2019, se acredita la disponibilidad de recursos hídricos para el Sector UR TB-11 "Alique". Este informe se adjunta como Anejo 9 al presente documento.

e. Consideraciones en materia de patrimonio histórico y cultural.

De acuerdo a lo dispuesto en el informe de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte, la zona afectada no presenta en la actualidad ninguna localización arqueológica. Dado lo amplio de la superficie a ocupar por este proyecto, así como debido a la falta de prospecciones realizadas en el área, y a la ausencia de otros trabajos sistemáticos, deberá acometerse una prospección arqueológica intensiva en toda la zona afectada por el proyecto.

En relación a estas consideraciones, cabe indicar que Plan Parcial del Sector UR-TB.11 "Alique" aprobado definitivamente con fecha 31.07.2009 (BOP 10.06.2010) incluía en su

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

documentación Anejo correspondiente al Análisis de Afecciones Arqueológicas en el que se analizan pormenorizadamente las afecciones resultantes de la Carta Arqueológica recogida en el documento de revisión del PGOU de Rincón de la Victoria, entonces en trámite. Se incluye igualmente en la presente Innovación el indicado Anejo Arqueológico.

Este Anejo se corresponde con el "*Informe relativo a la existencia de yacimientos arqueológicos en el Plan Parcial de Alique, Rincón de la Victoria, Málaga"*, redactado por los arqueólogos Luis-Efrén Fernández Rodríguez y Juan Bautista Salado Escaño, y tiene como objeto analizar la afección que esta Carta Arqueológica produce sobre la ordenación prevista, al objeto de posibilitar, mediante la adopción de las medidas cautelares que en su caso procedan, el adecuado desarrollo urbanístico y edificatorio del Sector.

En la presente Innovación, se incluyen las afecciones producidas por dos yacimientos uno situado en la zona norte del sector denominado "Alquería de Alique" y otro situado en la zona sur denominado "Era de Bonilla".

El yacimiento "Alquería de Alique" está catalogado con protección Tipo 2 y 3, lo que implica la realización de sondeos arqueológicos previos a cualquier desarrollo urbanístico en el área delimitada como Tipo 2, y de control arqueológico de movimientos de tierra para el ámbito protegido con grado 3.

El yacimiento "Era de Bonilla" está catalogado con protección Tipo 1, para el que se propone su conservación integral que, al estar dentro de una parcela residencial, a la hora de proyectar la edificación se contemplará su integración en las zonas verdes privadas.

En ambas zonas arqueológicas se establecen una serie de medidas a las que se remiten las Ordenanzas de la presente Innovación.

f. Consideraciones en materia de comercio.

De acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía, el documento de aprobación inicial de la Innovación del Plan parcial de Ordenación del sector UR-TB.11 Alique del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria deberá excluir de forma expresa la implantación de grandes superficies minoristas por no tener el núcleo secundario Torre de Benagalbón capacidad territorial para albergarlas. Asimismo, el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria habrá de solicitar de la Consejería competente en materia de comercio interior la emisión del informe comercial del instrumento de planeamiento que prevea o permita la instalación de una gran superficie minorista, conforme al artículo 33 y 35 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Conforme a este criterio se ha dispuesto la reserva de uso comercial en las plantas bajas de los edificios que dan fachada al bulevar principal, así como en la parcela C, como puede

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

apreciarse en el plano *P.2. Ordenación de Volúmenes* de la presente Innovación, así como en el cuadro de zonificación y parcelario, no superándose en ningún caso la superficie comercial de 2.500 m²c para que sea considerado como "Gran superficie minorista".

g. Consideraciones en materia de contaminación lumínica.

El Departamento de Calidad del Aire con fecha 8 de enero de 2018 ha informado favorablemente la actuación propuesta, señalando que a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuación les serán de aplicación las disposiciones relativas a la contaminación lumínica recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, aprobado mediante el Real Decreto 189/2008, de 14 de noviembre, siempre que posea una potencia eléctrica instalada superior a 1 kW en los distintos tipos de instalaciones de alumbrado exterior (vial, de seguridad y vigilancia nocturna, específicos de áreas de trabajo exteriores…) a las que se refiere la ITC-BT 09, perteneciente al Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado mediante el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

Concretamente, en el supuesto de que esté prevista la instalación de alumbrado exterior con potencia eléctrica superior a 1 kW, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como en aras a preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos se ajustarán a los límites fijados para cada tipo de alumbrado en el Real Decreto 1890/2008, en sus ITC-EA-02 e ITC-EA-03. Asimismo, el factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.

En caso de existir instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

Atendiendo, además, a que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, en virtud de lo dispuesto en las prescripciones según la ITC-EA-02, el flujo hemisférico superior instalado habrá de ser inferior a los valores de su Tabla 2, mientras que las instalaciones de alumbrado exterior atenderán a las limitaciones de luz establecidas en su Tabla 3.

h. Consideraciones en materia de contaminación acústica.

Para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, se adoptarán las siguientes medidas:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

h.1. Con carácter previo a la Aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento deberá elaborarse un Estudio Acústico, cuyo contenido mínimo será el establecido en la Instrucción Técnica 3 del citado Decreto 6/2012 para los estudios acústicos de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

h.2. Deberá establecerse, asimismo, la zonificación acústica según lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 6/2012, de 17 de enero. Las conclusiones tanto de la zonificación acústica como del Estudio Acústico serán tenidas en cuenta a la hora de determinar la ordenación definitiva del sector.

h.3. Junto con el informe que debe solicitarse por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria a esta Delegación Territorial previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá solicitarse asimismo informe sobre el estudio acústico y la zonificación acústica a elaborar.

Se aporta Estudio Acústico como Anejo 8 a esta Innovación.

i. Consideraciones en materia de residuos.

Asimismo, para el tratamiento de los escombros y restos de obra que pudieran generarse, así como para el caso de que se produjesen derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria, y también para las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales y fosas sépticas, se estará a lo dispuesto en el informe del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo cuyo contenido se incluye en el Anexo II, a la par que se resume en el apartado 4.8 del presente Informe Ambiental Estratégico.

El apartado 3.1.4. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, contempla las determinaciones en materia de residuos recogida en el informe del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.

j. Consideraciones en materia de vías pecuarias.

Se comprueba que la zona de actuación limita al oeste con la Realenga de las Eras Viejas, a la vez que queda afectada al sur por la Realenga a Vélez. Ambas han de tratarse con ajuste a lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 155/1998, de 21 de julio, donde se señala que las vías pecuarias podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la comunidad autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos. Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución.

La presente Innovación excluye de la delimitación del sector la superficie correspondiente a las vías pecuarias y, por tanto, no computa efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otra parte, se incluye en las Ordenanzas de esta Innovación un apartado específico denominado 3.7. REGULACIÓN DE USOS EN VÍAS PECUARIAS, conforme a lo establecido en el Reglamento de vías pecuarias de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2.18. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.

Los compromisos que la aprobación de este Proyecto conlleva, quedan recogidos en cuanto a la cesión del suelo de reservas para equipamiento, en el apartado 2.10. de la presente Memoria Justificativa.

Además de lo cual, los propietarios habrán de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas por el presente Plan y desarrolladas posteriormente por el correspondiente Proyecto de Urbanización, en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente documento.

2.19. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

De acuerdo con el artículo 130 de la LOUA, las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por aval del 7% de la totalidad de las obras de Urbanización previstas por el presente documento. Esto podrá cumplimentarse conforme a la legislación vigente, según evaluación económica del presente Plan.

2.20. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En relación con el establecimiento de coeficientes de ponderación entre los diferentes usos planteados en el presente Plan Parcial de Ordenación, la legislación vigente recoge lo siguiente:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Artículo 61.5 de la LOUA, modificado por Art. 23.6 de la Ley 13/2005:

> *"El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente,* ***podrá concretar y, en su caso, fijar****, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.*
>
> *No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general"*

En este Planeamiento, se fija un coeficiente igual a la unidad (1,00) a efectos de ponderación de aprovechamientos de uso residencial, de acuerdo con lo que se recoge en el apartado *2.7. Estudio de aprovechamientos del sector* de la Memoria Justificativa de este proyecto.

2.21. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

A continuación, indicamos las características generales y de cada parcela, consecuencia de la ordenación proyectada, que contribuye a la total definición de la misma.

CUADRO Nº 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Superficie bruta del Sector:	580.087,37 m².
Sistemas Generales adscritos:	107.560,06 m².
Total Ordenación:	687.647,43 m².

* APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Edificabilidad bruta:	0,33 m²t/m²s.
Techo máximo edificable:	191.428,83 m²t.

* EQUIPAMIENTOS Y RESERVAS:

Verde público:	218.821,16 m²
Escolar:	24.375,51m²
Deportivo:	41.728,12 m²
Social:	38.907,27 m²
Sistema técnico:	13.360,16 m²
Viales:	73.416,99 m²

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021

EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Cuadro nº 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PARCELARIO.

CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO								
PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	T. EDIFICABLE			Ie	Nº Vdas.
				Residencial	Comercial	Total		
Rn.1	Residencial Plurifamiliar	OA.1	12.069,31 m²s	7.722,11 m²t	0,00 m²t	7.722,11 m²t	0,640 m²t/m²s	68
Rn.2	Residencial Plurifamiliar	OA.1	22.647,73 m²s	14.490,33 m²t	0,00 m²t	14.490,33 m²t	0,640 m²t/m²s	126
Rn.3a	Residencial Plurifamiliar	OA.1	29.096,13 m²s	18.616,11 m²t	0,00 m²t	18.616,11 m²t	0,640 m²t/m²s	162
Rn.3b	Verde privado	OA.1	5.374,95 m²s	0,00 m²t	0,00 m²t	0,00 m²t	0,000 m²t/m²s	0
TOTAL RESIDENCIAL NORTE			**69.188,12 m²s**	**40.828,56 m²t**	**0,00 m²t**	**40.828,56 m²t**		**356**
Rs.1	Residencial Plurifamiliar	OA.3	24.011,59 m²s	39.835,27 m²t	0,00 m²t	39.835,27 m²t	1,659 m²t/m²s	380
Rs.2	Residencial Plurifamiliar	OA.3	12.437,04 m²s	19.383,07 m²t	1.250,00 m²t	20.633,07 m²t	1,659 m²t/m²s	184
Rs.3	Residencial Plurifamiliar	OA.3	10.698,55 m²s	17.748,91 m²t	0,00 m²t	17.748,91 m²t	1,659 m²t/m²s	169
Rs.4	Residencial Plurifamiliar	OA.3	12.936,28 m²s	20.411,31 m²t	1.050,00 m²t	21.461,31 m²t	1,659 m²t/m²s	194
Rs.5	Residencial Plurifamiliar	OA.3	11.897,50 m²s	19.187,97 m²t	550,00 m²t	19.737,97 m²t	1,659 m²t/m²s	183
Rs.6	Residencial Plurifamiliar	OA.3	17.048,65 m²s	27.733,74 m²t	550,00 m²t	28.283,74 m²t	1,659 m²t/m²s	264
Rs.7	Res. Unifamiliar Aislada	UAS.1	1.124,85 m²s	250,00 m²t	0,00 m²t	250,00 m²t	0,222 m²t/m²s	2
Rs.8	Res. Unifamiliar Aislada	UAS.1	4.551,04 m²s	500,00 m²t	0,00 m²t	500,00 m²t	0,110 m²t/m²s	4
Rs.9	Res. Unifamiliar Aislada	UAS.1	1.945,14 m²s	300,00 m²t	0,00 m²t	300,00 m²t	0,154 m²t/m²s	3
TOTAL RESIDENCIAL SUR			**96.650,64 m²s**	**145.350,27 m²t**	**3.400,00 m²t**	**148.750,27 m²t**		**1.383**
C	COMERCIAL		3.639,41 m²s	0,00 m²t	1.850,00 m²t	**1.850,00 m²t**	0,989 m²t/m²s	
TOTAL LUCRATIVO			**169.478,17 m²s**	**186.178,83 m²t**	**5.250,00 m²t**	**191.428,83 m²t**		**1.739**
E	ESCOLAR		24.375,51 m²s			-		
TOTAL EQUIP. ESCOLAR			**24.375,51 m²s**			**S / Ordenanza**		
S	SOCIAL		38.907,27 m²s			-		
TOTAL EQUIP. SOCIAL			**38.907,27 m²s**			**S/ Ordenanza**		
D	DEPORTIVO		41.728,12 m²s			-		
TOTAL DEPORTIVO			**41.728,12 m²s**			**S/ Ordenanza**		
TOTAL EQUIPAMIENTOS			**105.010,90 m²s**					
V.1	VERDE PÚBLICO		44.042,02 m²s					
V.2	VERDE PÚBLICO		8.051,90 m²s					
V.3	VERDE PÚBLICO		3.299,47 m²s					
V.4	VERDE PÚBLICO		1.482,72 m²s					
V.5	VERDE PÚBLICO		9.409,26 m²s					
V.6	VERDE PÚBLICO		9.961,26 m²s					
V.7	VERDE PÚBLICO		1.722,15 m²s					
V.8	VERDE PÚBLICO		491,11 m²s					
V.9	VERDE PÚBLICO		2.359,02 m²s					
V.10	VERDE PÚBLICO		213,69 m²s					
V.11	VERDE PÚBLICO		5.760,08 m²s					
V.12	VERDE PÚBLICO		35.016,89 m²s					
V.13	VERDE PÚBLICO		271,93 m²s					
V.14	VERDE PÚBLICO		27.018,70 m²s					
V.15	VERDE PÚBLICO		5.254,84 m²s					
V.16	VERDE PÚBLICO		64.466,12 m²s					
TOTAL VERDE PÚBLICO			**218.821,16 m²s**					
ST.1	SISTEMA TÉCNICO		8.189,53 m²s					
ST.2	SISTEMA TÉCNICO		1.356,63 m²s					
ST.3	SISTEMA TÉCNICO		3.290,75 m²s					
ST.4	SISTEMA TÉCNICO		52,59 m²s					
ST.5	SISTEMA TÉCNICO		61,54 m²s					
ST.6	SISTEMA TÉCNICO		72,55 m²s					
ST.7	SISTEMA TÉCNICO		84,89 m²s					
ST.8	SISTEMA TÉCNICO		50,65 m²s					

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

ST.9	SISTEMA TÉCNICO	49,21 m²s					
ST.10	SISTEMA TÉCNICO	50,93 m²s					
ST.11	SISTEMA TÉCNICO	50,00 m²s					
ST.12	SISTEMA TÉCNICO	50,89 m²s					
TOTAL SISTEMAS TÉCNICOS		**13.360,16 m²s**					
VIALES		**73.416,98 m²s**					
TOTAL SECTOR UR.TB.11 "ALIQUE"		**580.087,37 m²s**	**186.178,83 m²t**	**5.250,00 m²t**	**191.428,83 m²t**	**0,33 m²t/m²s**	**1.739**
SG.3	SISTEMA GENERAL	36.864,41 m²s					
SG.4	SISTEMA GENERAL	35.120,02 m²s					
SG.5	SISTEMA GENERAL	35.575,63 m²s					
TOTAL SISTEMAS GENERALES		**107.560,06 m²s**					
TOTAL SECTOR + SISTEMAS GENERALES		**687.647,43 m²s**					

2.22. COMPROMISO DE INFORMACIÓN AL CIUDADANO.

Según el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana publicada el 31 de octubre de 2015, en su artículo 23 apartado 4, especifica que se debe definir el fomento de la participación ciudadana, el resultado de ésta y de la información pública.

En este caso, como es una Innovación de Plan Parcial, es necesario una vez aprobado inicialmente el documento someterlo a una Información Pública, que será realizada en el plazo que especifica esta Ley.

Se procederá en esta información pública a abrir un período de Alegaciones que serán contestadas por los autores del planeamiento siguiendo las directrices que indique el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Posteriormente, se comunicará esta contestación a cada uno de los implicados.

Una vez aceptadas por el Ayuntamiento las consideraciones que se hayan realizado se procederá a la Aprobación provisional del documento.

De esta forma queda asegurada la participación ciudadana en este planeamiento.

2.23. INVERSIONES EN MATERIA DE AGUAS Y COMPROMISO DE FINANCIACIÓN DEL PROMOTOR.

Las inversiones previstas en materia de aguas, así como su desarrollo temporal están definidas en el siguiente cuadro:

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Red de Saneamiento	744.000,00 €
Red de Abastecimiento de Agua (sin depósitos)	1.024.000,00 €
Riego (sin depósitos)	93.000,00 €
Tramo de tubería diámetro 800	42.000,00 €
Conducción de saneamiento residuales	105.000,00 €
Conducción de saneamiento de pluviales	38.082,80 €
Conducción de agua potable en punto de conexión junto al arroyo Serrezuela	311.250,00 €
Conexión saneamiento	8.400,00 €
Depósitos de regulación de abastecimiento	600.000,00 €
Depósito de riego	300.000,00 €
Encauzamiento del arroyo Santillán Zona Sur con tratamiento de las márgenes derecha e izquierda	985.626,00 €
Encauzamiento del arroyo Santillán Zona Norte, tratamiento margen derecha	301.163,50 €
TOTAL	**4.552.522,30 €**

El Promotor del Plan Parcial se compromete a financiar estas inversiones, de acuerdo con el correspondiente documento vinculante de la aceptación de la carga.

2.24. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.

2.24.1. Ejecución de la urbanización.

La ejecución de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación constituida al efecto en los plazos previstos.

Concluida la urbanización se procederá a:

- La entrega al municipio del terreno por donde discurran o estén implantadas las infraestructuras, las redes de servicio y los sistemas técnicos, las parcelas urbanizadas en las que se localizan las zonas verdes y espacios libres públicos, y las parcelas destinadas a equipamientos públicos.

- La entrega al Ayuntamiento o a las personas físicas o jurídicas que traigan causa de él en virtud de convenio urbanístico, de las parcelas urbanizadas correspondientes al 15 por 100 del aprovechamiento medio.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Mediante convenio urbanístico redactado al amparo del art. 113.1.k) de la LOUA, aprobado por la Junta de Compensación, se acondicionará la parcela deportiva pública por un importe máximo de dos millones quinientos mil euros (2.500.000 €).

En el supuesto de ser viable la conexión del sector con la calle Chile de la Urbanización Paraíso del Sol, correrá por cuenta del sector el coste de obtención del suelo de dicha conexión de acuerdo con lo previsto en el Estudio Económico Financiero de esta Innovación.

2.24.2. Cesión de suelo y servicios.

La Junta de Compensación que se constituya queda obligada a:

- Ceder al Municipio la titularidad de los servicios generales de la Urbanización y de los terrenos a ellos anejos.
- Ceder al municipio la titularidad de los terrenos destinados a espacios libres públicos. La cesión implica el previo acondicionamiento de los terrenos para la función específica que han de prestar, de acuerdo con las normas de urbanización de este Plan.
- Ceder al municipio la titularidad de los terrenos destinados a equipamiento público.
- Ceder el techo edificable correspondiente del sector, así como el exceso de aprovechamiento respecto del aprovechamiento medio del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización contemplará medidas de protección acústicas de la parcela de equipamiento educativo y de las parcelas residenciales colindantes con la autovía A-7.

La Junta de Compensación o la Entidad Urbanística colaboradora de conservación deberá acordar también con el Ayuntamiento la extensión a la Urbanización de los servicios de recogidas de basuras.

2.24.3. Conservación de la urbanización.

Respecto al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización ejecutadas se realizará conforme a lo dispuesto en el Artículo 153 de la LOUA.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, las empresas suministradoras y el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria con el alcance que se indica en los siguientes apartados:

a. Las infraestructuras, servicios y dotaciones que serán objeto de conservación son:

a.1. Red viaria, alumbrado público y redes de servicios que comprende: telefonía y telecomunicaciones, abastecimiento de agua, riego, saneamiento de aguas pluviales y fecales, suministro de energía eléctrica y gas natural.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

a.2. Instalaciones accesorias (depósitos de agua, estaciones de bombeo u centros de transformación).
a.3. Zonas verdes y carril bici.

b. La conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones citados corresponde a la Junta de Compensación desde el momento de terminación de las obras de urbanización y hasta la recepción de dichas obras. Dicho mantenimiento tendrá consideración de gastos de urbanización.

c. Recibidas las obras, tras la conformidad de cada una de las partes implicadas, la conservación recae sobre las siguientes personas públicas:

c.1. La red viaria, alumbrado público, red de suministro de agua (incluidos depósitos), redes de saneamiento y pluviales, al Ayuntamiento.
c.2. Los servicios (redes de media y baja tensión, telecomunicaciones, gas), así como sus instalaciones accesorias, a las empresas suministradoras.
c.3. Las zonas verdes, suministro de agua reciclada y red de riego (incluidos depósitos), mobiliario urbano y el carril bici, a los propietarios de solares, agrupados legalmente en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.
c.4. Los servicios, deberán ser objeto de conformidad por parte de las compañías suministradoras con la correspondiente acta de aceptación, aquellas cuyo mantenimiento sea asumido por la compañía suministradora.

d. No obstante el deber de conservación de las personas jurídicas conforme a lo dispuesto en el apartado precedente, la Junta de Compensación responderá frente al municipio de los defectos y vicios constructivos de las obras de urbanización, quedando obligada a su reparación, durante el periodo de garantía de un año a contar desde la recepción de la urbanización, ya se produzca ésta por resolución expresa o por silencio administrativo.

El contrato de ejecución de obras que celebre la Junta de Compensación con la empresa contratista designada, contemplará entre sus estipulaciones que dicha empresa responderá de los vicios constructivos que aparecieran durante el indicado periodo de tiempo, debiendo repararlos.

e. Se constituirá un Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización.

2.25. COMPROMISO COMPLEMENTARIO.

Con fecha 23 de septiembre de 2020 el Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico Plan Estratégico y Grandes Proyectos dictó oficio requiriendo la

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

subsanación de diversos aspectos de la Modificación del Plan Parcial presentado para su tramitación y entre ellos dispuso el siguiente:

"Entiende esta Administración que los costes referidos a la conexión directa a la Autovía A-7 previstos en el Plan Parcial de 2009 aprobado definitivamente tiene la consideración de costes de urbanización en base al artículo 113.1.i) y es de interés general la ejecución del mismo, habiendo sido no obstante puesto de manifiesto la inviabilidad de dicha conexión por el elevado coste que supone el cumplimiento con el informe de Carreteras emitido en su momento. Se considera no obstante y como alternativa, que la carga financiera que conllevaría haber hecho esa conexión directa con la Autovía según estaba previsto, sea asumida por los propietarios mediante convenio Urbanístico en virtud del artículo 113.1.k) de la LOUA, donde se concrete que en sustitución de la ejecución de dicha conexión, los propietarios abonarán la cantidad que hubiere correspondido para su ejecución y que irá destinada a Patrimonio Público de Suelo, en concreto para su destino a dotaciones (equipamiento deportivo). El Plan Parcial deberá concretar, por tanto, la actuación pública a la que va a destinar".

En cumplimiento del expresado requerimiento, el presente Plan Parcial recoge la obligación, por parte de la futura Junta de Compensación de este sector de actuación, de asumir el coste de obras complementarias a realizar como parte de las instalaciones deportivas, que se puedan ejecutar en la Parcela E/D de esta ordenación como una carga complementaria de este planeamiento hasta un importe máximo de 2,5 millones de euros.

2.26. CARTAS Y ACUERDOS CON COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

Se mantienen los documentos aportados con anterioridad en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 31.07.2009 (BOP 10.06.2010). Estos documentos se actualizarán antes de la aprobación Provisional, por las modificaciones de la legislación que pudiera haber durante este periodo de tiempo.

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021

EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3. Ordenanzas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3. ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS.

3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 144
3.1.1. Contenido. 144
3.1.2. Clasificación del suelo. 144
3.1.3. Zonificación del Plan Parcial. 144
3.1.4. De los Proyectos de Urbanización. 144
3.1.5. De los Proyectos de Reparcelación. 146
3.1.6. De la Entidad Urbanística de Conservación. 147
3.1.7. De los Estudios de Detalle. 147
3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 148
3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS. 160
3.3.1. Zona Unifamiliar Aislada (UAS). 160
3.3.2. Zona de Ordenación Abierta (OA). 163
3.3.3. Zona Comercial (C). 170
3.3.4. Zona de Equipamiento Escolar (E). 171
3.3.5. Zona de Equipamiento Deportivo (D). 173
3.3.6. Zona de Equipamiento Social Público (S). 174
3.3.7. Zona Verde Pública (V). 176
3.3.8. Zona Viaria o Viales. 177
3.4. RIESGOS Y AFECCIONES. 177
3.5. TRATAMIENTO DE MÁRGENES. 178
3.6. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS. 180
3.7. REGULACIÓN DE USOS EN VÍAS PECUARIAS. 180
3.8. REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONSTITUIDAS. 182
3.8.1. "Proyecto común" de extinción de las Juntas de Compensación y creación de una nueva y única entidad. 182
3.8.2. Contenido. 182
3.8.3. Tramitación. 183
3.8.4. Efectos de la Aprobación del "Proyecto Común". 184
3.8.5. Consecuencias del incumplimiento del "Proyecto común". 184
3.8.6. Inicio de la tramitación de la sustitución de las actuales cuatro Juntas de Compensación. 185
3.9. MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. 187
3.9.1. Contaminación de la calidad de aire. 187
3.9.2. Suelos, geomorfología, geología y paleontología. 190
3.9.3. Hidrología. 193
3.9.4. Flora. 194
3.9.5. Fauna. 197
3.9.6. Socioeconómico. 198
3.9.7. Paisaje y arquitectura. 199

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3. ORDENANZAS.

3.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.1.1. Contenido.

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación UR-TB.11 "**Alique**" del Plan General del Rincón de la Victoria, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria.

3.1.2. Clasificación del suelo.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan tendrán consideración de urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme y, por lo tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el Art. 19 y ss. de esta Ley.

3.1.3. Zonificación del Plan Parcial.

El proyecto de Plan Parcial de Ordenación prevé el desarrollo de las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definida en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las mismas, que específicamente son las siguientes:

- Zona Residencial Unifamiliar.
- Zona Residencial Plurifamiliar.
- Zona Escolar / Deportiva.
- Zona Comercial.
- Zona Social.
- Zona Verde Pública.
- Zona Equipamiento Privado.
- Viales.

3.1.4. De los Proyectos de Urbanización.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial de Ordenación, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización para el conjunto de esta ordenación, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En cuanto al arbolado, plantaciones alcorques, bocas de riego contraincendios y riego en zonas verdes y aceras arboladas del presente Plan Parcial de Ordenación, se realizará según se indica en el Plan Director de Arbolado Urbano de Rincón de la Victoria, aprobado por el Pleno Municipal el 27/12/2017, y contarán con informe favorable del área municipal responsable del mantenimiento de las zonas verdes.

Por otra parte, independientemente de lo indicado para el arbolado de alineación de las nuevas calles, deberá tenerse en cuenta la posibilidad de trasplantar aquellas especies que se vean afectadas por la nueva ordenación con los cuidados exigibles para ello, para localizarlas en las nuevas medianas ajardinadas y en las zonas verdes, así como se mantendrán aquellos ejemplares que queden ubicados en las zonas no ocupadas por la edificación.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar que, antes de iniciarse la actividad urbanística, se realizará una prospección previa del terreno a fin de detectar ejemplares de especies de fauna con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, o a nidos, siendo la época de reproducción de aves de marzo a junio, ambos inclusive. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en biodiversidad animal. En caso de localizarse ejemplares de estas especies de fauna silvestre, se tratará de encontrar la totalidad de cuantos habiten el terreno, y se recogerán y translocarán, siempre con asesoramiento técnico, la totalidad de los ejemplares a las zonas cercanas y potencialmente adecuadas como hábitat donde vivir y desarrollarse. En caso de localizarse nidos o polladas de aves, se aplazarán las tareas de ejecución para minimizar el impacto, considerando que la época de reproducción de la mayor parte de las especies de aves se prolonga entre marzo a junio, ambos meses inclusive.

Las redes de servicios proyectadas conectarán con informe favorable de la empresa suministradora, que incluya el punto de suministro indicado por la misma.

En materia de residuos, el Proyecto de Urbanización contemplará las siguientes determinaciones:

Cualquier actuación habrá de tramitarse de acuerdo con el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Suelos de Andalucía, y demás legislación sectorial:

1. Vertederos.

En el caso de que se generen residuos cuyo destino sea su depósito en vertedero, este debe estar adaptado a lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos, y del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2. Suelos contaminados.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI – Actuaciones especiales, Capítulo I – Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 63 y 64 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

3. Residuos de Construcción y Demolición.

En el caso de que se generasen RCD's se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012, y con el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. El/los Ayuntamientos deberían aprobar la correspondiente Ordenanza incorporando las obligaciones impuestas por esta normativa.

4. Estaciones depuradoras de aguas y fosas sépticas no domésticas.

Atendiendo al artículo 17.1.b del Decreto 73/2012 serán objeto de inscripción en registro y comunicación previa al inicio de la actividad las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como las fosas sépticas y otras instalaciones de depuración similar en actividades no domésticas, que generen residuos de lodos de depuración que no tengan la consideración de residuos peligrosos, sin limitación de la cantidad de éstos producida.

En el caso de que se apliquen de lodos residuales de depuración una vez estabilizados a la agricultura se hará de acuerdo al RD 1310/1990 y Orden AAA/1072/2013 así como el Real Decreto 506/2013, de 28 de junio, sobre productos fertilizantes.

3.1.5. De los Proyectos de Reparcelación.

Como consecuencia del sistema de actuación establecido, que es el Sistema de Compensación y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse la correspondiente Junta de Compensación integradas por los propietarios de suelo del sector, procediendo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, que garantice y determine el justo reparto de las cargas y de los beneficios derivados de este planeamiento, adjudicando las distintas parcelas y volúmenes edificables entre los distintos propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, de los suelos de viales y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del Aprovechamiento de Cesión y determinando los compromisos económicos a contraer por los distintos beneficiarios de este desarrollo urbanístico.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El Proyecto de Reparcelación de este Sector de Actuación, obviamente se ha de redactar conforme a la Normativa y Legislación vigente, recogidas en el Reglamento de Gestión Urbanística y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con independencia de las determinaciones del PGOU de Rincón de la Victoria vigente. A partir de estas determinaciones, de acuerdo con lo que se recoge en el apartado *2.20. Coeficientes de ponderación* de este documento, en el que se determina que el coeficiente de ponderación de los aprovechamientos para el uso residencial a efectos de adjudicación es la unidad, ésta se determinará conforme a los criterios de proximidad recogidos en el artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Proyecto de Reparcelación dará validez a la adscripción de las ubicaciones de los aprovechamientos resultantes de los Sistemas Generales aprobada por el Pleno municipal y a los compromisos municipales respecto de la ubicación de aprovechamientos formalizados en Convenios, de acuerdo con lo que se contempla en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 31.07.2009, todo ello con independencia de que en esta innovación se plantee una unidad de ejecución en lugar de las cuatro recogidas en el planeamiento anterior.

3.1.6. De la Entidad Urbanística de Conservación.

Con carácter previo a la autorización del órgano urbanístico de control para la disolución de la Junta de Compensación, ésta última se transformará en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización (art. 111 y 153 de la LOUA).

Asimismo, será obligatorio adaptarse a lo exigido en al art. 154 de la LOUA en lo que respecta a la recepción de las obras de urbanización.

3.1.7. De los Estudios de Detalle.

Será obligatorio tramitar un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de Licencia de Obras de Edificación en las parcelas de uso residencial plurifamiliar, calificadas OA, en el caso de que la parcela pertenezca a varios propietarios y el Proyecto Básico de edificación no se tramite para la totalidad de la parcela.

En el caso en que el Proyecto Básico de Edificación se plantee como desarrollo único sobre una parcela completa de entre las definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, dicho Estudio de Detalle no será obligatorio, debiendo respetar las alineaciones de la edificación y la disposición de usos propuestos en Planta Baja recogidos en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación*. del presente Plan Parcial.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las Normas Reguladoras de la Edificación contenidas en las Normas Generales de Edificación de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria, que se transcriben a continuación:

1. Parcela y Solar.

Parcela. Porción de terreno urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. No es necesario su coincidencia con unidades de propiedad y ha de cumplir los mínimos exigibles en las Ordenanzas de zona o Planes que lo afecten según el PGOU, no admitiendo su división. Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos según las distintas ordenanzas se encontrasen en período de tramitación de proyectos, o estén adquiridas por escritura pública o inscritas en el registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., o no pudieran ampliarse por estar edificado su entorno.

Asimismo, las parcelas que, respetando un planeamiento anterior, no cumplan con los mínimos establecidos en estas ordenanzas, dispondrán de un período de 6 meses para adaptarse al nuevo PGOU o su tramitación para edificación.

Solar. Parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en el Artº. 148.4 de la LOUA para ser edificada de forma inmediata, según los plazos establecidos por las mismas.

2. Edificabilidad. Techo Edificable.

Techo edificable. Se considera techo edificable a la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, con los porcentajes que se indican a continuación:

- Computan en el 100% como techo edificable, las superficies cerradas, vuelos y escaleras cubiertas, huecos de canalizaciones y ascensores, salvo lo previsto para ascensores en el punto 27 estas ordenanzas.
- Computan en un 50% los cuerpos salientes abiertos y cubiertos, así como los porches cubiertos y cerrados por dos o tres lados.
- No computan las terrazas descubiertas, porches cerrados por un solo lado y los aparcamientos en Planta Baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.
- Asimismo no computan las plantas diáfanas totalmente abiertas, computando al 50% cuando si están cerradas por dos o más lados y al 100% si están cerradas por tres o más

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

lados. Todo ello a salvo de lo especificado en la ordenanza de terrenos en pendiente superior al 25%.

- En terrenos con pendiente superior al 25% se actuará conforme a lo recogido en el apartado 3.2.9.2 de las presentes Ordenanzas.

Índice de edificabilidad. Límite máximo aplicado al total de la zona expresado en m² techo/ m² suelo.

Índice de edificabilidad neto. Límite máximo para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m² techo/ m² suelo.

3. Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar el índice de ocupación de sótanos totalmente enterrados, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a reserva de las plazas de aparcamientos obligatorias que no sea posible ubicar en cumplimiento del índice máximo de ocupación fijado por las Ordenanzas.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

4. Alineaciones.

Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

- **Alineaciones a vial**. Son las líneas que fijan el límite de la edificación a lo largo de los viales, con los espacios libres exteriores, calles o plazas.
- **Alineaciones interiores**. Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

5. Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

6. Ancho del vial.

Es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

7. Altura reguladora máxima. Número de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB	≤ 4,20 m
PB + 1	≤ 7,00 m
PB + 2	≤ 10,00 m
PB + 3	≤ 13,00 m
PB + 4	≤ 16,00 m
PB + 5	≤ 19,00 m

Excepcionalmente, y previa justificación técnica, si por imperativo del cumplimiento de normativas edificatorias de obligado cumplimiento con posterioridad a la vigencia de este PGOU, como por ejemplo el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya, las referidas alturas resultaren insuficientes, estas se incrementarán, como máximo, exclusivamente, en la mayor altura que haya provocado la nueva normativa edificatoria.

8. Criterios de medición.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara inferior del último forjado.

Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán casetones de escalera, elementos decorativos, elementos propios de cubierta, con una altura máxima en cualquier caso de 2,80 m sobre el plano superior del forjado de la última planta.

Todas estas construcciones estarán inscritas dentro del plano de 45% de inclinación trazado desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela, con excepción en este último caso de las cajas de escalera.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

9. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el terreno modificado.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

9.1. Terrenos con pendiente inferior al 25%.

9.1.1. Planta sótano o semisótano.

Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1,00 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella. La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,25 m. y si el techo sobrepasa 1,00 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de Planta Baja. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, siempre y cuando se justifique su uso como aparcamientos de los obligados por las Ordenanzas específicas.

9.1.2. Planta Baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,00 mts. ni 0,75 mts. por debajo.

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 mts, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 mts. para uso de vivienda. No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Se permiten los Altillos o Planta Baja partida siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Estos altillos no serán utilizables para vivienda y han de retranquearse un mínimo de 2 mts. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio. No podrán superar un 50% de ocupación de la planta del local en que se ubiquen y su altura libre mínima será de 2,20 mts. por encima y 2,50 mts. por debajo del forjado.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

9.1.3. Plantas altas.

Se define como Planta Alta cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,50 mts. para toda la zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 mts. no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

9.1.4. Planta ático.

En todas las tipologías donde se permita la realización de áticos, podrá tratarse éste de las siguientes maneras:

1º. Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 2 m con respecto a la fachada o alineación de planta baja. Únicamente se podrá alinear la Planta Ático a fachada en las escaleras y ascensores.
2º Mediante cubiertas inclinadas que, arrancando desde el alero, no sobrepasen su cumbrera los 2,80 m. sobre el plano superior del forjado de la última planta ni formen un ángulo con dicho forjado superior a 30º.

9.2. Terrenos con pendiente superior al 25%.

9.2.1. En terrenos con pendiente superior al 25% para las zonas unifamiliar aislada (UAS) y Ordenación Abierta (OA.1 y OA.3), deberá aplicarse la siguiente ordenanza:

A. En el caso de que la parcela esté en cota superior al vial:

1) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.
2) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m. En el caso de que existan diferencias de cota de rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
3) La planta baja de la edificación deberá disponerse a una altura no superior a 2 m respecto a la rasante de coronación del muro citado en el punto anterior. Tampoco podrá situarse esta planta baja a una rasante superior a la media entre el vial y la cota alta de parcela en cualquier sección.
4) Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, solo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela, y tendrá la consideración de sótano.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

B. En el caso de parcelas con desnivel descendente desde el vial:

1) Podrá ejecutarse la misma ordenanza anterior con el muro situado en el interior de la parcela y sin ningún tipo de uso o aprovechamiento bajo la cota de nivelación de la plataforma.
2) El número de plantas que sobresalgan de la rasante del vial será igual al número de plantas máximo permitido menos una.

C. En el caso de parcelas situadas entre dos viales.

Se podrá optar por acogerse a una de las dos ordenanzas anteriores, relativas a parcelas con acceso ascendente desde el vial o descendente desde el mismo.

D. En terrenos con pendiente inicial superior al 25% ascendente desde el vial de acceso, donde en su interior existen desniveles ascendentes y descendentes entre viales, o entre vial y límite opuesto de parcela:

La edificación no se situará en los puntos altos o crestas, debiendo desarrollarse en ladera, para lo cual, la planta baja de la edificación no superará la rasante media entre el vial de acceso y la cota alta de parcela. Se exceptúan del cumplimiento de esta exigencia aquellas parcelas que por su configuración específica quede impedida o ampliamente afectada la edificación en ladera, para lo cual se redactará un estudio de detalle que acredite esta circunstancia y disponga la edificación de forma que sobre la cota alta del terreno natural solo sobresalgan como máximo dos alturas menos de las permitidas por la ordenanza específica, pudiendo en este caso superarse el máximo movimiento de tierras permitido por normativa hasta el límite necesario para el cumplimiento de esta ordenanza.

E. Con carácter general en todos los terrenos con más del 25% de pendiente:

1) En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

2) En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas ordenanzas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de estudio de detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas ordenanzas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3) La edificación deberá separarse como mínimo de la cara exterior del muro que se disponga alineado a vial una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta con un mínimo de 3 m.

9.2.2. En terrenos con pendiente superior al 45% y topografía descendente respecto al vial, para las ordenanzas de unifamiliar aislada y adosada, se permite la construcción de una planta más, tipo semisótano, completamente enterrada en la cota alta del terreno. Dicha planta computa a efectos de edificabilidad al 50%, sea diáfana o cerrada. En parcelas que presenten frente a dos viales en lados opuestos, sean estos públicos o internos de parcela, no se permitirá compatibilizar esta ordenanza con la de muros alineados a vial.

9.2.3. En terrenos con pendiente superior al 25% y en ordenanzas de OA, no se permite ninguna planta de más, debiendo solucionar los desniveles con muros en el interior de las parcelas.

10. Muros en el interior de las parcelas.

En el interior de la parcela podrán crearse muros de nivelación de ±1,5 metros respecto al terreno natural, con una altura absoluta máxima de 3 metros, debiendo separarse estos muros entre sí un mínimo de 3 metros.

El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente.

Los muros de nivelación medianeros no alcanzarán en ningún punto de los linderos una altura superior a 1,50 metros medidos por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. Tras estos muros no se permitirá ningún tipo de aprovechamiento.

El muro alineado a vial que se disponga en parcelas con pendiente superior al 25%, podrá volver sobre las lindes perpendiculares a fachada en los extremos de las parcelas una longitud máxima de 5 mts., a partir de la cual la altura de dicho muro no podrá superar la altura máxima de 1,50 m, con las características expuestas en párrafo anterior.

Los muros y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación, la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En los casos de parcelas con pendiente superior al 10%, se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima. Sobre dicho muro se permitirá una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

11. Modificaciones del perfil de los terrenos.

En terrenos con pendiente superior al 25%, no se permitirán modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más o menos de 3,50 metros con respecto el perfil natural del terreno. En parcelas con pendiente inferior al 25%, no se permitirán movimientos de tierra superiores a 1,50 metros por encima o por debajo del terreno natural.

En los casos en que, por las especiales condiciones de la parcela, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de estudio de detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas ordenanzas.

12. Medianería.

Pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto estas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio.

13. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

14. Profundidad edificable.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

15. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte al aplicar las profundidades edificables.

16. Retranqueos.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos o soportables.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258A0D00X3O26237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

17. Reglas sobre retranqueo.

En los sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando sopórtales. La distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal será de 2m y la altura libre no será inferior a 3,50 m. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

18. Cuerpos salientes.

Se denominan cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación que sobresalen del plano de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas. Pueden tener un carácter abierto o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto. La superficie de los cuerpos salientes cerrados computará íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable. La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela. Los cuerpos salientes deberán separarse 0,80 mts. mínimo de la medianería sobre el plano de fachada, así como no estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera (solo para los cuerpos cerrados).

La suma de las longitudes de los cuerpos salientes cerrados no excederá de 2/3 de la longitud total de fachada. El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente quedará regulado por las siguientes medidas:

- Calles de anchura superior a 4 m: 0,30 m.
- Calles de 4,00 a 8,00 m: 0,50 m.
- Calles de 8,00 a 12,00 m: 0,75 m.
- Calles de 12,00 a 16,00 m: 1,00 m.
- Calles de 16,00 m a 20,00 m: 1,25 m.
- Calles de más de 20,00 m: 1,50 m.

Esta definición de calle se entiende como espacio libre entre 2 alineaciones confrontadas cuyas fachadas configuran la vía pública. Para todos los casos, los vuelos no podrán sobrepasar la anchura de la acera menos 60 cms.

19. Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El vuelo de estos elementos se regulará según el apartado anterior. Se admiten zócalos en fachadas que podrán sobresalir 5 cm. respecto al paramento de fachada.

Se podrán construir marquesinas sin soportes verticales a una altura mínima de 2,50 mt. y un saliente máximo igual a la mitad de la acera, recogiendo sus aguas para no verter a la vía pública. Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir de lo que corresponde a la anchura de la acera, menos 20 cm., y su altura en la parte más baja no será inferior a 2 m. Se prohíben los toldos fijos a vía pública. Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,45 m.

20. Ventilación e iluminación.

No se permitirán en los edificios de viviendas que los dormitorios y estancias interiores den a Patios de ventilación debiendo volcar a vía pública o Patios de luces como mínimo.

Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de ventilación. Se permitirá la ventilación e iluminación de dependencias destinadas a uso comercial y de oficinas mediante Patios de Luces. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios de Luces o de ventilación de dependencias de viviendas no destinadas a dormitorios ni estancias, se podrán autorizar por Normativas Estatales y Municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

21. Patio de Manzana y de Luces.

21.a. Patio de Manzana.

Se define como Patio de Manzana al espacio situado dentro del volumen de la edificación destinado a la iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el Registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio.

Sus dimensiones deberán ser tales que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a ½ de la altura total del edificio, pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud de ¾ de la altura total del edificio.

21.b. Patio de luces.

Se define como Patio de luces, el espacio necesario situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La dimensión mínima del Patio de luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro, de la siguiente manera:

ALTURA DE PATIO (Nº de plantas)	SUPERFICIE MÍNIMA
Hasta 2	8 m²
Hasta 3	12 m²
Hasta 4	14 m²
Hasta 5	16 m²
Más de 5	20 m²

La altura del patio se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee, total o parcialmente.

22. Patios de ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2m.

23. Separaciones mínimas a linderos.

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados, con excepción de aquellos vuelos abiertos que no sobresalgan más de 0,40 m del paramento de la fachada.

En las edificaciones alineadas a vial, se admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en los artículos 18 y 19. La separación a linderos afecta del mismo modo que la planta baja a los sótanos semienterrados. En las ordenanzas particulares de cada zona se indican las mismas separaciones a linderos que deben respetarse. Se regula normalmente la separación a linderos, en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

24. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación, antenas, maquinaria de ascensores, escalera de acceso a terraza, etc.). Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio. Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio. Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio.

25. Construcciones auxiliares y edificios de aparcamiento.

Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona.

26. Escaleras.

En las edificaciones hasta 4 plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernario, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. En edificios de 5 o más plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m² en cada planta, pudiéndose exceptuar la planta baja cuando ésta sea comercial.

Se admitirán las escaleras sin ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No podrá comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Deberán tener ventilación en cada planta con chimeneas u otro sistema aprobado por el Ayuntamiento.

c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella los 18 cm, ni la huella ser inferior a 27 cm. El ancho de la meseta deberá respetar los siguientes mínimos:

- Meseta sin acceso 1 m.
- Meseta con acceso a vivienda 1,25 m.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En los tramos circulares de escaleras, la huella mínima será de 25 cm, medidos a 0,40 m de la curva interior de la escalera.

27. Ascensores.

Será necesario para aquellos edificios con más de PB+2. El número de elevadores será como mínimo de 1 por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con cualquier escalera.

3.3. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

3.3.1. Zona Unifamiliar Aislada (UAS).

a) Definición.

Serán de aplicación a las parcelas residenciales definidas en el presente Plan Parcial y denominadas Rs.7, Rs.8 y Rs.9, las Ordenanzas de Edificación UAS.1 del PGOU del Rincón de la Victoria, con las siguientes matizaciones:

b) Condiciones de la ordenación.

b.1. Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela será de 500 m².

b.2. Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 35 %. Las construcciones bajo rasante no podrán superar este porcentaje de ocupación máximo de la parcela.

b.3. Edificabilidad neta.

Los techos edificables aplicados sobre parcela neta serán los asignados en el cuadro parcelario del presente documento.

b.4. Disposición de la superficie edificable.

b.4.1. La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

b.4.2. Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.

b.4.3. En parcelas con superficie superior a 2000 m², el 50 % del espacio vacante de edificación se deberá poblar con una plantación de especies autóctonas no invasoras, preferentemente forestales y xerófilas propias de la zona bioclimática que nos ocupa, de acuerdo con las condiciones recogidas en el punto 4.3.4. de la Sección IV, Parte 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rincón de la Victoria.

c) Condiciones de la edificación.

c.1. Separación a linderos públicos y privados.

Las separaciones de la edificación, tanto linderos públicos como privados será de 3 metros como mínimo. Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 25 % o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 3 metros de la rasante de dicha calle, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial.

Asimismo, podrán adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las edificaciones en viviendas adosadas.

c.2. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 mts. medidos de acuerdo con los criterios de alturas establecidos.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, a salvo de los criterios de edificación en ladera.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 mts. contados a partir de la cota alta de medición de alturas.

El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda. En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 mts., y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

c.3. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,50 mts.

c.4. Ordenanza de valla.

En solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2 m de altura máxima.

En parcelas edificadas la valla se alineará al vial y se ejecutará con elementos sólidos hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente.

En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas colindantes podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse la valla anteriormente dicha.

c.5. Separación a espacios forestales.

Los espacios forestales afectados por la esta innovación se ciñen a los arroyos que conforman el dominio público hidráulico.

Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, con una anchura mínima libre de 3,5 m, altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y capacidad portante de vial de 20 Kn/m² y sobreancho en curvas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

d) Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

- Uso característico: unifamiliar aislada.
- Usos complementarios y compatibles: serán los definidos al interior de las parcelas como, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

(salvo salas de fiesta, discotecas y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además, se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

e) Reserva de aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de las parcelas unifamiliares aisladas 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

3.3.2. Zona de Ordenación Abierta (OA).

a) Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aun reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan, además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

b) Definición de las subzonas.

Distinguimos entre dos ordenanzas: OA-1 y OA-3 con las características siguientes:

b.1. Condiciones de la ordenanza OA-1.

Será de aplicación a las parcelas residenciales definidas en el presente Plan Parcial y denominadas Rn.1, Rn.2, Rn.3a y Rn.3b las Ordenanzas de Edificación OA-1 de la Adaptación a la LOUA del PGOU del Rincón de la Victoria, con las siguientes matizaciones:

b.1.1 Ordenación de Volúmenes y Estudios de Detalle.

La ordenación de volúmenes recogida en el presente Plan Parcial no se considera vinculante.

Se consideran vinculantes las alineaciones de la edificación y la disposición de uso comercial propuesto en Planta Baja recogidos en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y Uso Comercial en Planta Baja*. del presente Plan Parcial.

Será obligatorio tramitar un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de Licencia de Obras de Edificación en las parcelas de uso residencial plurifamiliar, calificadas OA, en el caso de que la parcela pertenezca a varios propietarios y el Proyecto Básico de edificación no se tramite para la totalidad de la parcela.

En el caso en que el Proyecto Básico de Edificación se plantee como desarrollo único sobre una parcela completa de entre las definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, dicho Estudio de Detalle no será obligatorio, debiendo respetar las alineaciones de la edificación y la disposición de usos propuestos en Planta Baja recogidos en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación*. del presente Plan Parcial.

b.1.2. Parcelación.

Se fija una parcela mínima de 600 m².

b.1.3. Techo edificable.

Los techos edificables aplicados sobre parcela neta serán los asignados en el cuadro parcelario del presente documento.

b.1.4. Ocupación máxima de la parcela.

El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante será del 65%.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Las construcciones bajo rasante no podrán superar este porcentaje máximo de ocupación de la parcela. Únicamente se permitirá superar el índice de ocupación de sótanos totalmente enterrados, incluso debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a reserva de plazas de aparcamientos obligatorias que no sea posible ubicar en cumplimiento del índice máximo de ocupación fijado por esta ordenanza.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

b.1.5. Alineaciones.

La edificación situada sobre rasante se dispondrá de acuerdo con las alineaciones propuestas en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y Uso Comercial en Planta Baja*. del presente Plan Parcial.

b.1.6. Altura edificable.

La altura edificable máxima será de PB + II plantas. La última planta de estas edificaciones podrá tener tratamiento de ático de acuerdo con lo recogido en el apartado *9.1.4. Planta ático.* de las Ordenanzas Generales de este Plan Parcial.

b.1.7. Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio (3 m).

b.1.8. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las ¾ de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

b.1.9. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.

- Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además, se admiten los usos de Industria

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

b.1.10. Disposición de la superficie edificable.

El 50 % del espacio vacante de edificación se deberá poblar con una plantación de especies autóctonas no invasoras, preferentemente forestales y xerófilas propias de la zona bioclimática que nos ocupa, de acuerdo con las condiciones recogidas en el punto 7.3.4. de la Sección IV, Parte 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rincón de la Victoria.

b.2. Condiciones de la ordenanza OA-3.

Será de aplicación a las parcelas residenciales definidas en el presente Plan Parcial y denominadas Rs.1, Rs.2, Rs.3, Rs.4, Rs.5 y Rs.6 las Ordenanzas de Edificación OA-3 del PGOU del Rincón de la Victoria, con las siguientes matizaciones:

b.2.1. Ordenación de Volúmenes y Estudios de Detalle.

La ordenación de volúmenes recogida en el presente Plan Parcial no se considera vinculante. Se consideran vinculantes las alineaciones de la edificación y la disposición de usos propuestos en Planta Baja recogidos en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y Uso Comercial en Planta Baja*. del presente Plan Parcial.

Será obligatorio tramitar un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de Licencia de Obras de Edificación en las parcelas de uso residencial plurifamiliar, calificadas OA, en el caso de que la parcela pertenezca a varios propietarios y el Proyecto Básico de edificación no se tramite para la totalidad de la parcela.

En el caso en que el Proyecto Básico de Edificación se plantee como desarrollo único sobre una parcela completa de entre las definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, dicho Estudio de Detalle no será obligatorio, debiendo respetar las alineaciones de la edificación y la disposición de usos propuestos en Planta Baja recogidos en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y Uso Comercial en Planta Baja*. del presente Plan Parcial.

Se prohíben los accesos rodados a las parcelas Rs.2, Rs.3, Rs.4, Rs.5 y Rs.6 a través del vial principal Norte-Sur (Vial 1). Estos accesos se producirán a través de los viales secundarios de forma perpendicular a los ejes de los mismos.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

b.2.2. Parcelación.

Se considera una parcela mínima de 1.000 m².

b.2.3. Techo edificable.

Los techos edificables aplicados sobre parcela neta serán los asignados en el cuadro parcelario del presente documento.

b.2.4. Ocupación máxima de la parcela.

El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante será del 40%.

Las construcciones bajo rasante no podrán superar este porcentaje máximo de ocupación de la parcela. Únicamente se permitirá superar el índice de ocupación de sótanos totalmente enterrados, incluso debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a reserva de plazas de aparcamientos obligatorias que no sea posible ubicar en cumplimiento del índice máximo de ocupación fijado por esta ordenanza.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

b.2.5. Alineaciones.

La edificación situada sobre rasante se dispondrá de acuerdo con las alineaciones propuestas en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación*. del presente Plan Parcial.

b.2.6. Altura edificable.

La altura edificable máxima será de PB + IV plantas. La última planta de estas edificaciones podrá tener tratamiento de ático de acuerdo con lo recogido en el apartado *9.1.4. Planta ático.* de las Ordenanzas Generales de este Plan Parcial.

b.2.7. Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio (5 m).

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

b.2.8. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las ¾ de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

b.2.9. Uso comercial en planta baja.

Para dar cumplimiento a la reserva obligatoria de uso comercial exigida por la legislación vigente, se destinarán las edificabilidades de uso comercial en las parcelas de la Zona Sur del Sector que dan fachada al vial estructurante alineadas al mismo, según se indica en el plano *P.1.3. Alineaciones de la Edificación y Uso Comercial en Planta Baja*, en la cuantía que se expone en el cuadro siguiente:

Rs.2	1.250,00 m²t
Rs.4	1.050,00 m²t
Rs.5	550,00 m²t
Rs.6	550,00 m²t
TOTAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA:	**3.400,00 m²t**

De esta forma, debe tenerse en cuenta que no toda la edificación en planta baja es necesariamente de uso comercial, pudiendo destinarse a uso residencial.

En cualquier caso, la Licencia de Obra de los locales comerciales deberá solicitarse como licencia única de forma conjunta con el uso residencial del mismo edificio.

Con el fin de garantizar la adecuada composición urbana del frente comercial en planta baja con fachada al bulevar norte-sur, correspondiente a las parcelas Rs.2, Rs.4, Rs.5 y Rs.6, así como la parcela Rs.3, el espacio libre privado existente entre la alineación obligatoria de la edificación fijada en el plano *P.1.3. Alineaciones de la edificación y uso comercial en planta baja* y el límite de la parcela, quedará totalmente liberado e integrado visualmente con el espacio del acerado del viario público. Asimismo, a efectos de accesibilidad, se resolverá adecuadamente la continuidad de los espacios de titularidad privada, en relación a las rasantes del acerado público.

Estos espacios serán de uso público, con independencia de que su titularidad sea privada, no pudiendo ser acotados o privatizados, en ningún caso, con elementos arquitectónicos estables o provisionales que rompan la continuidad funcional de este acerado a lo largo de las fachadas de los bloques edificatorios que conforman la ordenación de estas parcelas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Este espacio estará gravado con una servidumbre de paso y uso público situada a nivel de planta baja que representa la cota ±0,00 m de referencia en el punto medio de cada una de las parcelas, con la que determine la rasante de la edificación.

El mantenimiento de estos espacios corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación y las responsabilidades que puedan derivarse de su uso, por ser de carácter público, corresponderán a la Administración correspondiente.

b.2.10. Separación a espacios forestales.

Los espacios forestales afectados por la esta innovación se ciñen a los arroyos que conforman el dominio público hidráulico.

Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, con una anchura mínima libre de 3,5 m, altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y capacidad portante de vial de 20 Kn/m² y sobreancho en curvas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

b.2.11. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Se define como uso dominante de esta ordenación el uso residencial de Viviendas exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Como uso alternativo al uso residencial de viviendas, para las parcelas Rs.1a, Rs.1b y Rs.1c se permitirá la construcción y explotación de centros asistenciales, centros sanitarios y conjuntos de residencias de tercera edad de iniciativa privada así como instalaciones complementarias de los mismos.
- En el interior de las parcelas se permitirá el uso viario para el acceso a los aparcamientos y las edificaciones y el de aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes ajardinadas y deportivas, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además, se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

b.2.12. Accesos rodados.

Se prohíbe los accesos rodados a las parcelas Rs.2, Rs.3, Rs.4, Rs.5 y Rs.6 a través del vial principal Norte-Sur (Vial 1). Estos accesos se producirán a través de los viales secundarios que rodean estas parcelas de forma perpendicular a los ejes de los mismos.

a) Disposición de la superficie edificable.

El 50 % del espacio vacante de edificación se deberá poblar con una plantación de especies autóctonas no invasoras, preferentemente forestales y xerófilas propias de la zona bioclimática que nos ocupa, de acuerdo con las condiciones recogidas en el punto 7.3.4. de la Sección IV, Parte 4ª de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rincón de la Victoria.

b) Reserva de aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de las parcelas de Ordenación Abierta 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

3.3.3. Zona Comercial (C).

a) Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación la parcela denominada C con uso pormenorizado comercial.

b) Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. El techo edificable aplicado sobre parcela neta será el asignado en el cuadro parcelario del presente documento.

2. Ocupación máxima de parcela:

   Planta Baja: 50 %
   Planta Alta: 50 %

3. Altura máxima:

   Se establece una altura máxima de PB+I.

4. Separación a linderos públicos o privados: la separación mínima será de 6 m.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

c) Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.

  Se admiten los siguientes usos:
  - Comercial

- Usos compatibles.

  Se admiten los siguientes usos compatibles:
  - Aparcamientos.
  - Parques y jardines públicos.
  - Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios).

d) Aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

3.3.4. Zona de Equipamiento Escolar (E).

a) Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación la parcela denominada E con uso pormenorizado equipamiento comunitario docente, proveniente de cesión de planeamiento parcial.

El objetivo básico de las normas de estas zonas es lograr el desarrollo edificatorio de la parcela imprescindible a sus funciones de equipamiento escolar-docente, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Esta parcela quedará vallada en todo su perímetro, estableciéndose una puerta de acceso para su mantenimiento.

b) Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas calificadas para el uso de equipamientos escolar por el presente Plan Parcial, tendrán una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.

2. Ocupación máxima de parcela:

   Según Orden de 23.01.2003 por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia o

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

norma que la sustituya, así como lo regulado por la comunidad autónoma respecto al programa de necesidades para los diferentes tipos de centros docentes.

3. Altura máxima:

   Según Orden de 23.01.2003 por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia o norma que la sustituya, así como lo regulado por la comunidad autónoma respecto al programa de necesidades para los diferentes tipos de centros docentes.

4. Separación a linderos públicos o privados: la separación mínima será de 1/3h.

   Separación mínima entre cuerpos de edificación: dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

5. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

6. Separación a espacios forestales.

   Los espacios forestales afectados por la esta innovación se ciñen a los arroyos que conforman el dominio público hidráulico.

   Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

   La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, con una anchura mínima libre de 3,5 m, altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y capacidad portante de vial de 20 Kn/m² y sobreancho en curvas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

c) Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.

  Se admiten los siguientes usos:
  - Educativo.
  - Docentes.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Usos compatibles.

  Se admiten los siguientes usos compatibles:
  - Aparcamientos.
  - Parques y jardines públicos.
  - Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios).

d) Aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

3.3.5. Zona de Equipamiento Deportivo (D).

a) Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación la parcela denominada D con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo proveniente de cesión de planeamiento parcial.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de la parcela imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Esta parcela quedará vallada en todo su perímetro, estableciéndose una puerta de acceso para su mantenimiento.

b) Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas calificadas para el uso de equipamiento público Deportivo por el presente Plan Parcial, tendrán una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s.
2. Ocupación máxima de parcela: 20 %.

3. Altura máxima: PB+2 (12,00 m).

4. Separación a linderos públicos o privados: la separación mínima será de 1/3h.

   Separación mínima entre cuerpos de edificación: dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

6. Separación a espacios forestales.

Los espacios forestales afectados por la esta innovación se ciñen a los arroyos que conforman el dominio público hidráulico.

Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, con una anchura mínima libre de 3,5 m, altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y capacidad portante de vial de 20 Kn/m² y sobreancho en curvas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

c) Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.
  Se admiten los siguientes usos: Deportivos: intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

- Usos compatibles.
  Se admiten los siguientes usos compatibles:

  * Aparcamientos.
  * Parques y jardines públicos.

d) Aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

3.3.6. Zona de Equipamiento Social Público (S).

a) Definición y Objetivos.

Comprende esta calificación la parcela con uso pormenorizado de equipamiento social de carácter público proveniente de cesión del planeamiento parcial.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El objetivo básico de las normas de estas zonas es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Esta parcela quedará vallada en todo su perímetro, estableciéndose una puerta de acceso para su mantenimiento.

b) Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. La parcela mínima será de 180m².

2. El techo edificable aplicado sobre parcela neta será de 1 m²t/m²s (*)

3. Ocupación máxima de parcela: 40 % (*)

4. Altura máxima: PB+2 (12,00 m).

5. Separación a linderos públicos o privados: la separación mínima será de 1/3h

   Separación mínima entre cuerpos de edificación: dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

6. Separación a espacios forestales.

   Los espacios forestales afectados por la esta innovación se ciñen a los arroyos que conforman el dominio público hidráulico.

   Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

   La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, con una anchura mínima libre de 3,5 m, altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y capacidad portante de vial de 20 kN/m² y sobreancho en curvas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

7. Por razones de interés público, se podrán variar algunos de estos parámetros justificadamente mediante la redacción de Estudio de Detalle.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

(*) El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria se reserva la posibilidad de optar por aplicar los parámetros recogidos en las Normas Urbanísticas del PGOU por razones de interés público, mediante la aprobación de un documento justificativo de su necesidad.

c) Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.

  Se admiten los usos de interés social-asistencial, tanto a nivel de Sector como a nivel de ciudad: Religioso, Administrativo público, Alojamiento comunitario (incluida residencia geriátrica s/PGOU 92), Centros de Seguridad (Ejército, policía, Guardia Civil, Bomberos), Mercados Públicos, Culturales (Bibliotecas, Museos, Teatro, Centro Cívico, Centro Cultural), Sanitario y Hospitalario.

- Usos compatibles.

  Se admiten los siguientes usos compatibles:
  - Aparcamientos.
  - Parques y jardines públicos.
  - Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios).

e) Aparcamientos.

Deberá reservarse al interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

3.3.7. Zona Verde Pública (V).

El uso de estas zonas será el de esparcimiento, juegos y recreos y zonas ajardinadas y peatonales. No se autoriza la construcción de edificaciones con carácter permanente. Se autoriza la instalación de quioscos eventuales, con autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento del Rincón de la Victoria. Asimismo, se permitirán instalaciones deportivas descubiertas, siempre y cuando no se desvirtúe la función del espacio, y con una ocupación máxima del 30%.

En cualquier caso, la regulación de usos en zona verde se establecerá según lo recogido en el punto 7.2.2.B de la sección VII, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del PGOU (BOP nº71 de 14.4.2009).

La Junta de Compensación de este Sector de Actuación tienen la obligatoriedad de acondicionar todas las zonas verdes.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En el ajardinamiento de las zonas verdes del sector se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibidas las especies exóticas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras.

En cuanto al arbolado, plantaciones alcorques, bocas de riego contraincendios y riego en zonas verdes y aceras arboladas del presente Plan Parcial de Ordenación, se realizará según se indica en el Plan Director de Arbolado Urbano de Rincón de la Victoria, aprobado por el Pleno Municipal el 27/12/2017, y contarán con informe favorable del área municipal responsable del mantenimiento de las zonas verdes.

En las alineaciones a viario público, dispondrán de un cerramiento que impida la entrada de tierras a la vía pública en aquellos puntos en los que el terreno resultante esté dispuesto con una altimetría por encima de las del vial. Tras dicho cerramiento se dispondrá la correspondiente recogida y evacuación de aguas pluviales.

3.3.8. Zona Viaria o Viales.

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial.

En las alineaciones de viales públicos, se dispondrán elementos de borde necesarios para evitar las caídas a distinto nivel, conforme a la normativa de accesibilidad vigente, en todos los tramos que limiten con parcelas verdes públicas. En los tramos que limiten con parcelas privadas o de equipamiento público, éstas deberán estar valladas conforme a la presente ordenanza de este Plan Parcial.

3.4. RIESGOS Y AFECCIONES.

En este documento se aporta de forma aneja el "Análisis de Riesgos de Erosionabilidad", siendo las zonas erosionables de mayor grado las situadas en la Zona Norte del sector, afectando a las zonas verdes de cesión V.15 y V.16, a las parcelas de Sistemas Técnicos de cesión ST.5 y ST.6, las parcelas residenciales Rn.2, Rn.3a y Rn.3b.

El acondicionamiento de las zonas erosionables correspondientes a las parcelas de cesión anteriormente indicadas deberá realizarse por la Junta de Compensación teniendo en cuenta las medidas que la documentación anexa señala en materia de erosión, para evitar que se mantenga su condición de suelo erosionable.

Se dará un especial tratamiento a las zonas próximas al cauce del arroyo Santillán al norte del Sector las cuales se identifican con riesgo de erosionabilidad alto. Las actuaciones contempladas en el estudio económico tienen como objeto la eliminación de los riesgos que

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

puedan producir los efectos de la erosión, sobre todo en la ejecución de plataformas y taludes tanto de ejecución de obra como definitivos.

De igual forma se adjunta el "Análisis de Afecciones Arqueológicas", donde se analizan las afecciones resultantes de la Carta Arqueológica realizada por el Ayuntamiento, incluyendo un informe de los propios redactores de la misma, donde se delimita la zona sujeta a protección. En este análisis se enumeran una serie de medidas a adoptar en cada una de las zonas de protección y que serán de obligado cumplimiento.

3.5. TRATAMIENTO DE MÁRGENES.

De acuerdo con el contenido en la Sección VII de la Parte II de las disposiciones urbanísticas de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, así como con el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación, se establecen las siguientes determinaciones relativas al tratamiento de cauces y sus márgenes:

a. Obras y construcciones en márgenes de cauces.

Para cualquier actuación en las zonas contiguas a los cauces, en un ancho de 20 m a partir del deslinde correspondiente se tendrán en cuenta las prescripciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público vigente, y demás legislación aplicable, a fin de preservar la seguridad y estabilidad de los cauces y de las márgenes ante riadas extraordinarias con periodo de recurrencia de 500 años.

Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.
La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, con una anchura mínima libre de 3,5 m, altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y capacidad portante de vial de 20 Kn/m² y sobreancho en curvas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, el acceso único habrá de finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

b. Vertidos al dominio público hidráulico en general.

Se tomarán las medidas de protección necesarias a fin de evitar la contaminación tanto de los cauces y sus aguas superficiales como de las aguas subterráneas, separando aguas residuales y pluviales, disponiendo las instalaciones depuradoras necesarias en caso de no inferir a un saneamiento urbano, o en este caso, garantizando que el vertido producido sea homologable a un vertido urbano convencional, sin tóxicos, residuos industriales, o cualquier otro producto que pueda inhibir el proceso de depuración convencional.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En caso de zonas industriales, será obligatoria la constitución de vertederos que garantice el cumplimiento de unas Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales, si las hay, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

Se dará cumplimiento a lo que preceptúan tanto la Ley de Aguas como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes a este aspecto, así como el resto de legislación aplicable.

c. Medidas de prevención de daños ambientales.

c.1) En la ejecución de la medida correctora prevista en la margen derecha del cauce del arroyo Santillán en el tramo ubicado aguas arriba de la autovía, en virtud de la cual se ha previsto la construcción de un carril bici, deberá respetarse el dominio público hidráulico y sus zonas inundables, así como la vegetación riparia asociada al mismo.

c.2) Las obras de paso en los cauces se redimensionarán conforme al artículo 34.e) del Plan Hidrológico Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para evacuar sin producir daños las avenidas de 500 años de período de retorno, sin que tales obras empeoren las condiciones preexistentes de desagüe y sin que afecten al cauce ni a la zona de flujo preferente, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan.

c.3) Deberán adoptarse las medidas oportunas y realizar las infraestructuras necesarias para la defensa de las zonas inundables, debiendo contar con las autorizaciones de la Administración Hidráulica previamente al desarrollo del sector en sí.

c.4) La infraestructura programada evitará incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Tales infraestructuras habrán de contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de período de retorno sin producir daños a terceros.

c.5) El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria deberá disponer del correspondiente título administrativo que legitime el derecho al aprovechamiento de aguas con uso de abastecimiento a la población, bien sea de manera individual, o bien de forma colectiva a través de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol – Axarquía. En caso de que se opte por esta última opción, corresponderá a la citada Mancomunidad la solicitud de la concesión de aguas, siempre y cuando tuviese delegada tal competencia.

c.6) Para el saneamiento y la depuración de las aguas residuales urbanas, competencias ambas del municipio – así como el control y seguimiento de vertidos a la red de

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

saneamiento municipal, así como el establecimiento de medidas o programas de reducción de la presencia de sustancias peligrosas en dicha red – en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.1 c) de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, deberá tenerse en cuenta el número de habitantes, para lo que se tomarán como referencia los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía. Esto también rige para el abastecimiento de agua a la población.

3.6. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS.

Cualquier actuación con incidencia en materia de residuos habrá de tramitarse con observancia de lo dispuesto en el Reglamento de Suelos de Andalucía, aprobada mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y demás legislación sectorial, muy particularmente en el caso de los residuos de carácter peligroso.

En el caso de que se generen residuos cuyo destino sea depósito en vertedero, éste ha de estar adaptado a lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos, y el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Asimismo, en el caso de que se generen escombros, habrá de promoverse un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012, así como con el Real Decreto 105/2008. El Ayuntamiento deberá aprobar la correspondiente Ordenanza incorporando las obligaciones impuestas por estas normas.

Si se produjesen derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria (generación de episodios contaminantes sobrevenidos), se estará a lo dispuesto en el Título IV – Actuaciones especiales, Capítulo I – Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 63 y 64 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

3.7. REGULACIÓN DE USOS EN VÍAS PECUARIAS.

De acuerdo con el Reglamento de vías pecuarias de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 155/1998, de 21 de julio, se establece la siguiente regulación de usos en vías pecuarias:

* Usos compatibles:

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

2. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
3. En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
4. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria, así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

* Usos complementarios:

1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.
2. Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
   Dicha autorización deberá solicitarse con una antelación mínima de quince días al desarrollo de la actividad, debiendo contener indicación expresa de si la actividad conlleva la necesidad de la instalación de equipamientos, en cuyo caso deberá aportarse junto a la solicitud información sobre la localización y características de los mismos.
   Cuando la actividad conlleve la instalación de equipamiento, con carácter previo a dictar resolución, por la Delegación Provincial se requerirá al Ayuntamiento correspondiente para que en el plazo de 10 días emita informe al respecto.
   La resolución de autorización deberá incluir, en su caso, las medidas de cautela necesarias sobre la instalación de dichos equipamientos para garantizar la integridad de la vía pecuaria, entre las que se podrá contemplar el establecimiento de una fianza y/o aseguramiento.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En todo caso, dichos equipamientos deberán ser desmontables.

3. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
4. El régimen previsto en el número 2 del presente artículo no será de aplicación a la instalación de equipamientos destinados al fomento del uso público de las vías pecuarias.

3.8. REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONSTITUIDAS.

3.8.1. "Proyecto común" de extinción de las Juntas de Compensación y creación de una nueva y única entidad.

El "proyecto común" es el procedimiento previsto para que de una forma ordenada y conjunta se realicen los trámites de disolución de las Juntas de Compensación existentes en el ámbito y la creación de una nueva y única Junta de Compensación, que realizará las tareas que le son propias sobre la única unidad de ejecución que delimita esta Innovación.

3.8.2. Contenido.

Este "proyecto común" tiene el siguiente contenido:

a) Identificación de cada una de las Juntas de Compensación y de sus órganos representativos.
b) El tipo de canje de las cuotas de participación de cada miembro de las Juntas de Compensación que se extinguen en la nueva Junta.
c) La fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas cuotas de participación podrán ejercer los derechos sociales reconocidos en sus Estatutos.
d) Las Bases y Estatutos de la nueva Junta de Compensación.
e) Elaboración y aprobación de Balance y cuenta de liquidación definitiva de cada Junta de Compensación que se extingue.
f) Liquidación por cada una de las Junta de Compensación de los saldos deudores y acreedores, si los hubiere, generados durante el funcionamiento de la entidad respectiva.
g) La previsión, no obstante, la liquidación de los saldos deudores y acreedores, que los gastos realizados por cualquiera de las unidades de ejecución en beneficio del sector en su conjunto, que excedieran de los que proporcionalmente le correspondan en función de su superficie en relación con la total extensión del sector, serán considerados como saldo acreedor, en favor de los titulares que hubieran asumido tales gastos, en la nueva Junta de Compensación.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.8.3. Tramitación.

En cuanto a la tramitación de ese "proyecto común" deben distinguirse dos aspectos sustanciales; publicidad y aprobación:

1. En primer lugar, la publicidad de la operación mediante sometimiento de la misma a información pública, que presenta una triple dimensión:

   a) La propia información que corresponde a la aprobación inicial de la Innovación del Plan Parcial, en la que se indicaría a cada miembro de la Junta de Compensación y al público en general que, además de los cambios de ordenación que contempla la Innovación, también se promueve un cambio en la delimitación poligonal con el alcance expresado.
   b) La información que cada Junta de Compensación debe ofrecer a los propietarios de cada unidad de ejecución y al público en general sobre disolución de la entidad, elaboración del balance y de la cuenta de liquidación definitiva, que deberá ser aprobada por el órgano competente según sus Estatutos, de acuerdo con la tramitación dispuesta en la legislación urbanística.
   El respectivo acuerdo de disolución y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva se trasladará a las restantes Juntas de Compensación, las cuales, si no lo consideran ajustado a derecho, podrán impugnarlo mediante recursos administrativos y judiciales pertinentes.
   c) La información a cada uno de los propietarios de las distintas unidades de ejecución de este propio "proyecto común". A estos efectos se entiende que el proyecto que se somete a la consideración de tales propietarios se compone de los documentos relacionados con las letras a), b) c), y d) del artículo 3.8.2 de estas Normas Urbanísticas.
   No será preceptiva, salvo que lo imponga la legislación urbanística en los casos previstos en ésta, un nuevo periodo de información del "proyecto común", habida cuenta que corresponde a los propietarios de cada Junta de Compensación adoptar los acuerdos de disolución y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de acuerdo con las formalidades de la legislación urbanística, los cuales se integrarán en el "proyecto común".

2) En segundo lugar, es de destacar que distintas operaciones están sujetas a aprobación administrativa por parte del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, siendo éstas por orden cronológico las siguientes:

   a) Una primera aprobación, que puede calificarse de inicial, al "proyecto común" suscrito por los representantes de las Juntas de Compensación que implica la toma en conocimiento del "proyecto común" y su visto bueno inicial, así como la aprobación inicial de las Bases y Estatutos de la nueva Junta de Compensación.
   b) La aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de cada una de las unidades de ejecución.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

c) La aprobación definitiva del "proyecto común" que implica asimismo la aprobación final de las Bases y Estatutos de la nueva Junta de Compensación.

3.8.4. Efectos de la Aprobación del "Proyecto Común".

La aprobación definitiva del "proyecto común" por parte de la Administración de tutela comporta, en unidad de acto, la extinción de las Juntas de Compensación actualmente constituidas y el nacimiento de la nueva Junta de Compensación que adquirirá por sucesión universal las obligaciones y derechos de las Juntas de Compensación extinguidas en los términos del art. 3.8.2. de estas Normas, con la salvedad expresada en el párrafo in fine del artículo siguiente.

El acuerdo de aprobación definitiva del "proyecto común" con el alcance y efectos expresados se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, bien mediante certificación administrativa, bien mediante su protocolización en documento público, teniendo esa inscripción carácter constitutivo de la nueva Junta de Compensación, así como supondrá la extinción de las Juntas de Compensación existentes.

3.8.5. Consecuencias del incumplimiento del "Proyecto común".

La falta de suscripción del "proyecto común" por alguna Junta de Compensación o la falta de realización de las condiciones vinculantes expresadas en el art. 3.8.6.2, letras a), b) y c) del art. 3.8.6 de estas Normas, no detendrá la tramitación de este "proyecto común" ni supondrá la paralización del proceso de creación de la nueva Junta de Compensación en el caso de que la iniciativa del "proyecto común" esté respaldada por la mayoría prevista en el art. 130.1.c) LOUA. En este supuesto el Ayuntamiento puede tomar conocimiento del "proyecto común" y, en general, adoptar los acuerdos expresados en la letra b) del punto 5 de este apartado al encontrarse habilitado para ello en virtud de lo dispuesto en el art. 131.1.c) LOUA.

Los propietarios de la Junta o Juntas de Compensación que no secunden la iniciativa quedarán integrados en legal forma en la Junta de Compensación que se constituya en sustitución de las actuales cuatro Juntas de Compensación.

La Junta o Juntas de Compensación que no secunden la iniciativa quedarán suspendidas en sus funciones, y será responsabilidad de sus órganos directivos proceder a su disolución y liquidación, que podrá ser exigida por la Administración de acuerdo con sus prerrogativas.
En tanto no se adopten los respectivos acuerdos de disolución y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, la Junta o Juntas de Compensación que no secunden la iniciativa conservarán personalidad jurídica al único objeto de responder frente a terceros de los actos o negocios celebrados.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL. - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La Junta de Compensación que se constituya en sustitución de las actuales cuatro Juntas de Compensación que se extinguen, no asume responsabilidad alguna frente a terceros por los actos y negocios celebrados por la Junta o Juntas de Compensación que no secunden la iniciativa.

3.8.6. Inicio de la tramitación de la sustitución de las actuales cuatro Juntas de Compensación.

1. El art. 96.1 LOUA dispone que la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada es presupuesto necesario para el desarrollo de la actividad de ejecución. Sin embargo, la reforma de la LOUA por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y la Ley 2/2012, de 30 de enero, ha admitido que con antelación a la aprobación del instrumento de planeamiento puedan realizarse actos jurídicos propios de la fase o actividad de ejecución. Así, se ha introducido un nuevo apartado 2 del art. 96 LOUA con el siguiente contenido:

   "Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación".

A su vez, la Ley 2/2012, de 30 de enero, ha reformulado los arts. 130 y 131 LOUA y de acuerdo con sus términos es posible el establecimiento del sistema por compensación con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Así el art. 130.3 dice que a la documentación señalada en su apartado 2 "*podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización*". A su vez el art. 131.2 añade que "*En el caso de que junto a la iniciativa se hubiere presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos*".

De acuerdo con la habilitación contenida en los arts. 96.2, 130.3 y 131.1.c) y 2, el procedimiento para la sustitución de las actuales Juntas de Compensación por una nueva y única entidad puede iniciarse en el momento de la aprobación inicial de la innovación del Plan Parcial.

En efecto, aun cuando dichos preceptos se refieran al establecimiento del sistema por compensación –lo que comporta la aprobación de las Bases y Estatutos y la constitución de la junta de compensación- y no propiamente la transformación de la división poligonal y la extinción de las Juntas de Compensación constituidas y su sustitución por una nueva y única entidad urbanística colaboradora, resulta conforme a derecho la tramitación simultánea del

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

instrumento de planeamiento con el procedimiento de modificación de la división poligonal y la sustitución de las Juntas de Compensación, con dos salvedades:

a) En primer lugar, que la aprobación inicial de la innovación del Plan Parcial sea previa –aun cuando puede ser de forma simultánea- con la actividad de ejecución diseñada ("proyecto común" de sustitución de cuatro entidades por una junta de compensación única).
b) En segundo lugar, que la aprobación definitiva de la innovación del Plan Parcial sea igualmente previa –aun cuando puede ser de forma simultánea- con la aprobación de los actos jurídicos de ejecución que contempla esta Innovación.

Con ello se consigue reducir los plazos para la efectiva ejecución del sector y, al mismo tiempo, no se priva de garantía alguna a los interesados o terceros, ni se decreta la extinción de las actuales Juntas de Compensación hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contempla la sustitución de las mismas por una única entidad.

2. La tramitación simultánea requiere los siguientes trámites:

a) A partir de la aprobación inicial de esta Innovación sus promotores están legitimados para elaborar el "proyecto común" con el contenido de las letras a), b) c) y d) del art. 3.8.2 de estas Normas Urbanísticas, someterlo a información de los propietarios del sector, recabar de ellos los acuerdos de disolución de las juntas de compensación y de aprobación de las Bases y Estatutos de la nueva entidad y presentarlo ante el Ayuntamiento para que se pronuncie sobre la iniciativa y apruebe inicialmente las Bases y Estatutos.
b) Una vez que el Ayuntamiento se haya pronunciado y si tal pronunciamiento es favorable, en este caso las Juntas de Compensación dispondrán de un plazo de tres meses para la elaboración de la cuenta de liquidación definitiva, a partir del cual la someterán a información por plazo de un mes a los miembros de las respectivas Juntas de Compensación y al público en general mediante notificación personal y anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el cual convocarán asamblea general de la entidad para debatir y decidir sobre la disolución de la entidad y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, que habrá de celebrarse en el plazo de 2 meses desde la finalización del plazo de información pública.
c) Las Juntas de Compensación presentarán la cuenta de liquidación definitiva ante la Administración actuante, junto con el acuerdo adoptado al respecto, en el plazo de un mes desde la celebración de la Asamblea que haya adoptado tal acuerdo.
d) Los acuerdos de disolución y de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de las Juntas de Compensación se integrarán en el documento "proyecto común", completando su contenido.
e) Una vez completado el contenido del "proyecto común" los promotores de la iniciativa lo presentarán ante el Ayuntamiento para su aprobación definitiva, que se otorgará con posterioridad o simultáneamente a la aprobación definitiva de la Innovación del Plan Parcial.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

f) Otorgada que sea esta aprobación definitiva al "proyecto común", los promotores de la iniciativa convocarán a todos los propietarios del sector para celebrar la asamblea de constitución de la nueva Junta de Compensación que, después de ser aprobada por el municipio, será presentada, junto con la certificación administrativa del acuerdo adoptado de aprobación del "proyecto común", ante el Registro de Entidades Colaboradoras de la Junta de Andalucía para la inscripción del mismo, con el doble alcance de declarar la extinción de las actuales Juntas de Compensación y la creación de una nueva y única Junta de Compensación.

3.9. MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Se exponen a continuación las medidas correctoras para mitigar el impacto sobre el medio ambiente recogidas en la Evaluación Ambiental Estratégica realizada para este planeamiento y de acuerdo con el informe ambiental estratégico sobre el mismo.

3.9.1. Contaminación de la calidad de aire.

3.9.1.1. Medidas de protección de la calidad del aire.

En la fase de ejecución, en ambas zonificaciones Norte y Sur, proponemos tomar medidas para minimizar las afecciones producidas por las emisiones de CO2 y emisión de grandes cantidades de partículas de polvo en el aire. Éstas pueden ser generadas por los camiones y maquinarias y los procesos de movimientos de tierras. Las medidas correctoras propuestas son:

- Crear superficies de los caminos de servicio por los que circulen tanto la maquinaria como los camiones.
- Marcar las áreas definidas donde se vayan a realizar movimientos de tierras (excavaciones, terraplenes, acopio de material en vertederos, plantas de tratamiento, etc.)
- Las maquinarias y vehículos a ser usados deberán estar en correcta conservación de uso y controles técnicos en particular la emisión de gases.
- Las maquinarias y vehículos tendrán que pasar el debido control de las emisiones de CO2 y que éstas no excedan el límite permisible permitido por ley.
- Para las partículas de polvo se propone que se intente mantener húmedas las zonas a remover.

En la fase de funcionamiento las incidencias sobre la atmósfera se deberán fundamentalmente a la generación de gases de combustión por parte de los vehículos que transiten por el sector.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Por ello, con objeto de reducir las emisiones de gases de combustión procedentes de vehículos, la regulación de los accesos al sector facilitará un régimen de tráfico fluido, impidiendo la producción de retenciones de importancia. Asimismo, se establecerán medidas en los viales para reducir la velocidad de circulación de los vehículos.

Deberán plantarse las zonas verdes públicas con especies vegetales arbóreas y arbustivas que tengan gran capacidad de captación de CO2 y estén adaptadas a la climatología del término municipal. Entre la arboleda se deberá plantar vegetación arbustiva autóctona, debiendo evitarse las superficies cespitosas.

3.9.1.2. Medidas de protección para la corrección de los niveles acústicos.

Apantallamientos.

En el Estudio Acústico, se propone la instalación de pantallas acústicas para disminuir el ruido procedente de la autovía del Mediterráneo (A-7), aunque las zonificaciones previstas para un uso residencial se encuentran alejadas de esta infraestructura, por lo tanto, es necesario proceder a su instalación, tal como se indica en el Estudio Acústico.

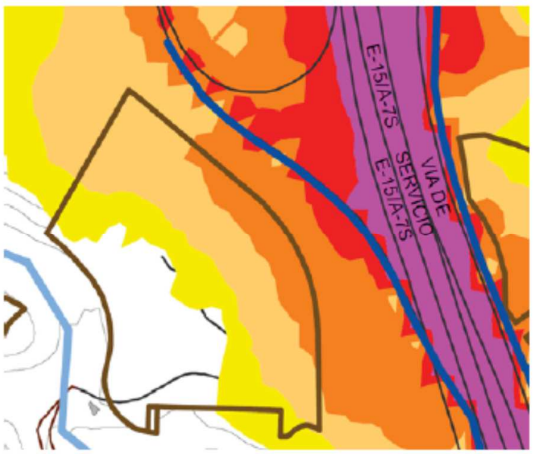
Se ha analizado en una primera aproximación el establecimiento de una línea de pantallas, pero para asegurar que la parcela educativa esté dentro del umbral admisible de ruidos según la legislación vigente, en el Proyecto de Urbanización se hará un estudio acústico detallado con pantallas de mayor altura, incluso con doble o triple apantallamiento, con objeto de evitar medidas correctoras adicionales en una construcción convencional de equipamiento público con uso educativo El Proyecto de Urbanización determinará también los elementos acústicos a implantar para mejorar el nivel acústico en las viviendas al sur de la autovía e intentar eliminar medidas cautelares en fachada.

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d.

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario(1), docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

(1) En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)



Como puede verse en el Estudio Acústico se ha contemplado el establecimiento de una línea de pantallas entre la autovía y la zona escolar, pero es necesario aumentar el aislamiento acústico con la instalación de una doble o triple pantalla, que será definida en el Proyecto de Urbanización

Aislamientos.

Todos los edificios deberán cumplir los niveles de aislamiento fijados por la normativa en vigor (Documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

Además, las fachadas más expuestas deberán contar con las medidas de aislamiento suficientes para cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable establecidos en el Anexo II, tabla B del Real Decreto 1367/2007. Entre otras, se podrán aplicar las siguientes:

- Reducción de huecos en las fachadas expuestas.
- Disposición de las habitaciones más sensibles (estancias y dormitorios) en las fachadas opuestas a la fuente de ruido.
- Aislamiento especial del edificio, junto con instalaciones de ventilación o aire acondicionado.

3.9.1.3. Medidas de protección para minimizar los malos olores.

Los olores es una variable difícil de medir y de cuantificar, que tiene un importante grado de subjetividad y su percepción puede variar de unas personas a otras. La presencia de la Estación Depuradora de Aguas Residuales que se encuentra ejecutada y en funcionamiento,

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL
CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

puede causar molestias a la futura población que va a ocupar el sector y en particular las zonas residenciales previstas, en materia de olores.

Los compuestos más preocupantes desde este punto de vista son los nitrogenados y el sulfuro de hidrógeno, ya que los COV's producen olores que desaparecen de forma rápida con la distancia al foco emisor. Los olores ligados al propio proceso de depuración se producen de forma continuada, mientras que los producidos por la descomposición de materia orgánica de los residuos sólidos y fangos se suele producir de forma discontinua y debido a la acumulación durante un cierto tiempo de residuos previamente a su recogida.

La intensidad de este impacto estará muy ligada a dos factores: la periodicidad de recogida de residuos sólidos y fangos, así como su forma de almacenaje, y en segundo lugar al régimen de vientos de la zona. Es decir que el impacto será menor si los residuos son almacenados en contenedores adecuados y emiten unos olores mínimos, así como si éstos son recogidos cada poco tiempo. Por otro lado, se deben conocer las direcciones de viento predominantes para comprobar si hay algún núcleo habitado que se encuentre en las cercanías de la EDAR en dicha dirección del viento. En el caso que nos ocupa, la dirección de los vientos predominantes son Levante y Poniente. La presencia de La Lomilla a levante de su ubicación protege la propagación de los olores cuando soplan estos vientos. Ahora bien, la presencia del cauce del arroyo Serrezuela provoca movimientos del aire en sentido norte-sur (de día procedentes del sur afectando a las zonas situadas al norte, y de noche procedentes del norte afectando a las zonas situadas al sur) para lo que no está protegida suficientemente. Para este fin, tan sólo se ha contemplado lo siguiente medida:

- Cierre de los espesadores y de los elementos de la instalación relacionados con el tratamiento de la línea de fangos, disminuir el tiempo de retención, utilización de contenedores cerrados, etc., con objeto de controlar la emisión de olores.
- Plantación de arbolado y especies arbustivas de densidad suficiente en todo el perímetro, que además de integrar la instalación, permitirá desviar sensiblemente la circulación del aire y que no se propaguen por el sector y/o su entorno.

3.9.1.4. Medidas protección para los cambios micro climáticos.

Los cambios micro climáticos son productos de la alteración de la interacción de la vegetación existente, el suelo y la geología. En ambas zonificaciones Norte y Sur, se propone como medida protectora realizar trabajos de revegetación e implantación de especies vegetales apropiadas en las zonas destinadas para ello.

3.9.2. Suelos, geomorfología, geología y paleontología.

3.9.2.1. Medidas correctoras para los aumentos de inestabilidad de laderas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Junto a la revegetación, la ejecución de viales, sobre todo el vial estructural, deben ser las primeras acciones a realizar. Las medidas propuestas son las siguientes:

- La realización de cortes para remover y definir el substrato sobre la cual se realizarán las edificaciones y el vial estructural deberá atender al diseño del proyecto en relación a los métodos de estabilización de taludes y pendientes.
- Los taludes no podrán tener pendientes superiores a 30º, excepto cuando la pendiente preexistente fuera superior, y los muros de contención no podrán tener alturas superiores a 1,50 metros.

- En cualquier caso, los desmontes, taludes y terraplenes quedarán estabilizados antes de la época de lluvias para evitar desprendimientos o movimientos en masa.

- Una vez que los taludes del vial estructurante estén estabilizados, se procederá en aquellas zonificaciones determinadas (zonas de mayor incidencia visual, o aquellas que formen parte de las zonas verdes), a la revegetación mediante siembra o plantaciones.

3.9.2.2. Medidas correctoras para cambios de compactación de suelos.

Las mayores compactaciones del suelo vendrán provocadas por el movimiento de maquinaria y vehículos de medio y gran tonelaje. Para ello se propone:

- La circulación de la maquinaria no deberá realizarse por las zonas no destinadas para ello, y el diseño de la obra deberá contener los itinerarios a seguir. Estos itinerarios se localizarán, siempre que sea posible, sobre los futuros viales de la urbanización.
-
- Se deberá retirar el manto de tierra vegetal y garantizar su conservación para su posterior aprovechamiento. Ésta se acopiará en pilas de no más de 2 metros de altura, y será reutilizada en los espacios libres públicos o privados del ámbito. Los sobrantes podrán ser puestos a disposición del Ayuntamiento para la mejora de los suelos de los espacios libres públicos.

3.9.2.3. Medidas protectoras para cambios de usos de suelo.

El mantenimiento de buena parte del arbolado agrícola existente en la zonificación del sector, junto al mantenimiento e integración en la ordenación propuesta de un número significativo de las edificaciones existente en la actualidad, junto a especies vegetales de gran porte (eucaliptos), son las medidas protectoras a adoptar para mantener los usos que presenta la zona estudiada.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.9.2.4. Medidas protectoras para incremento de procesos erosivos.

- Mantener cubiertas o protegidas por mallas o plásticos las zonas susceptibles de ser fácilmente erosionables por agentes como la lluvia, el viento, etc., especialmente los materiales áridos, reduciendo en lo posible la altura de los montículos.

- El aumento de la erosión se podría paliar con la colocación de cunetas de recogida y encauzamiento de agua.
-

3.9.2.5. Medidas protectoras para generación de residuos.

Fase de construcción.

- Los residuos serán almacenados en unas condiciones adecuadas de seguridad e higiene, procurando evitar en todo momento la mezcla de las diferentes categorías de residuos peligrosos entre sí o de éstos con los que no tengan tal consideración.
- En ambas zonificaciones Norte y Sur, se deben adecuar zonas especiales para la acumulación de estos residuos en las condiciones adecuadas, para su posterior traslado a zonas o puntos de recogida establecidos, tales como zonas de acopio de residuos peligrosos, de material de inerte de restos de construcción, etc.

Fase de explotación.

- Los usos terciarios comerciales y lúdicos contarán con un local para cubos de basura cuya superficie útil será de 0,25 metros cuadrados de superficie por cada 100 metros cuadrados construidos útil de uso por el público, con un mínimo de 5 metros cuadrados de superficie. Cuando el local no posea ventilación natural cruzada, la ventilación se hará mediante chimenea independiente. Los locales poseerán un sistema de baldeo manual, rejillas de vertido de aguas de limpieza y un adecuado tratamiento de solados y paredes, como alicatado.

3.9.2.6. Geomorfología, geología y paleontología.

Las formas del territorio es uno de los elementos que más impacto pueden sufrir con el desarrollo del Plan Parcial con los movimientos de tierra que cambiarán significativamente el relieve y las pendientes de la zona. La revegetación de las llanuras aluviales y la terraza del arroyo Santillán, únicos elementos destacables, hacen que no se hayan considerado medidas correctoras en este aspecto.

En cuanto a la geología, la incidencia es prácticamente nula, al no haberse detectado ámbito alguno destacable, como tampoco en relación a la paleontología.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

En cualquier caso, se han descrito algunas medidas correctoras relacionadas con estos elementos naturales y han sido tratadas en el apartado de la Integración Paisajística.

3.9.3. Hidrología.

3.9.3.1. Modificación del régimen hídrico.

Como ya se ha comentado no se tiene previsto ocupar los cauces ni las llanuras de máxima inundación de los arroyos presentes en la zona. La actuación más importante a la hidrografía del sector es el encauzamiento del tramo final del arroyo Santillán. Las obras necesarias para impedir el desbordamiento de este arroyo deben atender a las siguientes recomendaciones y establecer las medidas correctoras y protectoras que se indican, dado que:

- Para una mejor integración paisajística y ambiental-ecológica, los muros de obra de encauzamiento deberán realizarse en escollera a modo de balates, y formando pequeñas terrazas, evitando en todo caso un muro vertical continuo. Esta disposición permitirá la plantación en las terrazas resultantes de las especies vegetales previstas para la restauración de la ribera.

- Se evitarán las líneas rectas, y se realizará un diseño de formas curvadas, donde las terrazas puedan ir variando su anchura, dándole un aspecto lo más natural posible, y estableciendo diferentes bandas de vegetación según la proximidad al curso de agua. Con esto se contribuirá a dar cumplimiento al artículo 56 del POTAUM relativo al establecimiento de corredor lineal sierra-litoral del arroyo Santillán.

- Las especies vegetales a introducir se enumeran en el apartado dedicado a la Flora.

- Con el respecto al cruce del viario por algún cauce, se procederá a la realización de puentes o vadeos que permitan el paso del agua en su periodo de retorno de al menos 100 años (Q100). En el caso de pasos elevados, el túnel resultante debe permitir la entrada de una persona para poder realizar las labores de limpieza y mantenimiento.

3.9.3.2. Pérdida de calidad de agua, aguas de escorrentía y acuíferos.

En las zonificaciones Norte y Sur proponemos tomar medidas preventivas como:

- Un adecuado almacenaje de materiales contaminantes que podría producir derrames accidentales en el suelo natural.
- Colocación de cubetas de retención donde, en caso de producirse los derrames estos sirvan para retenerlos y no dejar que las sustancias peligrosas penetren en el suelo y contaminen los acuíferos.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Adecuado y cuidadoso manejo de dichas sustancias como aceites y grasas. Además de la debida prohibición y cuidado de echar vertidos de sustancias peligrosas.

3.9.3.3. Pérdida de estrato permeable.

La práctica totalidad de los terrenos del Sector son impermeables, tan sólo existen escasas zonas con permeabilidad media-alta, localizadas en las llanuras de inundación de los cauces, y en el cono de deyección localizado en el extremo suroriental. En el primer caso, las riberas de los cauces quedan libre de edificación, instalación o infraestructura alguna. Para el segundo caso, la localización de una pequeña zonificación de uso residencial y el equipamiento deportivo, y con el objeto de mantener las líneas naturales de flujo, así como los flujos de agua subsuperficiales se proponen las siguientes medidas:

- El campo de fútbol previsto, en particular la zona practicable, deberá ser acondicionado de césped. En el caso de renunciar a la plantación de césped, se instalarán materiales porosos que permitan la infiltración de agua.
- En el resto de estas zonificaciones permeables, los paseos peatonales que se realicen, así como las zonas de aparcamiento, se construirán preferentemente con pavimentos discontinuos que permitan la infiltración del agua, además del crecimiento de césped y su mejor integración paisajística, o procesos constructivos de igual finalidad. Asimismo, se implantarán cunetas de infiltración.

3.9.4. Flora.

3.9.4.1. Eliminación de la cobertura vegetal.

La eliminación de la cobertera vegetal es inevitable en los desarrollos urbanísticos, y. esta eliminación va a ser más acusada en la zonificación Sur, dado que es aquí donde menor espacio se reserva para las zonas verdes, que en la zonificación Norte. Por otro lado, la presencia de abundante arbolado agrícola basado en el olivar será la especie que más sufra su desaparición. Para paliar esta pérdida, se proponen las siguientes medidas:

- Mantener en su ubicación actual las especies vegetales intercaladas entre el olivar, tales como algarrobos y encinas, escasas, pero de gran valor ecológico.

- Conservar el mayor número posible de olivos, principalmente los de mayor porte y edad, en las zonas verdes previstas, incluso si es posible en los jardines privados, integrándolos en las labores de jardinería.

3.9.4.2. Degradación de comunidades vegetales.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Más que degradación de las comunidades vegetales, las previsiones de la modificación del Plan Parcial pretenden realizar en las zonas verdes, principalmente en la zonificación Norte, una repoblación-regeneración de las especies forestales propias de la zona. Para llevar a cabo esta labor, sería necesario contar con el apoyo de técnicos en materia forestal para la elección de la ubicación de los elementos vegetales a implantar. Así mismo, y dado que además se pretende llevar a cabo restauraciones en las riberas de los arroyos, las medidas correctoras a implantar se han dividido entre las encaminadas a la reforestación y aquellas destinadas a la restauración de las márgenes de los arroyos.

Reforestación.

- Se deberá evitar siempre las repoblaciones monoespecíficas, introduciendo, a la sombra del olivar existente, plantones adecuados y adaptados de especies forestales basadas en la encina y el alcornoque, dado que supondrán con su enraizamiento al avance en la dinámica hacia la vegetación climácica propia de los Montes de Málaga.

- Para el mantenimiento de las nuevas especies introducidas, y a fin de evitar la entrada de ganado, se deberán vallar convenientemente en todo su perímetro las zonas a repoblar, colocando un protector individual a cada plantón, y procediendo a riegos de apoyo en los periodos estivales durante al menos los tres primeros años, mediante técnicas de riego por goteo.

- Para conseguir una mejor repoblación acorde con la mencionada vegetación clímax, se puede proceder a la conversión de algunos ejemplares de olivar, los más degradados o de pequeño porte, a acebuche. Dado que en la mayoría de los casos los olivos presentes son fruto de injertos realizados en acebuches, la técnica a emplear para ello sería el repicado entre dos tierras, consistente en cortar el olivo a ras de suelo y aplicar cicatrizante a la zona cortada. Si la corta se produce en los meses de otoño-invierno entre los meses de octubre y diciembre-enero, en primavera los brotes producidos serán ya de acebuche.

- En cualquier caso, debe evitarse dar a las repoblaciones formas demasiado geométricas, huyendo de las líneas rectas, favorecer la discontinuidad de las líneas y apoyarse en las estructuras del paisaje, teniendo en cuenta la configuración del terreno.

- Además de las especies arbóreas, se deberán incluir algunas plantas de estrato arbustivo-matorral tales como el jazmín de monte o abrazadera (Clematis vitalba), la zarzaparrilla o grosella (Smilax aspera), el rosal silvestre (Rosa canina) y la madreselva (Lonicera periclymenum).

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Restauración de las riberas.

Los cauces presentes en la delimitación del plan parcial presentan todos ellos, como en gran parte de la Axarquía, problemas de inestabilidad lateral y una corriente de agua muy superficial. A ello ha contribuido la utilización de los cauces como pistas o caminos para comunicar las diferentes zonas del territorio, lo que además de compactar el suelo del cauce con la consiguiente pérdida de parte de su permeabilidad, provoca la evolución hacia ramblas de cauce plano y ancho que en épocas de avenida encharcan grandes superficies de terreno. Además, esta morfología fluvial imposibilita la existencia de vegetación de ribera, puesto que más allá del pequeño talud que delimita el cauce se instalan los cultivos e incluso las zonas urbanizadas.

- Las especies a introducir en las márgenes de los cauces se hará mediante establecimientos zonales a modo de bandas, atendiendo a la proximidad del cauce. Estas especies serán:

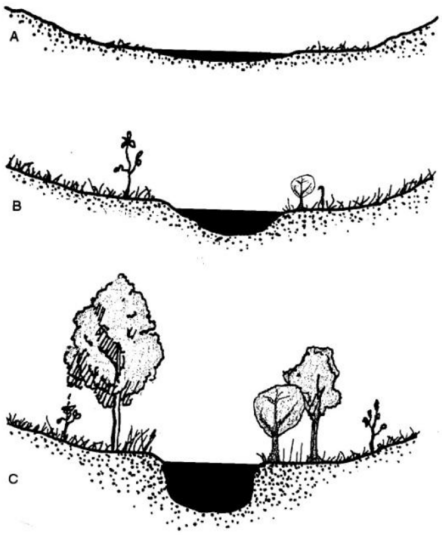
  * En la zona PRÓXIMA AL CAUCE: Junco (Juncus articulatus) y Sauce moruno (Salix pedicellata).
  * En la ZONA DE INUNDACIÓN FRECUENTE: Adelfa (Nerium oleander), Zarzamora (Rubis olmifolius), Taray (Tamarix sp.), etc.
  * En las ZONAS INUNDABLES EXCEPCIONALES: Álamo blanco (Populus alba), sauce blanco (Salix alba), la zarzamora (Rubís olmifolius), azucena blanca (Arum italicum), etc.

- En cualquier caso, la restauración de las riberas debe ser supervisada por personal de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- Para que la proliferación de estas especies sea la adecuada y se produzca una buena implantación, previa a las labores de restauración se procederá a la eliminación de las zonas ocupadas por el cañaveral, especie prolífica e invasora que podría imposibilitar un enraizamiento adecuado de las especies propuestas. Igualmente se deberá mantener e integrar en la zona verde prevista, la línea de eucaliptos existente en la margen izquierda del arroyo Santillán del extremo suroriental del sector.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



- La implantación de esta vegetación adecuada a las condiciones naturales de la zona posibilitará a medio plazo que los cauces sean más estables y más profundos, con lo que se reducirán las zonas inundables. tal y como se reproduce en el siguiente dibujo.

3.9.5. Fauna.

3.9.5.1. Perturbación de la fauna.

Teniendo en cuenta que durante nuestras visitas no hemos observado mamíferos, reptiles y aves grandes, sugerimos si se encontrase algunos animales tener mucho cuidado en no lastimarlo y tomar las medidas para que sean reubicados en las zonas aledañas.

3.9.5.2. Alteración de procesos migratorios.

Como medida protectora en ambas zonificaciones Norte y Sur, se sugiere, adecuar las zonas de escape para evitar daños a estas especies principalmente gorriones.

3.9.5.3. Desplazamiento de especies por obra. Riesgo de atropello.

Las obras de drenaje y las cunetas se diseñarán de tal modo que no constituyan trampas para los pequeños animales donde puedan caer en ellos, con bordes inclinados o rampas (2H/1V). En el caso de la ocurrencia de atropello a algún animal llevar un registro de las especies implicadas en accidente.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.9.5.4. Pérdida de especies.

En ambas zonas, se intentará proteger a la poca fauna observada, adecuando las vías de escape o en el caso de las aves, deberán reubicarse en las arboledas previstas.

3.9.6. Socioeconómico.

3.9.6.2. Demanda de recursos.

Eficacia hídrica.

Sería muy aconsejable la previsión e instalación de algún depósito que recogiera parte de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, a fin de reutilizarlas como agua de riego de las zonas verdes privadas y el baldeo de calles.

- Cuando sea precisa la instalación de riego, se acudirá a soluciones de riego por goteo, salvo que por las características físicas o botánicas esto sea desaconsejable.
- Se emplearán preferentemente especies autóctonas o adaptadas al clima local, lo que también reducirá las necesidades de riego.
- Se instalarán mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de los edificios de viviendas.
- Se instalarán sistemas ahorradores de agua como temporizadores o sensores automáticos en edificios de uso público (terciarios y equipamientos).

Eficacia energética y uso racional de los recursos naturales.

- Una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura. Así los edificios en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta, dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Salvo casos justificados, estas instalaciones solares térmicas aportarán un mínimo del 30% de la energía necesaria para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria o para el calentamiento de las piscinas cubiertas climatizadas.
- El subsistema de captación de la energía solar, para lograr la máxima eficiencia, se orientará al Sur con el desvío mínimo posible y la inclinación respecto a la horizontal será la misma que la latitud geográfica de Málaga. En los casos en los que la orientación y/o la inclinación de los captadores solares se aparten del óptimo se podrá compensar la eventual pérdida con el aumento de la superficie necesaria para alcanzar el aporte solar mínimo exigido.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El proyecto de urbanización y de edificación se justificará a los requisitos establecidos por el Real Decreto 1820/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias EA-01 y EA-07. Además, se aplicarán las siguientes medidas:

- La red de alumbrado público contará con sistemas de regulación de flujo o de doble encendido que permita adaptar la intensidad lumínica a la hora del día y la estación del año.
- Las luminarias deberán orientar su haz de luz hacia el suelo, y estar focalizadas a los puntos que se desee iluminar, siempre se utilizarán bobillas LED, especialmente en la iluminación de la zona deportiva y la escolar.
- Se procurará evitar la iluminación ornamental.
- Se estudiará la posición relativa de las luminarias y el arbolado al objeto de eliminar obstáculos.
- Se deberá valorar la introducción de farolas provistas de pequeñas placas fotovoltaicas que satisfagan el autoconsumo.

3.9.7. Paisaje y arquitectura.

En este apartado, además de tratar de proponer medidas correctoras útiles para la integración de la edificación en el paisaje, procurando no disminuir la calidad visual de la zona y si fuera posible mejorarla, se han incluido recomendaciones para la obtención de una mejor eficacia energética, pues ambos conceptos se interrelacionan más de lo que aparentemente pude parecer, y tomando las medidas adecuadas se pueden resolver o al menos mejorar ambas.

3.9.7.1. Eficiencia energética y movilidad.

Eficiencia energética.

Para la mejora en la eficiencia energética de los edificios a construir se han considerado tres elementos fundamentalmente: los elementos de protección contra el viento, los elementos para obtener sombras y los elementos del terreno para obtener ventilación natural.

- Para la PROTECCIÓN CONTRA EL VIENTO, existen dos formas de hacerlo, con vallas y taludes de tierra como elementos sólidos que, si bien anulan totalmente el paso del viento, pueden provocar remolinos a sotavento de dicha protección. Por otro lado, la utilización de la vegetación, que para ser eficaz en zonas muy expuestas es necesario disponer varias hileras al tresbolillo, que no detiene totalmente el viento pero que su influencia en otros parámetros la hacen más eficiente, es la solución más aconsejable. En la zona de estudio, con predominio de vientos de Levante y Poniente, pero donde los vientos más molestos son los de procedencia norte y noroeste, dando lugar a vientos

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

fríos en invierno y muy calurosos en verano (el conocido terral), sería adecuado disponer de pequeños bosquetes de arbolado junto con matorral en la zona baja para frenar más eficazmente el paso del viento.

- En cuanto a la OBTENCIÓN DE SOMBRAS, la vegetación vuelve a ser un elemento clave, pero a diferencia de la protección del viento donde son necesarias las especies tupidas y de hoja perenne, la sombra sólo es útil en verano por lo que se necesita la plantación de especies de hoja caduca. Las zonas a proteger serían las fachadas orientadas al sur principalmente, y sobre elementos como ventanas y techos para lo que es conveniente podar las zonas bajas en el estío para dejar pasar las brisas marítimas. Igualmente, las orientaciones de levante y poniente necesitan también protección pues la radiación solar en verano es casi mayor que en la solana, para lo que se puede disponer emparrados o pérgolas que refrescarán las temperaturas por evaporación. En invierno, y como se trata de especies de hoja caduca, el sol entrará con más facilidad en las viviendas, y con la utilización de colores claros (sobre todo el blanco) permitirá que la luz solar se refleje y aumente la luminosidad y aporte más energía calorífica.

- Por último, para propiciar la VENTILACIÓN NATURAL, la vegetación también es útil, dado que su disposición puede canalizar e incluso acelerar las brisas, aunque la disposición de los edificios es bastante importante, que deberían disponerse de forma que puedan penetrar los vientos de componente sur y este, los más favorables en la zona de estudio.

En los edificios residenciales, comerciales y de equipamientos con cubierta plana se propiciará la implantación de sistemas de cubiertas vegetadas en aquellas zonas no afectadas por instalaciones de captación solar o de cualquier otro tipo. Asimismo, en los proyectos de edificación se valorará la orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento; el emplazamiento de los espacios libres y de los equipamientos al aire libre.

En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, se aplicarán medidas correctoras para minimizar el balance energético.

La ordenación prevista permite que la localización de buena parte de las viviendas tenga orientación Sur y ventilación cruzada, lo que mejorará su eficiencia energética. Además, los proyectos de urbanización y ejecución deberán cumplir los criterios establecidos siguiendo las siguientes directrices:

- El diseño de las fachadas y la distribución interior de los edificios deberá perseguir la eficiencia térmica y el aprovechamiento de la luz solar. Como norma general, se recomienda que los huecos de las ventanas sean mayores en la fachada Sur y menores en la Norte. Asimismo, los salones deberán estar orientados al Sur.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Se procurará la reserva de espacios para el secado natural de la ropa en las viviendas.

- Se recomienda que los proyectos de edificación contemplen la construcción de terrazas y espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas.

- Se propiciará la utilización en la construcción de materiales reciclables y/o reciclados, locales, prefabricados o de baja emisión de CO2 en su producción, y que requieran un mantenimiento bajo durante su vida útil.

Los edificios comerciales deberán contar con una certificación energética tipo B, que reduce considerablemente el consumo de energía con respecto a los requisitos mínimos del Código Técnico de la Edificación.

Movilidad sostenible.

El proyecto de urbanización deberá prever la colocación de aparcamientos de bicicletas en las proximidades del equipamiento deportivo y el escolar junto a la zona de estacionamiento, fomentando de este modo la intermodalidad, dado que se tiene previsto la construcción de un carril-bici que discurre por toda la ribera del arroyo Santillán.

3.9.7.2. Intrusión visual e integración paisajística.

Instalaciones energéticas y de telecomunicaciones.

Las antenas de telefonía deberán ubicarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la mejor integración en el paisaje. Con respecto al tendido eléctrico deberá se soterrado siempre que sea posible.

En las instalaciones de energía solar, se aplicarán las medidas necesarias para impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica. En cubiertas inclinadas los paneles de captación de energía solar se integrarán en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio. En cubiertas planas los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45º desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 3,75 metros de altura, medida desde la cara superior del último forjado. El peto de protección de cubierta deberá prolongarse con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, sin formar frentes opacos continuos, hasta la altura máxima del panel. En fachadas, podrán situarse paneles de captación de energía solar, con la misma inclinación de éstas y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Integración de la edificación.

Para la integración de la edificación en el medio, la forma de hacerlo se basa fundamentalmente en la forma, volumetría y movimiento de las fachadas, y por otro lado en la utilización de la vegetación, pantallas sólidas (vallas o taludes de tierra) como elementos para suavizar la intrusión y para naturalizar en parte la volumetría edificatoria.

3.9.7.3. Elementos culturales.

Se han considerado las siguientes medidas protectoras y correctoras para los elementos culturales tales como los yacimientos arqueológicos, bienes etnológicos y las vías pecuarias presentes en la zona estudiada.

Yacimientos arqueológicos. La Alquería de Alique.

La excavación y puesta en valor de los restos arqueológicos de este yacimiento se consideran desde nuestro punto de vista muy aconsejable, dado que podría darle un valor añadido a la zona. Como medidas protectoras se incluyen las siguientes tomando como base el Informe Arqueológico realizado para este ámbito de planeamiento y que se aporta como Anejo 4 a este documento.

- Para la ZONIFICACIÓN DE TIPO 2, y atendiendo a que el yacimiento presenta múltiples restos constructivos, materiales cerámicos, ladrillos y tejas, así como restos de mampostería trabada con mortero de cal, disgregados por la erosión y las faenas agrícolas, e incluso grandes concentraciones relacionables con derrumbes estructurales e incluso pueden observarse algunas líneas de muros, será necesario: Documentar y excavar de forma manual y con metodología arqueológica los restos estructurales, así como abordar la excavación mediante sondeos que permitan documentar el sistema sedimentario y estructural correctamente, en número adecuado para cubrir completamente el área delimitada.
- Para la ZONIFICACIÓN DE TIPO 3 se propone una actuación mecánica controlada arqueológicamente que contribuya a la delimitación exacta de los depósitos arqueológicos y elementos estructurales estables.

Bienes etnológicos. Era de Bonilla.

- Se propone su conservación integral. Para ello deberá realizarse un trabajo de documentación, limpieza y consolidación que deberá ser sufragado por la promotora o propietarios de la parcela urbana. Al estar dentro de una pastilla residencial, sería conveniente que a la hora de proyectar la edificación se contemplara la integración de la era en las zonas verdes privadas, como se ha hecho en otras parcelas urbanas en Rincón de la Victoria, resultando el caso más adecuado para ejemplificar el supuesto, las

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

actividades desarrolladas en la UR-5 del Castillón (Despoblado hispanomusulmán de Bezmiliana o Mixmiliana). Para ello es aconsejable y entendemos necesario efectuar una limpieza del bien etnológico, así como su consolidación e inclusión de paneles explicativos que contribuyan a su puesta en valor.

Vías Pecuarias.

Existen dos vías pecuarias la Realenga a Vélez y la Realenga de la Eras Viejas que se han sacado del sector por ser suelos no urbanizables de especial protección pero que con su trazado afectan en cierto sentido a la ordenación propuesta. Dicha afección se basa en la ocupación puntual por parte del viario propuesto para la conexión del sector con su entorno.

Como medida protectora se propone:

- Los cruces que se realicen al mismo nivel deberán adoquinarse para distinguir el dominio de la Vía.
- En los casos en que se realice a distinto nivel, la luz resultante del puente deberá permitir el paso de una persona que discurra caminando.

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

4. Plan de Etapas.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

4. ÍNDICE DEL PLAN DE ETAPAS.

4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS..... 206
4.2. DURACIÓN MÁXIMA DE LA URBANIZACIÓN. 206
4.3. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. 206
4.4. LICENCIAS DE OBRAS. 206

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

4. PLAN DE ETAPAS.

4.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial, establece una UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA, que a su vez desarrollará las obras de urbanización y demás cargas urbanísticas en una ETAPA ÚNICA.
La definición y ámbito de esta etapa única viene especificado en el Plano *P.4.1. Plan de Etapas y Unidades de Ejecución*. La valoración de las actuaciones se define en el Estudio Económico Financiero.

4.2. DURACIÓN MÁXIMA DE LA URBANIZACIÓN.

La duración máxima de la ejecución de las obras de urbanización será de un tiempo máximo de 48 meses, prorrogables en otros 48 meses.

4.3. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización de este sector de actuación por la Junta de Compensación del mismo, se procederá a su recepción de acuerdo con lo dispuesto en el art. 154 LOUA, para lo que se redactará un Proyecto de Urbanización único del conjunto de las obras a realizar como parte del desarrollo de esta ordenación.

La ejecución de tales obras se desarrollará en una sola etapa, cuya duración máxima será la establecida en el apartado anterior.

4.4. LICENCIAS DE OBRAS.

De acuerdo con el artículo 55.1 de la LOUA, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que exista firmeza en vía administrativa de la aprobación por la Administración Actuante del instrumento de equidistribución, en este caso del Proyecto de Reparcelación, que adjudique a los distintos propietarios de los terrenos de esta unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
b) Que se encuentre aprobado definitivamente el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
c) Que exista previsibilidad, por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, de que en función del estado real de las obras de urbanización, a la terminación de la edificación la parcela estarán ejecutados los servicios de infraestructuras necesarios para que la parcela objeto de Licencias de Obras adquiera la

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Que el promotor de la edificación que ha sido objeto de licencia de obras en estas condiciones, asuma de forma expresa y formal el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) Las condiciones para la concesión de licencia de obras y de licencia de ocupación, además de las contenidas en el art. 55 de la LOUA son las que se recogen en el acuerdo plenario de 25/09/2019.

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5. Estudio Económico Financiero.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5. ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

5.1. OBJETO. 210
5.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS. 211
5.2.1. Costes de Obras de Urbanización Interior. 211
5.2.2. Costes de Conexiones internas y externas. 212
5.2.3. Otros costes de obras de urbanización. 214
5.2.4. Gestión. 214
5.2.5. Costes de las Promociones. 214
5.2.6. Resumen de Costes. 214
5.3. INGRESOS DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. 217
5.4. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN. 217
5.5. REPERCUSIONES. 218

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

5.1. OBJETO.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es analizar los costes de Urbanización del Sector de Actuación URB-TB.11 "Alique" del PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga), así como los ingresos que puedan obtenerse del desarrollo residencial previsto para de esta forma determinar la viabilidad del mismo.

En primer lugar, se van a evaluar los costes de urbanización de una forma global y después se analizará la secuencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello, se evalúa en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como de la implantación de cada servicio y de ajardinamiento de las zonas verdes, para posteriormente determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio de que posteriormente se realice una evaluación más detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización y finalmente se analizarán las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento para obtener la relación entre ambos.

Igualmente, para el análisis dinámico a efectos del cálculo de la TIR, se ha considerado el desarrollo del sector en un plazo de 8 años de urbanización y 15 en promoción, partiendo de unos precios de venta de mercado de 1.500 €/m², unos costes de construcción sobre rasante de 600 €/m², y unos incrementos de precios y costes entre promociones del 1,5% y 1% respectivamente.

El cálculo del presupuesto global de ejecución se ha realizado de acuerdo con la hipótesis de una sola unidad de ejecución.

Los precios contemplados en el estudio de costes están exentos de IVA.

Hay que distinguir las actuaciones por conceptos y se pueden agrupar de la siguiente manera:

a) Obras de Urbanización Interior.
- Viales
- Zonas verdes y senderos.
- Juego de niños.
- Acondicionamiento de zona erosionable.
- Ordenación de Sistemas Generales.
- Muros de contención.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

- Pantalla de arboleda.
- Pantalla acústica.
- Carril bici

b) Conexiones externas.
- Del viario
- De los servicios

c) Otras obras de urbanización.
- Depósitos de abastecimiento
- Depósitos de riego
- Ampliación de subestación del Rincón
- Soterramiento de líneas eléctricas de MT
- Encauzamiento del arroyo Santillán
- Instalaciones deportivas

5.2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS.

Los costes totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obra, se especifican en la tabla que se acompaña al final de este documento y son los siguientes:

5.2.1. Costes de Obras de Urbanización Interior.

Viales	7.104.988,10 €
Zonas verdes, pasarelas, cerramientos, medidas correctoras arroyos	3.722.844,45 €
Juegos de niños	232.002,20 €
Acondicionamiento de zona erosionable	100.443,00 €
Ordenación de Sistemas Generales	1.075.600,60 €
Muros de contención	204.600,00 €
Pantalla de arboleda	35.770,00 €
Pantalla acústica	273.000,00 €
Carril bici	191.900,00 €
Edificaciones Existentes Afectadas	1.621.415,80 €
TOTAL	**14.562.564,15 €**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Además del ratio utilizado para el cálculo de coste de viales, en el cuadro siguiente se describen los utilizados para otros conceptos incluidos en la Urbanización Interior:

m²	Carril bici	50 €/m²
m²	Ordenación zonas verdes	17 €/m²
m²	Ordenación sistemas generales	10 €/m²
m²	Juegos de niños	20 €/m²
m²	Acondicionamiento zona erosión	2 €/m²
ml	Muros de contención	300 €/ml
ml	Pantalla de arboleda	20 €/ml
ml	Pantalla acústica	200 €/ml
ml	Conducción de saneamiento	140 €/ml
ml	Conducción de agua potable	415 €/ml

Completan este apartado los costes previstos por Edificaciones Existentes Afectadas, tanto por su estado ruinoso, como por su afección por el sistema viario o por incompatibilidad con el Planeamiento. Su importe asciende a 1.621.415,80 €.

5.2.2. Costes de Conexiones internas y externas.

Hay que diferenciar dos tipos de costes:

1) Los costes de obtención de suelo para conexiones viarias externas cuyo importe asciende a 527.873,80 € con el siguiente detalle:

Vial 10 conexión calle Chile	90 €/m²	808 m²	72.720,00 €
Vial conexión sur con la Avda. de la Axarquia, vial 10, 11 y carril bici	90 €/m²	1.650 m²	148.500,00 €
Conexión con Sector St.3 depósito de abast.	90 €/m²	138 m²	12.443,40 €
Conexión vial 9 con urbanización Paraiso del Sol	180 €/m²	760 m²	136.800,00 €
Vial 13.2	90 €/m²	548 m²	49.320,00 €
Conexión vial 7 con Urb. Golf Añoreta	90 €/m²	206 m²	18.540,00 €
Conexión vial 1b con calle Pitágoras	90 €/m²	503 m²	45.270,00 €
Conexión vial 4 con calle Sócrates	90 €/m²	324 m²	29.160,00 €
Conexión vial 2 con calle La Luna	90 €/m²	107 m²	9.630,00 €
Conexión vial 12 con Los Rubios	90 €/m²	61 m²	5.490,00 €
TOTAL 1. OBTENCIÓN SUELO CONEXIONES EXTERNAS:		**4.297 m²**	**527.873,40 €**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2) Los de ejecución de Conexiones Viarias Adscritas, cuyo importe asciende a 4.048.232,80 €, con el siguiente detalle:

Vial 13 Sector TB-39	97 €/m²	728 m²	70.616,00 €
Vial Provisional 13.1	7 €/m²	200 m²	1.400,00 €
Rotonda y conexión sur con la Avda. de la Axarquía	97 €/m²	3.718 m²	360.646,00 €
Conexión vial 7 con Urb. Golf Añoreta	97 €/m²	206 m²	19.982,00 €
Conexión vial 9 con urbanización Paraiso del Sol	97 €/m²	760 m²	73.720,00 €
Conexión vial 1b con calle Pitágoras	97 €/m²	330 m²	32.010,00 €
Conexión vial 4 con calle Sócrates	97 €/m²	324 m²	31.428,00 €
Conexión vial 2 con calle La Luna	97 €/m²	107 m²	10.379,00 €
Conexión vial 12 con Los Rubios	97 €/m²	61 m²	5.917,00 €
Cruce vial 7 con arroyo Serrezuela	775 €/ml	100 ml	77.500,00 €
Cruce vial 5 con arroyo Serrezuela	775 €/ml	50 ml	38.750,00 €
Cruce vial 1 con arroyo Serrezuela	775 €/ml	100 ml	77.500,00 €
Cruce vial 4 sobre arroyo Serrezuela	775 €/ml	50 ml	38.750,00 €
Cruce vial 9 con Vía Pecuaria	775 €/ml	50 ml	38.750,00 €
Cruce vial 10 con Vía Pecuaria	775 €/ml	100 ml	77.500,00 €
Cruce vial 1b con Vía Pecuaria	775 €/ml	50 ml	38.750,00 €
Cruce vial 4 con Vía Pecuaria	775 €/ml	50 ml	38.750,00 €
Conexión zona social sobre vía pecuaria	45.000 €/ud	3 ud	135.000,00 €
Adecuación Vía Pecuaria Sur	10 €/m²	3.217 m²	32.170,00 €
Vial 11	97 €/m²	2.539 m²	246.283,00 €
Viaducto y vial de conexión Zona Norte - Zona Sur	2.000 €/m²	1.301 m²	2.602.431,80 €
TOTAL 2. EJECUCIÓN CONEXIONES VIARIAS ADSCRITAS			**4.048.232,80 €**

3) Los de las Infraestructuras de conexión externa, ascendentes a 684.232,80 €. Un desglose de estas actuaciones es el siguiente:

Tramo tubería diámetro 800	140 €/ml	300 ml	42.000,00 €
Conducción de saneamiento residuales	140 €/ml	750 ml	105.000,00 €
Conducción de saneamiento pluviales	140 €/ml	272 ml	38.082,80 €
Conducción de agua potable con pto. Serrezuela	415 €/ml	750 ml	311.250,00 €
Conexión con Subestación Rincón de la Victoria NUEVA CANALIZACIÓN	50 €/ml	150 ml	7.500,00 €
Conexión con Subestación Rincón de la Victoria TENDIDO CABLES	100 €/ml	1.600 ml	160.000,00 €
Conexión Servicios (Gas , Telecomunicaciones .....)	100 €/ml	120 ml	12.000,00 €
Conexión Servicios Saneamiento	140 €/ml	60 ml	8.400,00 €
TOTAL 3. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN EXTERNA			**684.232,80 €**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

De todo esto resulta que el coste global de conexiones viarias internas y externas es de 5.260.339,00 €.

5.2.3. Otros costes de obras de urbanización.

Estas actuaciones son de gran entidad y presentan los siguientes costes:

Depósitos de regulación de abastecimiento y tubería de impulsión, incluidos caminos de acceso	600.000,00 €
Depósitos de riego	300.000,00 €
Ampliación de subestación eléctrica de Rincón de la Victoria	623.314,00 €
Encauzamiento del arroyo Santillán Zona Sur con tratamiento de las márgenes derecha e izquierda	985.626,00 €
Encauzamiento del arroyo Santillán Zona Norte. Tratamiento margen derecha	301.163,50 €
Soterramiento de líneas eléctricas de Media Tensión. Tres lineas de 20 KV.....	283.500,00 €
Instalaciones Deportivas	2.500.000,00 €
TOTAL:	**5.593.603,50 €**

5.2.4. Gestión.

Se ha previsto también un porcentaje sobre todos los costes anteriores para gastos de gestión correspondientes a los distintos documentos urbanísticos tramitados y que han de tramitarse como resultado de esta innovación.

5.2.5. Costes de las Promociones.

Tras haber realizado un planteamiento de todos los desarrollos residenciales del sector, por fases, con los parámetros que se han indicado anteriormente, se ha estimado un coste de **218.200.723,90 euros.**

5.2.6. Resumen de Costes.

En consecuencia, con todo lo expuesto anteriormente, el resumen del presupuesto es el siguiente:

Obras de urbanización interior	14.562.564,15 €
Conexiones viarias	5.260.339,00 €
Otras Obras de Urbanización	5.593.603,50 €
Gestión	1.195.114,61 €
TOTAL PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN:	**26.611.621,26 €**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

A continuación, se detalla la valoración de todas las actuaciones:

ESTUDIO DE COSTES DEL CONJUNTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "Alique" del PGOU de RINCÓN DE LA VICTORIA

TOTAL SECTOR UR-TB 11	
Superficie	580.087
Techo hom	191.429
Techo luc+social privado x 0,33	0,33

1- OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:					
Viales	97	€/m²	73.247,30	m²	7.104.988,10 €
Zonas verdes, pasarelas, cerramientos, medidas correctoras arroyos	17	€/m²	218.990,85	m²	3.722.844,45 €
Juegos de niños	20	€/m²	11.600,11	m²	232.002,20 €
Acond. Zona erosionable	2	€/m²	50.221,50	m²	100.443,00 €
Ordenación de SS.GG.	10	€/m²	107.560,06	m²	1.075.600,60 €
Muros de contención	300	€/ml	682,00	ml	204.600,00 €
Pantalla de arboleda	20	€/ml	1.788,50	ml	35.770,00 €
Pantalla acústica	200	€/ml	1.365,00	ml	273.000,00 €
Carril bici	50	€/m²	3.838,00	m²	191.900,00 €
EDIFICACIONES EXISTENTES AFECTADAS					1.621.415,80 €
Por estado ruinoso					
Demoliciones	20	€/m²	2.347,88	m²	46.957,60 €
Por Sistema Viario					
Demoliciones	20	€/m²	807,15	m²	16.143,00 €
Expropiaciones	400	€/m²	807,15	m²	322.860,00 €
Por incompatiblidad con Planeamiento					
Demoliciones	20	€/m²	2.941,56	m²	58.831,20 €
Expropiaciones	400	€/m²	2.941,56	m²	1.176.624,00 €
TOTAL 1- OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR					**14.562.564,15 €**

2- CONEXIONES VIARIAS			
2.1- OBTENCIÓN SUELO CONEXIONES VIARIAS EXTERNAS			
Vial 10 conexión calle Chile	90 €/m²	808,00 m²	72.720,00 €
Vial conexión sur con la Avda vde la Axarquia, vial 11 y carril bici	90 €/m²	1.650,00 m²	148.500,00 €
Conexión con Sector St.3 depósito de abastecimiento	90 €/m²	138,26 m²	12.443,40 €
Conexión vial 9 con urbanización Paraiso del Sol	180 €/m²	760,00 m²	136.800,00 €
Vial 13.2	90 €/m²	548,00 m²	49.320,00 €
Conexión vial 7 con Urb. Golf Añoreta	90 €/m²	206,00 m²	18.540,00 €
Conexión vial 1b con calle Pitágoras	90 €/m²	503,00 m²	45.270,00 €
Conexión vial 4 con calle Sócrates	90 €/m²	324,00 m²	29.160,00 €
Conexión vial 2 con calle La Luna	90 €/m²	107,00 m²	9.630,00 €
Conexión vial 12 con Los Rubios	90 €/m²	61,00 m²	5.490,00 €
TOTAL 2.1- OBTENCIÓN SUELO CONEXIONES EXT		**4.297,26 m²**	**527.873,40 €**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500262370002B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.2- EJECUCIÓN CONEXIONES VIARIAS ADSCRITAS			
Vial 13 Sector UR TB-11	97 €/m²	728,00 m²	70.616,00 €
Vial Provisional 13.1	7 €/m²	200,00 m²	1.400,00 €
Rotonda y conexión sur con la Avda. de la Axarquía.	97 €/m²	3.718,00 m²	360.646,00 €
Conexión vial 7 con Urb. Golf Añoreta	97 €/m²	206,00 m²	19.982,00 €
Conexión vial 9 con urbanización Paraiso del Sol	97 €/m²	760,00 m²	73.720,00 €
Conexión vial 1b con calle Pitágoras	97 €/m²	330,00 m²	32.010,00 €
Conexión vial 4 con calle Sócrates	97 €/m²	324,00 m²	31.428,00 €
Conexión vial 2 con calle La Luna	97 €/m²	107,00 m²	10.379,00 €
Conexión vial 12 con Los Rubios	97 €/m²	61,00	5.917,00 €
Cruce vial 7 con arroyo Serrezuela	775 €/ml	100,00 ml	77.500,00 €
Cruce vial 5 con arroyo Serrezuela	775 €/ml	50,00 ml	38.750,00 €
Cruce vial 1 con arroyo Serrezuela	775 €/ml	100,00 ml	77.500,00 €
Cruce vial 4 sobre arroyo Serrezuela	775 €/ml	50,00 ml	38.750,00 €
Cruce vial 9 con Vía Pecuaria	775 €/ml	50,00 ml	38.750,00 €
Cruce vial 10 con Vía Pecuaria	775 €/ml	100,00 ml	77.500,00 €
Cruce vial 1b con Vía Pecuaria	775 €/ml	50,00 ml	38.750,00 €
Cruce vial 4 con Vía Pecuaria	775 €/ml	50,00 ml	38.750,00 €
Conexión zona social sobre via pecuaria	45000 €/ud	3,00 ud	135.000,00 €
Adecuación Vía Pecuaria Sur	10 €/m²	3.217,00 m²	32.170,00 €
Vial 11	97 €/m²	2.539,00 m²	246.283,00 €
Viaducto y vial de conexión Zona Norte - Zona Sur	2000 €/m2	1.301,22 m2	2.602.431,80 €
TOTAL 2.2- EJECUCIÓN CONEXIONES VIARIAS ADSCRITAS			**4.048.232,80 €**
2.3- INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN EXTERNA			
Tramo tuberia diametro 800 saneamiento	140 €/ml	300,00 ml	42.000,00 €
Conducción de saneamiento residuales	140 €/ml	750,00 ml	105.000,00 €
Conducción de saneamiento pluviales	140 €/ml	272,02 ml	38.082,80 €
Conducción de agua potable con pto. Serrezuela	415 €/ml	750,00 ml	311.250,00 €
Conexión con Subestación Rincón de la Victoria NUEVA CANALIZACION	50 €/ml	150,00 ml	7.500,00 €
Conexión con Subestación Rincón de la Victoria TENDIDO CABLES	100 €/ml	1.600,00 ml	160.000,00 €
Conexión Sevicios (Gas , Telecomunicaciones .....)	100 €/ml	120,00 ml	12.000,00 €
Conexión Sevicios Saneamiento	140 €/ml	60,00 ml	8.400,00 €
TOTAL 2.3- INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN EXTERNA			**684.232,80 €**
TOTAL 2- CONEXIONES VIARIAS			**5.260.339,00 €**

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
07E500262370002B0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3- OTRAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:			
Depósitos de regulación de abastecimiento y tubería de impulsión	300 €/m^3	2.000,00 m^3	600.000,00 €
Depositos de riego	300 €/m^3	1.000,00 m^3	300.000,00 €
Ampliacion de la subestacion de Rincon	623314 €/ud	1,00 ud	623.314,00 €
Encauzamiento de arroyo Santillán Zona Sur con tratamiento de las márgenes derecha e izquierda	547,57 €/ml	1.800,00 ml	985.626,00 €
Encauzamiento de arroyo Santillán Zona Norte con tratamiento de la márgen derecha	547,57 €/ml	550,00 ml	301.163,50 €
Soterramiento Linea Electrica MT	126 €/ml	2.250,00 ml	283.500,00 €
Instalaciones deportivas	Parcelas E/D		2.500.000,00 €
TOTAL 3- OTRAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			**5.593.603,50 €**

4- GESTIÓN:	1.195.114,61 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN:	26.611.621,26 €

5.3. INGRESOS DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Ingresos Promoción Inmobiliaria:	162.714,51 m²t	308.293.448,75 €

5.4. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

De los números anteriores resulta una rentabilidad económica sobre costes del 25,93 % y sobre ventas del 20,59 %, que hace viable el desarrollo del ámbito dentro de unos parámetros razonables de coste-beneficio.

Partiendo de los siguientes parámetros se ha hecho un análisis dinámico de la rentabilidad financiera de la actuación, que se adjunta como anexo:

Precio venta inicial:	1.500,00 €
Incremento entre promociones:	1,50%
Precio aparcamiento:	12.000,00 €
Precio trastero:	3.000,00 €
Costes construcción:	600,00 €
Incremento costes entre promociones:	1,00%
Coste suelo m²:	200,00 €
Precio zona comercial m²:	500,00 €

El resultado arroja una TIR ANUAL del 25,72 %, lo que avala la rentabilidad del proyecto.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5.5. REPERCUSIONES.

A continuación, se evalúan las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

- Repercusión sobre m². de suelo bruto del Sector:
  - El presupuesto de urbanización 26.611.621,26 € dividido entre 580.087,37 m² resulta una repercusión de 45,88 €/m².
- Repercusión sobre el m² edificable:
  - El presupuesto total de 26.611.621,26 € dividido entre 162.714,51 m²t resulta una repercusión de 163,55 €/m².

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

B. Planos.

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258237D00Z0B0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

B. ÍNDICE DE PLANOS.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.	ESCALA
I.1. SITUACIÓN GENERAL Y EN ORTOFOTO.	1/10.000 1/50.000
I.2. SITUACIÓN EN EL POT DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.	1/50.000
I.3. SITUACIÓN EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA.	1/2.000
I.4. PLANO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE". APROBACIÓN DEFINITIVA 31.07.2009 (BOJA 10.06.2010).	1/2.000
I.5. TOPOGRÁFICO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	1/2.000
I.6. PENDIENTES DEL TERRENO.	
I.7. GEOLOGÍA.	
I.8. USOS, EDIFICACIONES, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	1/1.000
I.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	1/1.000
I.10. AFECCIONES Y PROTECCIONES.	1/1.000
P.- PLANOS DE PROYECTO.	
P.1. PLANOS DE ORDENACIÓN.	
P.1.1. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/2.000
P.1.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.	1/2.000
P.1.3. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA.	1/2.000
P.2. PLANOS DE RED VIARIA.	
P.2.1. RED VIARIA. REPLANTEO, RASANTES Y APARCAMIENTO.	
P.2.1.1. RED VIARIA. ZONA SUR. PLANTA DE REPLANTEO RASANTES Y APARCAMIENTOS.	1/1.000
P.2.1.2. RED VIARIA. ZONA NORTE. PLANTA DE REPLANTEO RASANTES Y APARCAMIENTOS.	1/1.000
P.2.2. RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	1/100
P.2.3. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	
P.2.3.1. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1: 1.000
VIALES 1, 1b, 2, 3, 4 y 12.	V = 1: 400
P.2.3.2. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1: 1.000
VIALES 5, 6, 8, 8a, 9 y11	V = 1: 400
P.2.3.3. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	H = 1: 1.000
VIALES 7 y 10.	V = 1: 400

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262370002OB0E6J8P9S5 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 08/09/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 08/09/2021 08:01:50
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

P.2.4. MOVIMIENTO DE TIERRAS	
P.2.4.1 RED VIARIA ZONA SUR. PLANTA DE MOV. TIERRAS. NO VINCULANTE	1/1.000
P.2.4.1 RED VIARIA ZONA NORTE. PLANTA DE MOV. TIERRAS. NO VINCULANTE	1/1.000
P.2.5. CONEXIONES EXTERIORES Y CARGAS EXTERNAS	1/2.000
P.3. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.	
P.3.1. RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES.	1/2.000
P.3.2. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES	1/2.000
P.3.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1/2.000
P.3.4. RED DE ELECTRICIDAD. MT y BT.	1/2.000
P.3.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	1/2.000
P.3.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.	1/2.000
P.3.7. RED DE GAS.	1/2.000
P.3.8. RED DE RIEGO.	1/2.000
P.4. PLANOS DE GESTIÓN.	
P.4.1. PLAN DE ETAPAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.	1/2.000
P.4.2. CARGAS DE URBANIZACIÓN	1/2.500

Rincón de la Victoria, Junio de 2021.

Fdo.: MELCHOR CINTAS TROYANO.
Arquitecto Técnico.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO.
I.C.C.P.

C&F Ingeniería de la Edificación y Patología

a+s

CSV: 07E500258A2A00C0O8A5T3H1O3
CSV: 07E500262370002OB0E6J8P9S5
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460202)

PLANO DE SITUACIÓN GENERAL E: 1/50.000

PLANO DE SITUACIÓN EN ORTOFOTO E: 1/15.000

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº 1.162-PL	PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN GENERAL Y EN ORTOFOTO.
PLANO Nº I.1	
ESCALA 1/50.000 1/15.000	REDACTORES DEL PROYECTO: C&F Ingeniería de la Edificación y Patología — C/ MARTINEZ, 2, PLANTA 2ª, OFICINA 203, MÁLAGA. TFNO. 952.00.22.38 FAX. 952.00.28.68 — JUAN MARTÍN MALO I.C.C.P. — ASENJO Y ASOCIADOS — PZA. MALAGUEÑA, 2, EDIF.ARGENTE, MÁLAGA. TFNO. 952.22.42.20 FAX. 952.22.23.18 — ÁNGEL ASENJO DÍAZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 67
FECHA OCTUBRE 2018	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : ALHIQUE, S.L. EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A. SOFILAND, S.A.
REVISION 05	FIRMA

CSV: 07E500258A2A00C0D0A5T3H1O3

F:\0_PROYECTOS\1162-ALIQUE\1162-PPO\1162-ALIQUE_PPO_INNOV_TR_JUN21\02_PLANOS\0201_INFORMACIÓN\1162_IN_PPO_I.1_SITUAC-GRAL_JUN21.DWG 21/07/2021 15:51:24

Este documento se puede comprobar con el código 07E500258A0D00X3O2U0A5R4P9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(DIN0202)

Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

CSV: 07E500262370D02D0E6J8P9S5

EL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

A. RED FERROVIARIA: EXISTENTE / PROPUESTA

CONEXIONES EXTERIORES. ALTAS PRESTACIONES
- CORDOBA-SEVILLA
- EJE FERROVIARIO DEL MEDITERRANEO
- CORREDOR FERROVIARIO COSTA DEL SOL

CONEXIONES DE CERCANÍAS: EXISTENTE / PROPUESTA
- CERCANÍAS C1: CORREDOR OCCIDENTAL/ DESDOBLAMIENTO
- CERCANÍAS C2 (MÁLAGA-RONDA): DESDOBLAMIENTO
- BY-PASS PARA LA CONEXIÓN CERCANÍAS C2 CON COSTA DEL SOL
- CONEXIONES CON EL PUERTO DE MÁLAGA, CON LA TERMINAL DE MERCANCÍAS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE MÁLAGA Y CON LA ZONA PRODUCTIVA, LOGÍSTICA Y DOTACIONAL

B. RED DE METRO Y TRANVÍAS: ****
- LÍNEA 1: MÁLAGA-RENFE/PUERTA-PTA.
- LÍNEA 2: MÁLAGUETA - MARTÍN CARPENA.
- LÍNEA 3: CONEXIÓN MÁLAGA-TRAZADO DE LA VICTORIA-VÉLEZ-MÁLAGA.
- LÍNEA 4: GUADALMEDINA - LAS VIRGINIAS.

C. RED VIARIA:

CONEXIONES EXTERIORES: EXISTENTE / PROPUESTA

A. RED PRIMER NIVEL:
1. AUTOPISTA DEL MEDITERRANEO (AP-7, E-15)
2. AUTOVIA DEL MEDITERRANEO (A-7, E-15)
3. AUTOVIA DE MÁLAGA. (A-45)
4. AUTOPISTA AUTO DE LAS PEDRIZAS - MÁLAGA (AP-46)
5. HIPERRONDA DE MÁLAGA
6. CONEXIÓN AEROPUERTO INTERNACIONAL PABLO RUIZ PICASSO
7. CAMPILLOS-MÁLAGA POR EL VALLE DEL GUADALHORCE (A-357). DESDOBLAMIENTO HASTA ZALEA

B. RED SEGUNDO NIVEL:
- CARTAMA - MARBELLA (A-355)
- ANTEQUERA - ZALEA (A-343)

ENLACES: EXISTENTE / PROPUESTA (Conversión en Autovía Proyectada / Nuevo Trazado)

CONEXIONES METROPOLITANAS: MEJORA / NUEVO TRAZADO

A. EJES RADIALES:
- a.1 TECNOPARK + PARQUETECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA - PIZARRA (A-7075, A-7056)
- a.2 PUERTO DE MÁLAGA - VEGA DEL GUADALHORCE (ZONA LOGÍSTICA)
- a.3 VIARIO DE CRUZ VERDE-LA, PLATAFORMA RESERVADA
- a.4 VALLE DEL GUADALHORCE - DISTRIBUIDOR OESTE METROPOLITANO. (EL-7052)
- a.5 VIARIO DE ALMUÑECAR DE LA TORRE. (L-404, PLATAFORMA RESERVADA)
- a.6 VÍA A-7 Y CONEXIONES CON LA AUTOPISTA DEL MEDITERRANEO AP-7, PLATAFORMA RESERVADA.
- a.7 CALLEJERALA - DISTRIBUIDOR OESTE - ALHAURÍN DE LA TORRE.
- a.8 CONEXIÓN RONDA OESTE DE MÁLAGA-CASTAÑETA, PLATAFORMA RESERVADA (A-357)
- a.9 EJE INTERIOR COSTA DEL SOL - CALA DE MIJAS (A-397)
- b.1 CONEXIÓN ALHAURÍN EL GRANDE - MIJAS - VIARIO OESTE DE ALHAURÍN EL GRANDE-A-7053
- b.1 CONEXIÓN A-357 - ALORA - A-343 EL (A-357)
- b.2 PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA - A-7.5. CONEXIÓN HIPERRONDA-ALMOGÍA (A-7058)
- b.3 CONEXIÓN HIPERRONDA-ALMOGÍA (MA-3403)
- b.4 ALMOGÍA - CASABERMEJA (MA-3403-MA-3404)
- b.5 TOTALÁN - MÁLAGA. (MA-3202)

B. EJES TRANSVERSALES:
- b.1 RONDA OESTE Y NORTE (N-331) DE MÁLAGA Y CONEXIÓN SUR AEROPUERTO. PLATAFORMA RESERVADA.
- b.2 DISTRIBUIDOR OESTE METROPOLITANO.
- b.3 PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA ALHAURÍN DE LA TORRE-ALHAURÍN EL GRANDE-CORTIJO, PLATAFORMA RESERVADA.
- b.4 CONEXIÓN ALHAURÍN EL GRANDE-CARTAMA A-357-MA-3306-C
- b.5 CON. - CARTAMA (A-7069)
- b.6 NUEVA CONEXIÓN A-7054 - A-357
- b.7 NUEVA CONVIDENCIA A-357 - PIZARRA
- b.8 NUEVA CONEXIÓN A 343 ALORA - A-7077
- b.9 CONEXIÓN A-7 - A7 (A-388)
- b.10 NUEVA CONEXIÓN TOTALÁN - MOCLINEJO
- b.11 MÁLAGA - LA CALA DE MIJAS (MA-21, PLATAFORMA RESERVADA.
- ENLACES EN RANGO METROPOLITANO

CONEXIONES DE RANGO LOCAL:

D. AEROPUERTO INTERNACIONAL DE MÁLAGA:

E. PUERTO DE MÁLAGA:
ÁMBITO PREFERENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES NÁUTICO-DEPORTIVAS :

F. SISTEMA DE TRANSPORTES:

MODOS DE TRANSPORTE	PRIMER NIVEL	SEGUNDO NIVEL	TERCER NIVEL
	1. ESTACIÓN CENTRAL DE MÁLAGA	4. MARTÍN CARPENA	9. TORREMOLINOS
	2. AEROPUERTO DE MÁLAGA	5. SAN JULIÁN	10. BENALMÁDENA
	3. PUERTO DE MÁLAGA	6. ARROYO TOTALÁN	11. RINCÓN DE LA VICTORIA
		7. TEATINOS	12. CARTAMA
		8. CLARAMAYA	13. PIZARRA
N	CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS		14. ALORA
	1. C.T.M.		15. LAS VIRGINIAS
	2. AMPLIACIÓN C.T.M.		
	3. ZONA PRODUCTIVA, LOGÍSTICA Y DOTACIONAL		

EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE CÁRACTER METROPOLITANO

A. CORREDOR LITORAL

B. ITINERARIOS RECREATIVOS:
- CONEXIONES SIERRA-LITORAL (LOCALIZACIÓN PREFERENTE DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL)
  1. BENALMÁDENA OCCIDENTAL SIERRA DE MIJAS
  2. BENALMÁDENA TORREQUEBRADA-SIERRA DE MIJAS
  3. ARROYO CAÑADA DE CUOTA
  4. ARROYO DE GRANADILLA
  5. ARROYO DE BENAGALBÓN
  6. ARROYO SANTILLÁN
- VÍAS DE CARÁCTER RECREATIVO

C. LOS PARQUES METROPOLITANOS:
- PM 1. PARQUE ESTACIÓN/CAÑADA DEL GUADALHORCE
- PM 2. PARQUE FLUVIAL CENTRAL DEL RÍO GUADALHORCE
- PM 3. PARQUE FLUVIAL ARROYO-EL ARROYO DEL PAJAS
- PM 4. PARQUE ASOCIADO AL RÍO CHAMORRO-LAS
- PM 5. PARQUE GUADALHORCE - PARTE ALAMEDA
- PM 6. PARQUE DEL MONTE DE SAN ANTÓN
- PM 7. PARQUE DE LA CONCEPCIÓN
- PM 8. PARQUE DEL ARRAIJANAL

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE CÁRACTER METROPOLITANO

(N) ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS:
- EQ 1. EQUIPAMIENTO SANITARIO DEL VALLE DEL GUADALHORCE
- EQ 2. LA ALMAYA- INTERCAMBIADOR ARROYO TOTALÁN
- EQ 3. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL MONTE DE MÁLAGA
- EQ 4. PARQUE DE INTERPRETACIÓN DEL TRANSPORTE Y LA OBRA PÚBLICA. + CAMPAMENTO BENÍREZ
- EQ 5. EQUIPAMIENTO ZONA PRODUCTIVA AEROPUERTO, LIGADO AL "DISTRIBUIDOR OESTE-PARQUE TECNOLÓGICO
- EQ 6. EQUIPAMIENTO VINCULADO A LA AP-7
- EQ 7. EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO AL PARQUE FLUVIAL GUADALHORCE-NUEVA ALAMEDA
- EQ 8. EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO AL PARQUE CENTRAL DEL GUADALHORCE
- EQ 9. EQUIPAMIENTO CENTRAL DE LA AGLOMERACIÓN
- EQ 10. EQUIPAMIENTO LIGADO AL PASO DEL DISTRIBUIDOR OESTE METROPOLITANO
- EQ 11. EQUIPAMIENTO ZONA DE SOLYNA NORTE-LAGAR DE OLIVEROS
- EQ 12. EQUIPAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA
- EQ 13. EQUIPAMIENTO LIGADO A LA PLATAFORMA RESERVADA DEL "EJE DE LOS ALHAURÍNES" (A-3)
- EQ 14. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TURÍSTICO (ALORA)
- EQ 15. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TURÍSTICO (TOTALÁN)
- EQ 16. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL Y TURÍSTICO (ALMOGÍA)
- EQ 17. EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER ARQUEOLÓGICO Y TURÍSTICO DE PEÑA CARDERA (CASASIMIENTA)

PROTECCIÓN DE LAS ZONAS POR SUS VALORES PAISAJÍSTICOS, CULTURALES O EN RAZÓN DE RIESGOS.

A. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

B. ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA EL REEQUILIBRIO FUNCIONAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA

A. DE CONTENIDO PRODUCTIVO

B. DE CONTENIDO RESIDENCIAL

C. DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA DEL INTERIOR DE LA AGLOMERACIÓN

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO HORIZONTAL VIGENTE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

	LÍMITE DEL SECTOR
	LÍMITE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
	SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE"

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº: 1.162-PL

PLANO Nº: I.2

PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM).

ESCALA: 1/50.000

FECHA: OCTUBRE 2018

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F Ingeniería de la Edificación y Patología
C/ MARTINEZ, 2, PUNTO 7º, OFICINA 103. MÁLAGA. TFNO. 952.06.22.38 FAX. 952.06.28.66
JUAN MARTÍN MALO I.C.C.P.

ASENJO Y ASOCIADOS
PZA. MALAGUETA, 3. DCHA FRENTE. MÁLAGA. TFNO. 952.22.42.22 FAX. 952.22.23.18
ÁNGEL ASENJO DÍAZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº. 67

SUSTITUIDO

REVISIÓN: 05

PROMOTOR/ES :

ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

FIRMA

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
CONCEPCION MARTIN MALO - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCON DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:18:06
[-RR.DD-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINALQ4900520

Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

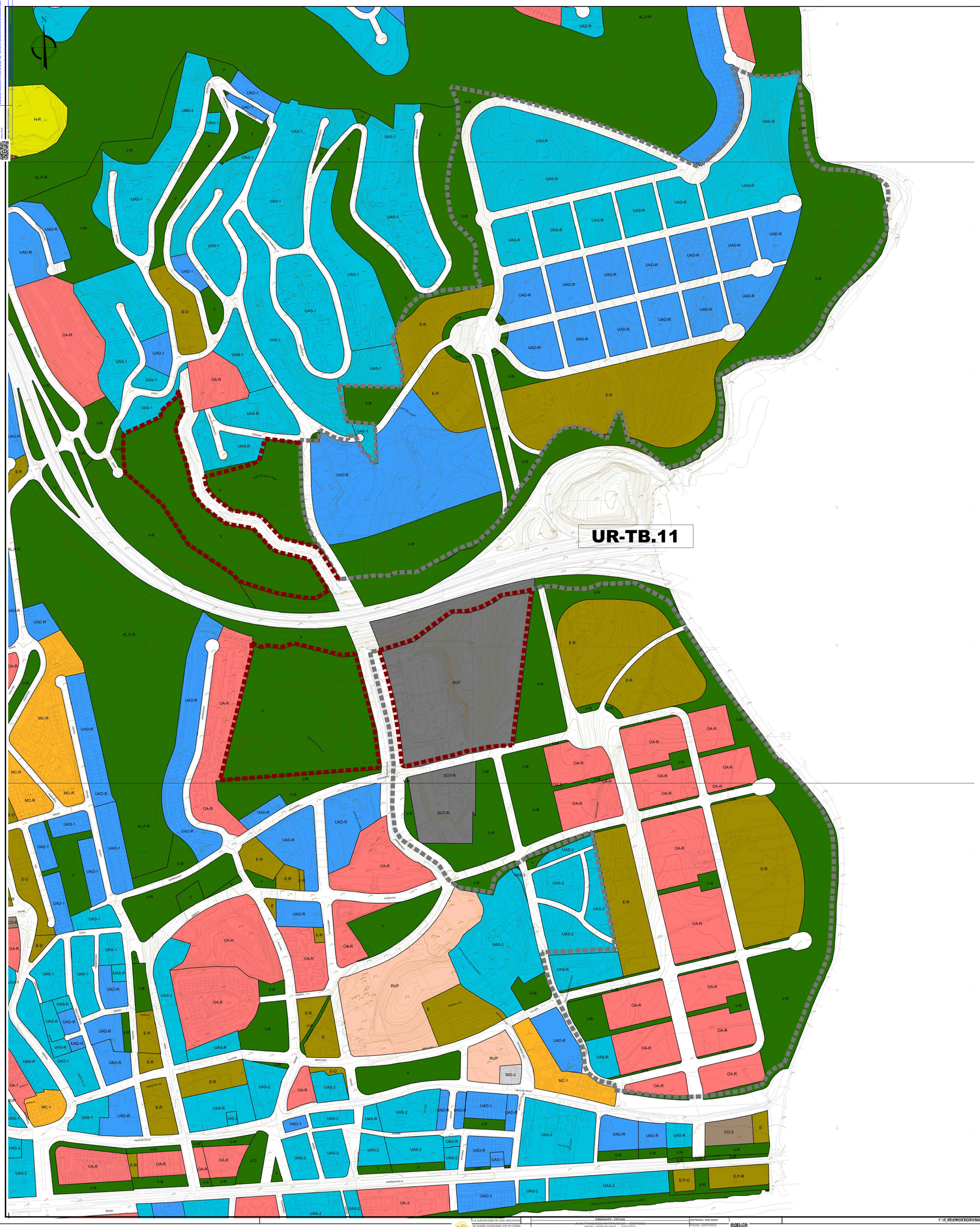
www.sede.minhap.gob.es/verifirma
se puede comprobar con el código
07E500258A0D00XJO2UOASR4P9
en la Sede Electrónica de la Entidad

F:\0_PROYECTOS\1162-ALIQUE\1162-PPO\1162-ALIQUE_PPO_INNOV_TR_JUN21\02_PLANOS\0201_INFORMACIÓN\1162_IN_PPO_I.2_SITUAC-POTAUM_JUN21.DWG 21/07/2021 15:51:07

CSV: 07E500258A0D00XJO2UOASR4P9

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA
OFICINA CENTRAL DE REGISTRO
ENTRADA 16523
Fecha:22/07/2021 14:14

FIRMANTE / RESPONSABLE
DNI: 24870757Z
Nombre: JUAN FRANCISCO MARTIN MALO
Cargo: ARQUITECTO
Fecha: 22/07/2021 14:20:13
Motivo: Firma del documento
Ubicación: Sede Electrónica del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria
Tipo de firma: Firma avanzada con certificado reconocido
Perfil de firma: PAdES-BES
Validación: Validación correcta. Consulte el documento original para ver los detalles de la validación
CSV: 07E500258A0E00F5T67AGBF623
Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.rincondelavictoria.es/verifirma/code/07E500258A0E00F5T67AGBF623



RESIDENCIAL

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

(2) CATEGORÍA DE ORDENANZAS

(R) REMISIÓN A SU INSTRUMENTO DE DESARROLLO

EQUIPAMIENTO

- ZONAS VERDES
- OTROS EQUIPAMIENTOS (E ESCOLAR; D DEPORTIVO; O OTROS)
- P PRIVADO

HOTELERO

- HOTELERO

COMERCIAL

- COMERCIAL

INDUSTRIAL

- INDUSTRIAL

SUELO NO PROGRAMADO

- RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SISTEMA GENERAL

- SISTEMA GENERAL TÉCNICO

ÁMBITOS PROTEGIDOS

- EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS
- DOMINIO PÚBLICO
- ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA
C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN

- LÍMITE DEL SECTOR
- LÍMITE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº: 1.162-PL

PLANO Nº: I.3.

ESCALA: 1/2.000

FECHA: OCTUBRE 2018

SUSTITUIDO:

REVISIÓN: 05

PLANO:

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

SITUACIÓN EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA.

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F Asesoría Urbanística y Ambiental
C/ MATRIZ, 2, PLANTA 2ª. 29.004. MÁLAGA. TNO. 952.60.24.70 / 952.60.39.68

MARTIN MALO JUAN FRANCISCO - 1737359F(R) Firmado digitalmente por MARTIN MALO JUAN FRANCISCO - 1737359F(R) Fecha: 2021.07.22 14:20:13 +02'00'
JUAN MARTÍN MALO
UAQA

AGELUS Y ASOCIADOS
CL. MUJATO, 3, 29.190.MÁLAGA. MÁLAGA. TNO. 952.62.62.18 / 952.62.62.19

ANGEL ASENJO DIAZ
ARQUITECTO
COLEGIADO Nº: 67

PROMOTOR/ES :

ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

FIRMA

La autenticidad de este documento puede comprobarse con el código 07E500258A0E00F5T67AGBF623 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TSA - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:20:13
I-898.DOC | REGISTRO DE DOCUMENTOS. ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2882207)

ENTRADA: 20211562 3
FECHA: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

CSV: 07E500258A0E00F5T67AGBF623

CUADRO DE ZONIFICACION Y PARCELARIO

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	T. EDIFICABLE	Nº VIVS.
Pa.16	UAS-1	4.250 m²s.	960 m²	4
Pa.17	UA-1	930 m²s.	255 m²	2
Pa.18	UAS-1	1.368 m²s.	295 m²	2
TOTAL UAS		7.318 m²s	1.650 m²	8
R-1	OA-1	30.580 m²s.	21.872 m²	139
R-2	OA-1	41.672 m²s.	29.561 m²	271
R-3	OA-1	38.791 m²s.	27.775 m²	252
Pa.4a	UA-1	12.870 m²s.	10.217 m²	77
Pa.4b	UA-1	27.230 m²s.	15.402 m²	77
TOTAL OA-1		147.143 m²s.	105.599 m²s.	936
Pa.1	OA-2	10.775 m²s.	12.653 m²	125
	CO(P. BLA)		1.00 m²	
Pa.2	OA-2	10.895 m²s.	12.653 m²	25
	CO(P. BLA)		1.00 m²	
Pa.3	UA-2	8.385 m²s.	11.895 m²	28
Pa.4	UA-2	9.780 m²s.	11.522 m²	44
	CO(P. BLA)		120 m²	
Pa.5	OA-2	10.980 m²s.	12.653 m²	25
	CO(P. BLA)		1.00 m²	
Pa.6	OA-2	10.934 m²s.	12.653 m²	25
	CO(P. BLA)		1.00 m²	
Pa.7	OA-2	4.085 m²s.	5.629 m²	44
	CO(P. BLA)		450 m²	
TOTAL OA		66.854 m²s.	82.461 m²s.	296
TOTAL RESIDENCIAL		221.446 m²s.	190.060 m²s.	1.509
V.1	VERDE PUBLICO	12.811 m²s.		
V.2	VERDE PUBLICO	46.768 m²s.		
V.3	VERDE PUBLICO	2.341 m²s.		
V.4	VERDE PUBLICO	2.502 m²s.		
V.5	VERDE PUBLICO	1.986 m²s.		
V.6	VERDE PUBLICO	3.980 m²s.		
V.7	VERDE PUBLICO	5.660 m²s.		
V.8	VERDE PUBLICO	2.301 m²s.		
V.9	VERDE PUBLICO	900 m²		
V.10	VERDE PUBLICO	7.977 m²s.		
V.11	VERDE PUBLICO	1.782 m²s.		
V.12	VERDE PUBLICO	5.575 m²s.		
V.13	VERDE PUBLICO	33.372 m²s.		
V.14	VERDE PUBLICO	4.004 m²s.		
V.15	VERDE PUBLICO	3.735 m²s.		
TOTAL VERDE PUBLICO		164.422 m²s.		
EQ.1	ESCOLAR/DEPORTIVO	7.764 m²	7.627 m²	
EQ.2	ESCOLAR/DEPORTIVO	8.598 m²	8.606 m²	
EQ.3	ESCOLAR/DEPORTIVO	21.823 m²	20.211 m²	
TOTAL ESCOLAR DEPORTIVO		38.171 m²s.	37.481 m²s.	
S.1a	SOCIAL-Asistencial	11.892 m²s.	11.278 m²	
S.1b	SOCIAL-Asistencial	21.660 m²s.	19.276 m²	
S.1	SOCIAL PRIVADO	27.562 m²	18.004 m²	
TOTAL SOCIAL		61.114 m²s.	48.944 m²s.	
S.2	SISTEMA TECNICO	1.903 m²s.		
S.3	SISTEMA TECNICO	1.734 m²s.		
S.4	SISTEMA TECNICO	3.977 m²s.		
TOTAL SISTEMA TECNICO		13.747 m²s.		
VIALES		97.102 m²s.		
TOTAL RESERVAS		374.143 m²s.	71.930 m²s.	
TOTAL SECTOR		595.589 m²s.	519.531 m²s.	1.509
TOTAL SG		199.106 m²s.		
TOTAL ACTUACION		794.695 m²s.	519.531 m²s.	1.509

LEYENDA ZONIFICACION

- RESIDENCIAL UAS
- RESIDENCIAL OA
- VERDE PUBLICO
- ESCOLAR / DEPORTIVO
- SOCIAL
- SISTEMA TECNICO
- ZONA SERVIDUMBRE ARQUEOLOGICA
- ZONA PROBINARIA
- ZONA RIESGO DE INUNDACION
- LINEA DE NO EDIFICACION AUTOVIA

NOTA:

EL ACCESO A LA VIVIENDA/S SITUADA AL NORTE DE LA PARCELA R4.18 Y AL OESTE DE LA PARCELA R4.4, SE RESUELVE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO 2.3 DE LA MEMORIA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

TEXTO REFUNDIDO NOVIEMBRE 2009

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION:
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº: 1.162-PL
PLANO Nº: P.1.1
ESCALA: 1/2.000
FECHA: ENERO 1.999
SUSTITUYE:
REVISION:

PLANO:
P.- PLANOS DE PROYECTO.
ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

REDACTORES DEL PROYECTO:
ANGEL ASENJO Y ASOCIADOS, S.L.U.
ANGEL ASENJO DIAZ DE LA SERNA
COLEGIADO Nº: 87

PROMOTOR/ES:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E., U.E.2, U.E.3 Y U.E.4 DEL SECTOR UR-TB.11-"ALIQUE".
FIRMA

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION:
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº: 1.162-PL
PLANO Nº: I.4
ESCALA: 1/2.000
FECHA: OCTUBRE 2018
SUSTITUYE:
REVISION: 05

PLANO:
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE". APR. DEFINITIVA 31.07.2009 (BOJA 10.06.2010).

REDACTORES DEL PROYECTO:
C&F ARQUITECTOS
JUAN MARTIN VALLE DIAZ
ANGEL ASENJO DIAZ DE LA SERNA
COLEGIADO Nº: 87

PROMOTOR/ES:
ALIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.
FIRMA

FIRMANTE: FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ DE LA SERNA - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO/ORGANO AYUNTAMIENTO RINCON DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TSB - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:00:33
| 446 DEL REGISTRO DE DOCUMENTOS: ENTRADA RC 2021 16629 - 22/07/2021 14:14
Fecha: 22/07/2021 Hora: 14:14 Unid. reg:RC
Se puede comprobar con el código 07E500025A0E00F5767403F623 en la Sede Electrónica de la Entidad
ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALOR PROBATORIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA
OFICINA CENTRAL DE REGISTRO
ENTRADA 16523
Fecha:22/07/2021 14:14

UR-TB.11

SG-3

SG-3

SG-5

SG-4

UR-TB.11

	LÍMITE SECTOR
	LÍMITE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº
1.162-PL

PLANO Nº
I.5

PLANO:
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
TOPOGRÁFICO ACTUAL. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

ESCALA
1/2.000

FECHA
OCTUBRE 2018

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
C/ ALMIRANTE J. JUAN DE JÁUREGUI, 10 - 1º - 29016 MÁLAGA
TFNO. 952 06 22 00 - FAX. 952 06 22 01
MARTIN MALO JUAN FRANCISCO
13719972G
JUAN MARTIN MALO
UCA
ANGEL ASENJO DIAZ
ARQUITECTO
COLEGIADO Nº: 67

SUSTITUIDO

REVISION
05

PROMOTOR/ES :

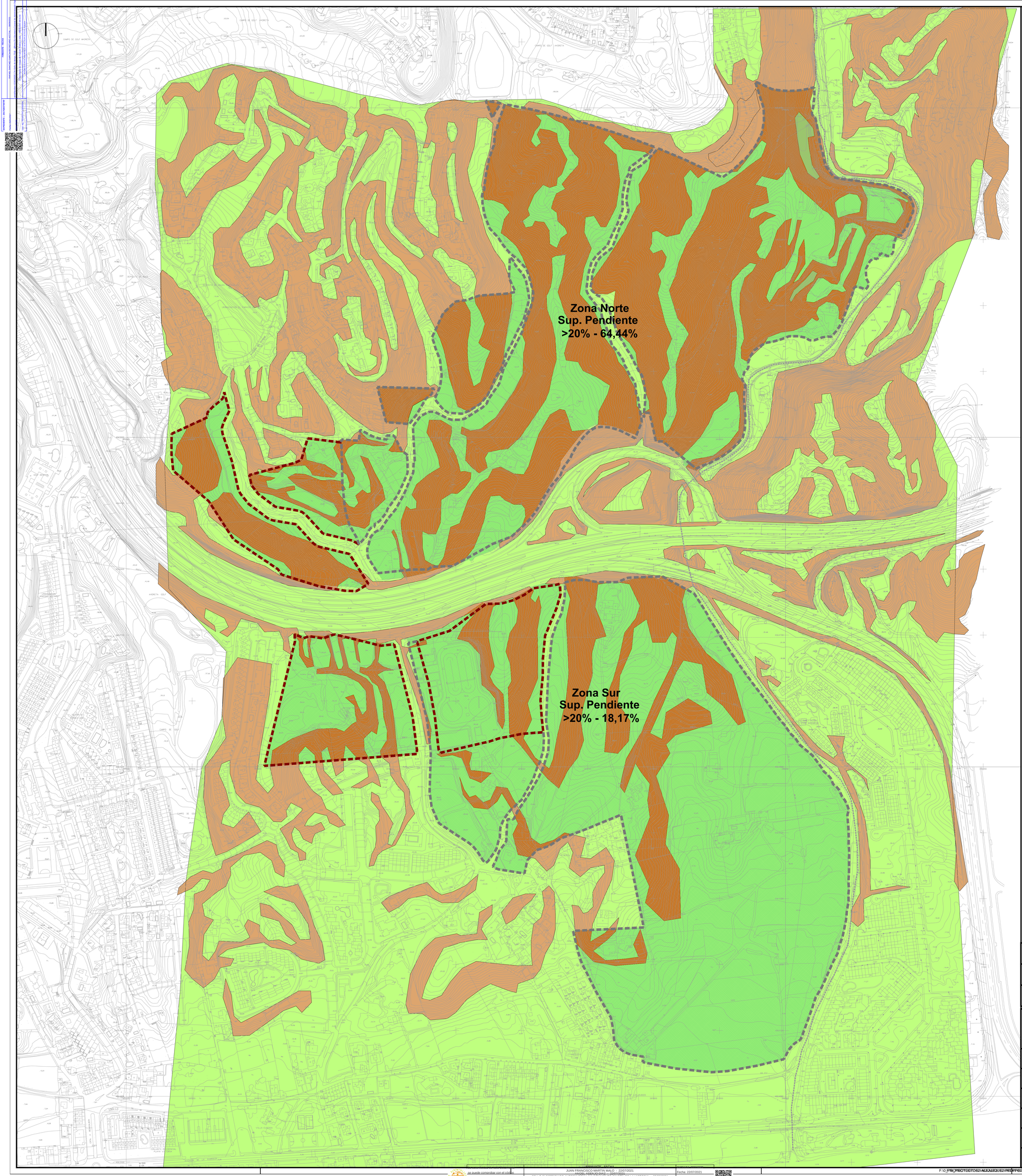
ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

FIRMA

FIRMADO - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2823003E,CN=Sello AYTO - Entrada DIU-Secretaría General de Administración Digital,OI=Secretaría de Estado de Trabajo y Economía Digital,C=ES - 22/07/2021 14:21
| ER DOC | REGISTRO DE DOCUMENTOS: ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2882288)
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
Puede comprobar con el código 07E500258A0F00K3UIH2WWO6 en la Sede Electrónica de la Entidad

F:\0 PROYECTOS\1162-ALIQUE\03-PROYECTOS-ALIQUE\DOC_PARCIAL\DOC_PARCIAL_JUNIO\02 PLANOS\01 INFORMACIÓN\I.5 TOPOGRAFICO_ACTUAL.DWG 22/07/2021 13:36:03

CSV: 07E500258A0F00K3UIH2WWO6 ANEXOS



	Superficie m²	% de Sector		Sup. Pendiente >20%	% en zona	
Zona Norte	306.122.00	52,54%	< 30%	197.260.00	64,44%	> 30%
Zona Sur	276.573.00	47,46%	< 30%	50.250.00	18,17%	< 30%
Sector	582.695.00			247.510.00		

	LÍMITE DEL SECTOR
	LÍMITE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
	TERRENO CON PENDIENTES MENORES AL 20%
	TERRENO CON PENDIENTES MAYORES AL 20%

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº: 1.162-PL

PLANO Nº: I.6

PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. PENDIENTES DEL TERRENO.

ESCALA: 1/2.000

FECHA: OCTUBRE 2018

SUSTITUIDO

REVISION: 05

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F ARQUITECTOS Y PLANIFICADORES
C/ MATÍAS L. CANO 2º, PISO 3D, MÁLAGA. TFNO. 952.60.24.98

JUAN MARTÍN MALO
UCLA

ASESOR Y ASOCIADOS
PZA. MALAGA, 4, 29.016 MÁLAGA. TFNO. 952.60.24.98

ANGEL ARENAS DIAZ
ARQUITECTO
COLEGIADO Nº: 67

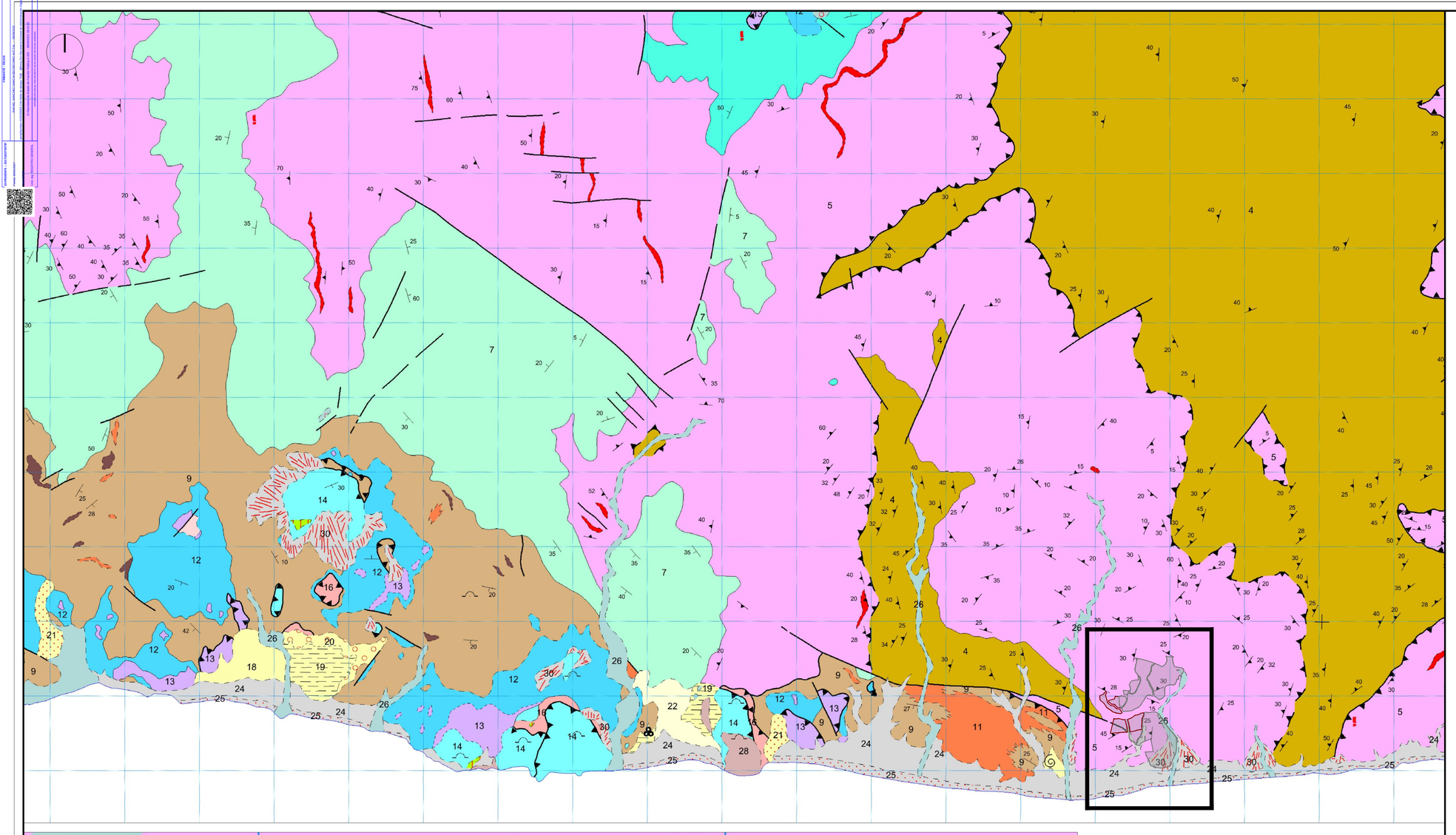
PROMOTOR/ES :

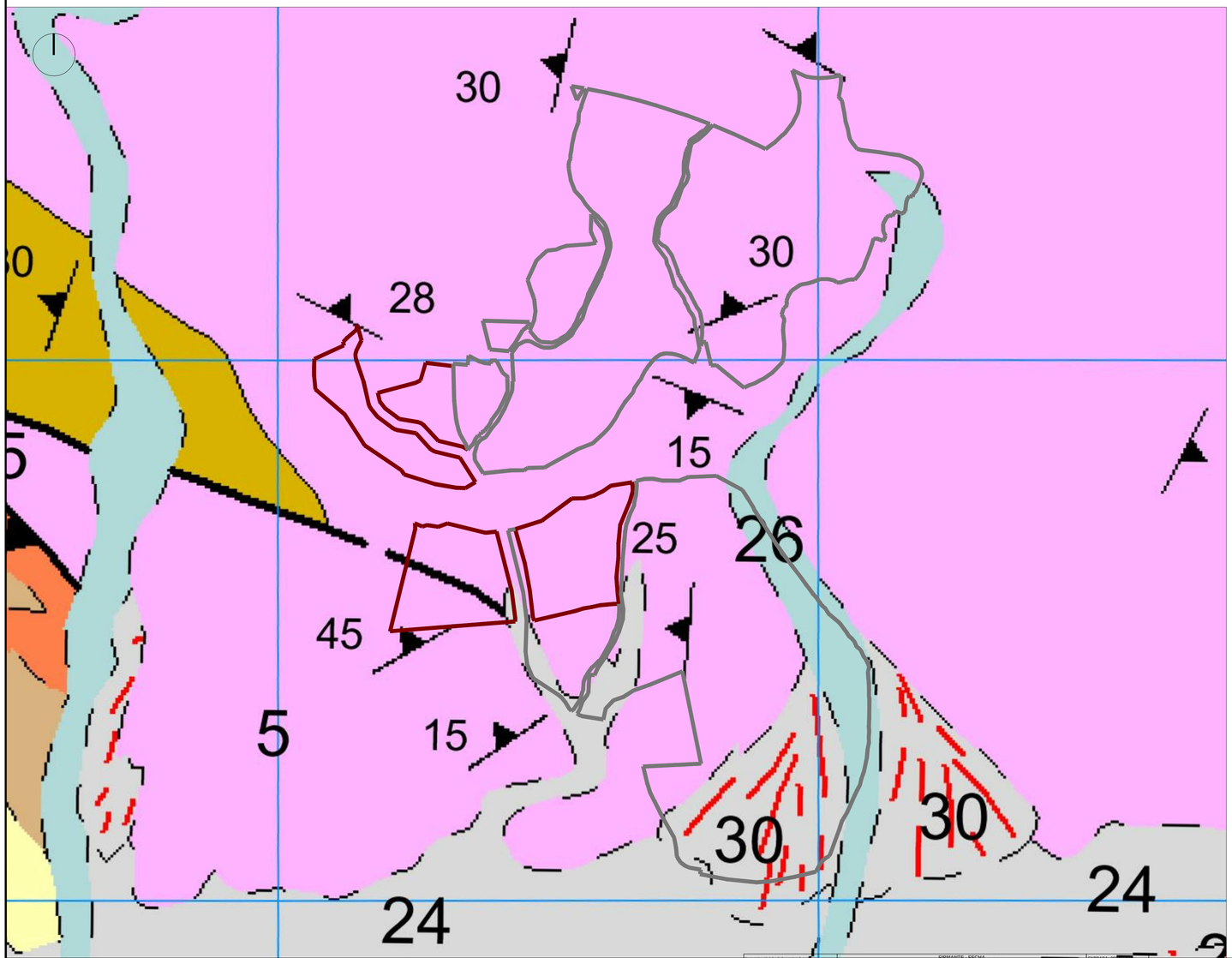
ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

FIRMA

FIRMADO POR - ESTADO
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCON-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TSqS - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:21:57
[-668.00-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(1662095
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
Se puede comprobar con el código 07E50025BA0F00K3U97QWV5O6 en la Sede Electrónica de la Entidad
CSV: 07E50025BA0F00K3U97QWV5O6

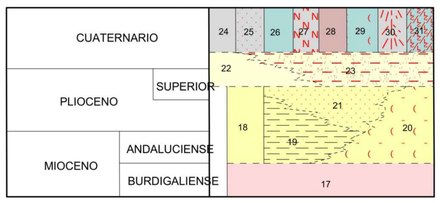
F:\0_PROYECTOS\1620_ALIQUE\03_PROPUESTA\ALIQUE_PPO_MODIFICACION_JUNIO2021\INFORMACION\1162_IN_PPO_I06_PENDIENTES_JUN2021.DWG 22/07/2021 8:38:52



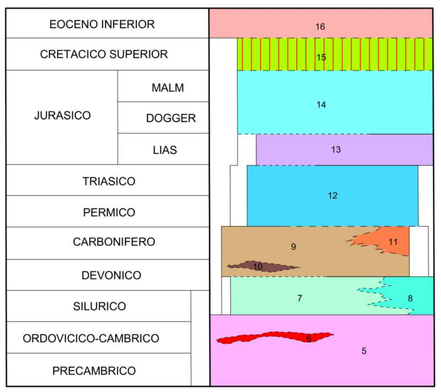


LEYENDA

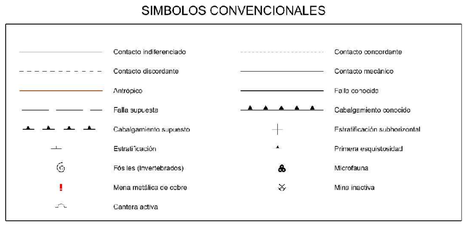
SEDIMENTOS POST-MANTOS



MALAGUIDE



SIMBOLOS CONVENCIONALES



31 Tobas
30 Conos
29 Coluviones
28 Arenisca y conglomerados
27 Dunas
26 Aluvial
25 Playas
24 Indiferenciado
23 Piedemontes con costras calcáreas
22 Piedemontes sin costras calcáreas
21 Arenas
20 Conglomerados
19 Arcillas y/o Margas
18 Indiferenciado: Arenas y arcillas
17 Areniscas y conglomerados
16 Calizas y margas
15 Calizas rojas
14 Calizas blancas
13 Dolomías
12 Areniscas, conglomerados, yesos y arcillas
11 Conglomerado poligénico
10 Liditas
9 Grauwacas y filitas
8 Calizas, filitas y grauwacas
7 Calizas
6 Conglomerados silíceos
5 Filitas y metaareniscas
4 Micaesquistos con granate, andalucita y estaurolita
3 Esquistos y cuarcitas
2 Mármol azul tableado
1 Diques de cuarzo

LÍMITE DEL SECTOR

LÍMITE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2021

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DENOMINACION.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11-"ALIQUE" Y DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SG-3, SG-4 Y SG-5 DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL RINCÓN DE LA VICTORIA.

EXPTE Nº: 1.162-PL

PLANO Nº: I.7

PLANO: I.- PLANOS DE INFORMACIÓN. INFORMACIÓN GEOLÓGICA.

ESCALA: 1/25.000 1/5.000

FECHA: OCTUBRE 2018

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F ARQUITECTOS Y PLANIFICADORES — C/ JIMÉNEZ, 5, PLANTA 2º, OFICINA 203, MÁLAGA. TFNO. 952.60.24.78 952.60.24.80 — JUAN MARTÍN MALO UCLA

AS ASESOR Y ASOCIADOS — PZA. MALAGUETA, 2, 29016 MÁLAGA. TFNO. 952.22.52.70 952.22.52.72 — ANGEL ARENAS DIAZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 67

SUSTITUIDO

REVISION: 05

PROMOTOR/ES :

ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

FIRMA

FIRMANTE - ENTIDAD
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
FIRMANTE - CARGO
SELLO ELECTRONICO AYTO/RINCON/-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:21:57
FIRMANTE - CARGO
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
FIRMANTE - CARGO
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Unid. reg:RC
Se puede comprobar con el código 07E50025BA0F00C3U97QWVSO6 en la Sede Electrónica de la Entidad

F:\0 PROYECTOS\1162-ALIQUE\3-REDACCION\2-ALIQUE_DOC_PAN\DWG\V_SEN\1002_PLANOS\1002_INFORMACION\1002_IN_PPO_I.7_GEOLOGIA_SUNTUDWG 27/07/2021 18:30:30

CSV: 07E50025BA0F00C3U97QWVSO6 | 1002_IN_PPO_I.7_GEOLOGIA_SUNTU.DWG