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.

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR

ALHIQUE, S.L.

EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.

SOFILAND, S.A.

PROYECTO

ASENJO Y ASOCIADOS.

ARQUITECTURA INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

C&F. INGENIERÍA DE LA EDIFICACIÓN Y PATOLOGÍA

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
CSV: 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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.

0. INTRODUCCIÓN.....4
0.1. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO. 4
0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA. 7
1. MEMORIA INFORMATIVA. 7
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....7
1.2. USOS ACTUALES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. 8
1.3. AFECCIONES Y PROTECCIONES.....8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 9
2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN.....9
2.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN. 10
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....10
2.4. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN. 12
2.5. ZONIFICACIÓN.....14
2.6. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....16
2.7. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. 16
3. CUADRO RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN. 18
4. PLANOS.....18

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-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(2460249)

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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. OBJETO DEL PRESENTE 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 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

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

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 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

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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 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.

- **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

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

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.

0.2. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

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.

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.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

1.2. USOS ACTUALES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS 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.

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.

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.

1.3. AFECCIONES Y PROTECCIONES.

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.

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.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

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.

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 de este Plan Parcial y para la que se hizo el correspondiente estudio arqueológico.

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.

En este documento se aporta de forma aneja "Análisis de Riesgos de Erosionabilidad" exigido por los Servicios Técnicos Municipales.

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.

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.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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 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.

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.

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.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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 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.
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.

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

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

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.

2.4. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN.

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.

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.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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. 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.

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.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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 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:

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:

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

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Planta Baja más cuatro plantas altas, en el caso de ordenación abierta (OA-3) en la Zona Sur del Sector.

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 1.650 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 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 municipales al respecto.

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.

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.

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: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24/08/2021
EXPEDIENTE :: 2017GEST00797
Fecha: 26/01/2017
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.6. 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.**

2.7. 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: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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					

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
CSV: 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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.6	SISTEMA TÉCNICO	72,55 m²s					
ST.7	SISTEMA TÉCNICO	84,89 m²s					
ST.8	SISTEMA TÉCNICO	50,65 m²s					
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**					

3. CUADRO RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.

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 €**

4. PLANOS.

1. SITUACIÓN GENERAL Y EN ORTOFOTO. 1/10.000
   1/50.000

2. SITUACIÓN EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA. 1/2.000

3. 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

4 ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO DE LA INNOVACIÓN. 1/2.000

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
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 07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3 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 12:15:10
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 2021.

Fdo.: JUAN MARTÍN MALO.
I.C.C.P.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

CSV: 07E500258A5900M6Z8H0Q5X0R1
07E500262689001 4E2Y1U1Y2J3
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL(2460249)
ENTRADA: 202116523
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC

PLANO DE SITUACIÓN GENERAL E: 1/50.000

PLANO DE SITUACIÓN EN ORTOFOTO E: 1/15.000

RESUMEN EJECUTIVO

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.

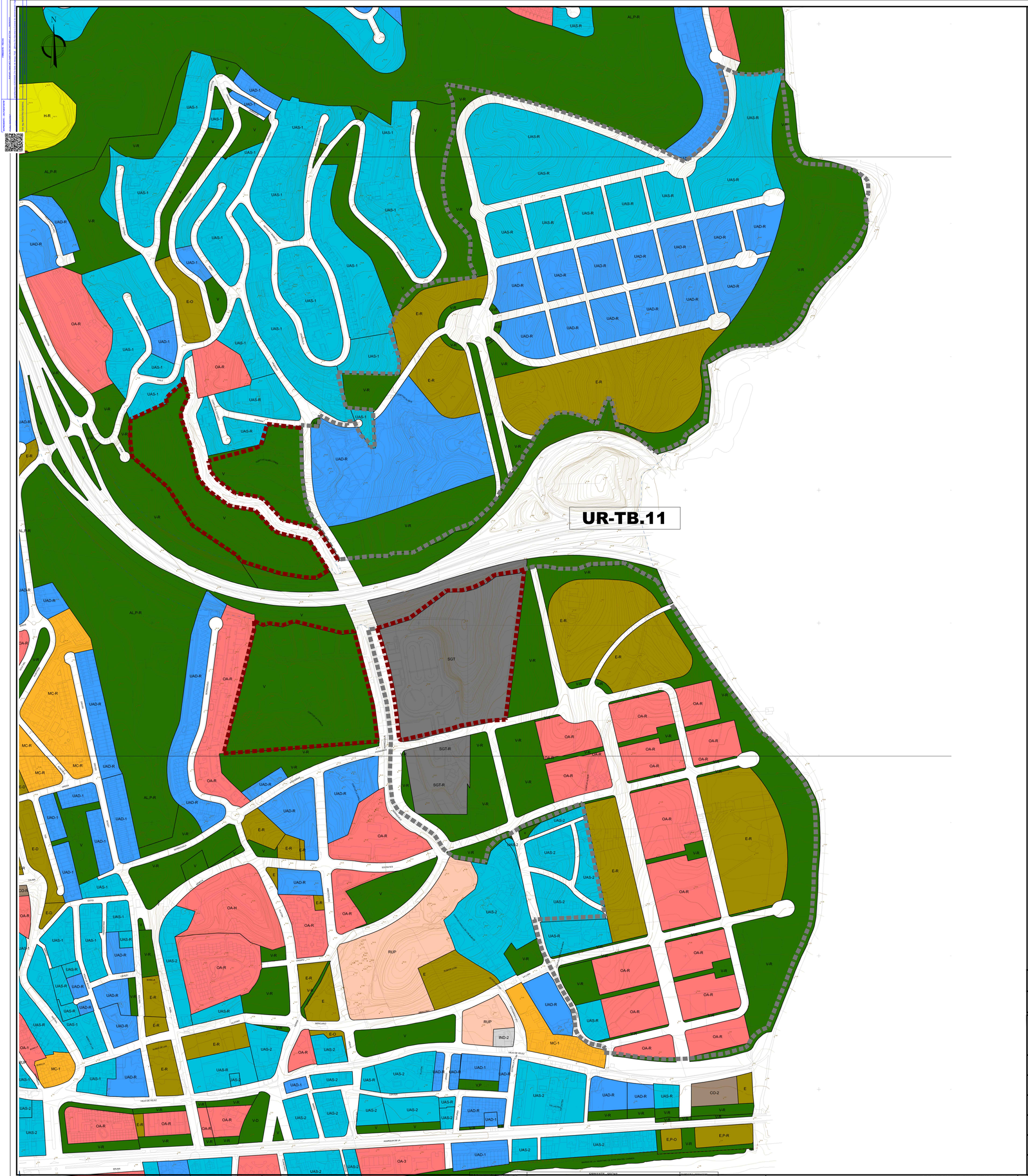
EXPTE Nº 1.162-PL	PLANO: SITUACIÓN GENERAL Y EN ORTOFOTO.
PLANO Nº 01	
ESCALA 1/50.000 1/15.000	REDACTORES DEL PROYECTO:
FECHA JUNIO 2021	
SUSTITUIDO	PROMOTOR/ES : ALHIQUE, S.L. EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A. SOFILAND, S.A.
REVISION	FIRMA

C&F Ingeniería Consultoría Edificación y Patrimonio
C/ MARTINEZ, 3, PUERTA 21, OFICINA 203. MALAGA. TFNO. 952.06.22.56 FAX. 952.06.28.68
JUAN MARTÍN MALO I.C.C.P.

ASENJO Y ASOCIADOS
PZA. MALASAÑA, 2, 1ER HORIZONTE, MALAGA. TFNO. 952.22.42.20 FAX. 952.22.23.18
ÁNGEL ASENJO DÍAZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 67

FIRMANTE : PACHA
EXPEDIENTE : 2021/GEST/27267
FECHA : 2021-07-22 11:13:23
Conforme a la Ordenanza de Edificación y Ocupación de Parcelas, Disposición Adicional Tercera
(Vid. reg. REGISTRO GENERAL)

Documento firmado electrónicamente, se puede comprobar con el código 07E500258A2200S0E3C1M5E8P8 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 TSB - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:44:55
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL/ORIGINAL
CSV: 07E500262689S0H4E2Y1U1Y123



RESIDENCIAL

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

(2) CATEGORIA DE ORDENANZAS

(R) REMISIÓN A SU INSTRUMENTO DE DESARROLLO

EQUIPAMIENTO

- ZONAS VERDES
- OTROS EQUIPAMIENTOS
- P PRIVADO

E ESCOLAR
D DEPORTIVO
O OTROS

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

RESUMEN EJECUTIVO

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: 02

PLANO: SITUACIÓN EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA.

ESCALA: 1/2.000

FECHA: JUNIO 2021

SUSTITUIDO

REVISION

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F Ingeniería de la Edificación y Paisaje
C/ ALMÍNAR, 3, PLANTA 2º, OFICINA 203, MÁLAGA. TFNO. 952.606.216 FAX. 952.606.218
JUAN MARTÍN MALÓ I.C.G.A.

ASENJO Y ASOCIADOS
PZA. MALAGUETA, 3, 29016 MÁLAGA. TFNO. 952.224.210 FAX. 952.224.211
ÁNGEL ASENJO DÍAZ ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 67

PROMOTOR/ES :

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

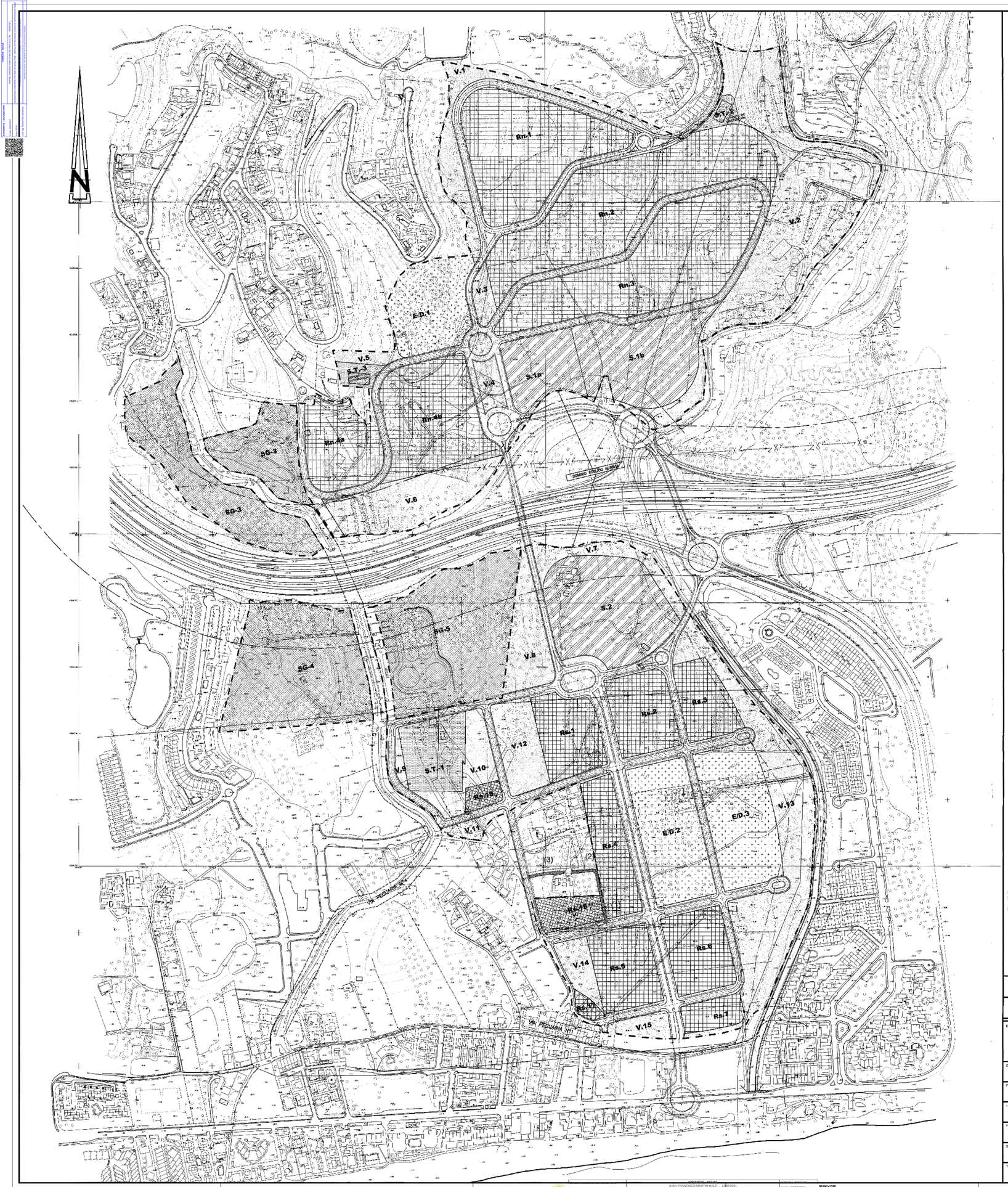
FIRMA

FIRMADO POR: JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTORINCON-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2830020E,CN=Sello de tiempo TSB - (Firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:44:55
[-RR.DD-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14
ETSI DOCUMENTO ELUA CON DE DOCUMENTO ORIGINAL DIGIDOS
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
Este documento ha sido firmado electrónicamente y puede comprobar con el código 07E50029A220030E3C1M5E8H6 en la Sede Electrónica de la Entidad

F:\0_PROYECTOS\1162-ALIQUE\1162-PPO\1162_ALIQUE_PPO_INNOV_SEP1902_PLANOS\0201_INFORMACIÓN\1162_IN_PPO_I.3_SITUAC-ADAPT_LOUA-PGOU_SEP19.DWG 17/10/2019 18:45:25

LA COPIA O IMPRESIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO ES UNA COPIA NO CONTROLADA
LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO ES PROPIEDAD DE ASENJO Y ASOCIADOS
PARAGRAF, TECNICA
ASENJO Y ASOCIADOS

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



CUADRO DE ZONIFICACION Y PARCELARIO

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	T. EDIFICABLE	Nº. VIVIAS.
Rs.16	UAS-1	4.353 m²s	500 m²t	4
Rs.17	OA-1	1.153 m²s	250 m²t	2
Rs.18	UAS-1	1.881 m²s	300 m²t	3
TOTAL UAS		**7.388 m²s**	**1.050 m²t**	**9**
Rn.1	OA-1	39.553 m²s	21.873 m²t	189
Rn.2	OA-1	41.572 m²s	29.701 m²t	271
Rn.3	OA-1	38.791 m²s	27.770 m²t	232
Rn.4a	OA-1	12.333 m²s	10.711 m²t	97
Rn.4b	OA-1	23.338 m²s	19.459 m²t	177
TOTAL OA-1		**147.588 m²s**	**109.514 m²t**	**964**
Rs.1	OA-2 CC (P. BAJA)	10.772 m²s	12.056 m²t 1.100 m²t	125
Rs.2	OA-2 CC (P. BAJA)	10.396 m²s	12.056 m²t 1.100 m²t	125
Rs.3	OA-2	8.605 m²s	1.805 m²t	188
Rs.4	OA-2 CC (P. BAJA)	10.763 m²s	14.227 m²t 237 m²t	141
Rs.5	OA-2 CC (P. BAJA)	10.968 m²s	12.056 m²t 1.100 m²t	125
Rs.6	OA-2 CC (P. BAJA)	10.934 m²s	12.056 m²t 1.100 m²t	125
Rs.7	OA-2 CC (P. BAJA)	4.055 m²s	4.623 m²t 462 m²t	46
TOTAL OA		**66.394 m²s**	**57.414 m²t**	**795**
TOTAL RESIDENCIAL		**221.440 m²s**	**166.868 m²t**	**1.868**
V.1	VERDE PUBLICO	10.211 m²s	---	
V.2	VERDE PUBLICO	48.596 m²s	---	
V.3	VERDE PUBLICO	2.241 m²s	---	
V.4	VERDE PUBLICO	2.512 m²s	---	
V.5	VERDE PUBLICO	1.840 m²s	---	
V.6	VERDE PUBLICO	19.853 m²s	---	
V.7	VERDE PUBLICO	5.586 m²s	---	
V.8	VERDE PUBLICO	9.051 m²s	---	
V.9	VERDE PUBLICO	589 m²s	---	
V.10	VERDE PUBLICO	6.623 m²s	---	
V.11	VERDE PUBLICO	1.782 m²s	---	
V.12	VERDE PUBLICO	8.578 m²s	---	
V.13	VERDE PUBLICO	33.530 m²s	---	
V.14	VERDE PUBLICO	4.994 m²s	---	
V.15	VERDE PUBLICO	2.786 m²s	---	
TOTAL VERDE PUBLICO		**153.842 m²s**		
SG.1	ESCOLAR/DEPORTIVO	13.254 m²s	7.627 m²t	
SG.2	ESCOLAR/DEPORTIVO	19.208 m²s	9.648 m²t	
SG.3	ESCOLAR/DEPORTIVO	23.422 m²s	10.211 m²t	
TOTAL ESCOLAR DEPORTIVO		**54.371 m²s**	**27.486 m²t**	
S.1a	SOCIAL-Administrativo	11.003 m²s	16.205 m²t	
S.1b	SOCIAL-Asistencial	21.660 m²s	19.712 m²t	
S.2	SOCIAL PRIVADO	25.057 m²s	14.064 m²t	
TOTAL SOCIAL		**58.120 m²s**	**49.944 m²t**	
S.T.-1	SIST.SMA TECNICO	3.903 m²s	---	
S.T.-2	SIST.SMA TECNICO	1.794 m²s	---	
S.T.-3	SIST.SMA TECNICO	2.970 m²s	---	
TOTAL SISTEMA TECNICO		**13.797 m²s**	---	
VIALES		**87.682 m²s**	---	
TOTAL RESERVAS		**378.743 m²s**	**77.530 m²t**	
TOTAL SUELO URBANIZABLE "ALIQUE"		**601.183 m²s**	**244.398 m²t**	**1868**
TOTAL SG		**108.993 m²s**	---	
TOTAL ÁMBITO S.U.O.		**710.176 m²s**	**244.398 m²t**	**1868**

LEYENDA ZONIFICACION

- RESIDENCIAL UAS
- RESIDENCIAL OA
- VERDE PÚBLICO
- ESCOLAR / DEPORTIVO
- SOCIAL
- SISTEMA TÉCNICO
- ZONA SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA
- ZONA EROSIONABLE
- ZONA RIESGO DE INUNDACIÓN
- LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN AUTOVÍA

NOTA:

EL ACCESO A LA VIVIENDA/S SITUADA AL NORTE DE LA PARCELA Rs.16 Y AL OESTE DE LA PARCELA Rs.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
JUSTIFICADO:
REVISION:

PLANO: P.- PLANOS DE PROYECTO. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

ARQUITECTO DIRECTOR: ANGEL ASENJO DIAZ
COLEGIADO Nº: 87

PROMOTOR/ES:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E.1, U.E.2, U.E.3 Y U.E.4 DEL SECTOR UR-TB.11-"ALIQUE".

FIRMA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO EGIS INVESTRED 1311/2005
Nº Visado: 1506/2009-0002

ASENJO DIAZ, ANGEL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UR-TB.11 "ALIQUE"
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL RINCÓN DE LA VICTORIA
(DPTO. 5 MÁLAGA-LA AXARQUÍA)

Pág. 1 de 1

RESUMEN EJECUTIVO

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: 03
ESCALA: 1/2.000
FECHA: JUNIO 2021
SUSTITUIDO:
REVISION:

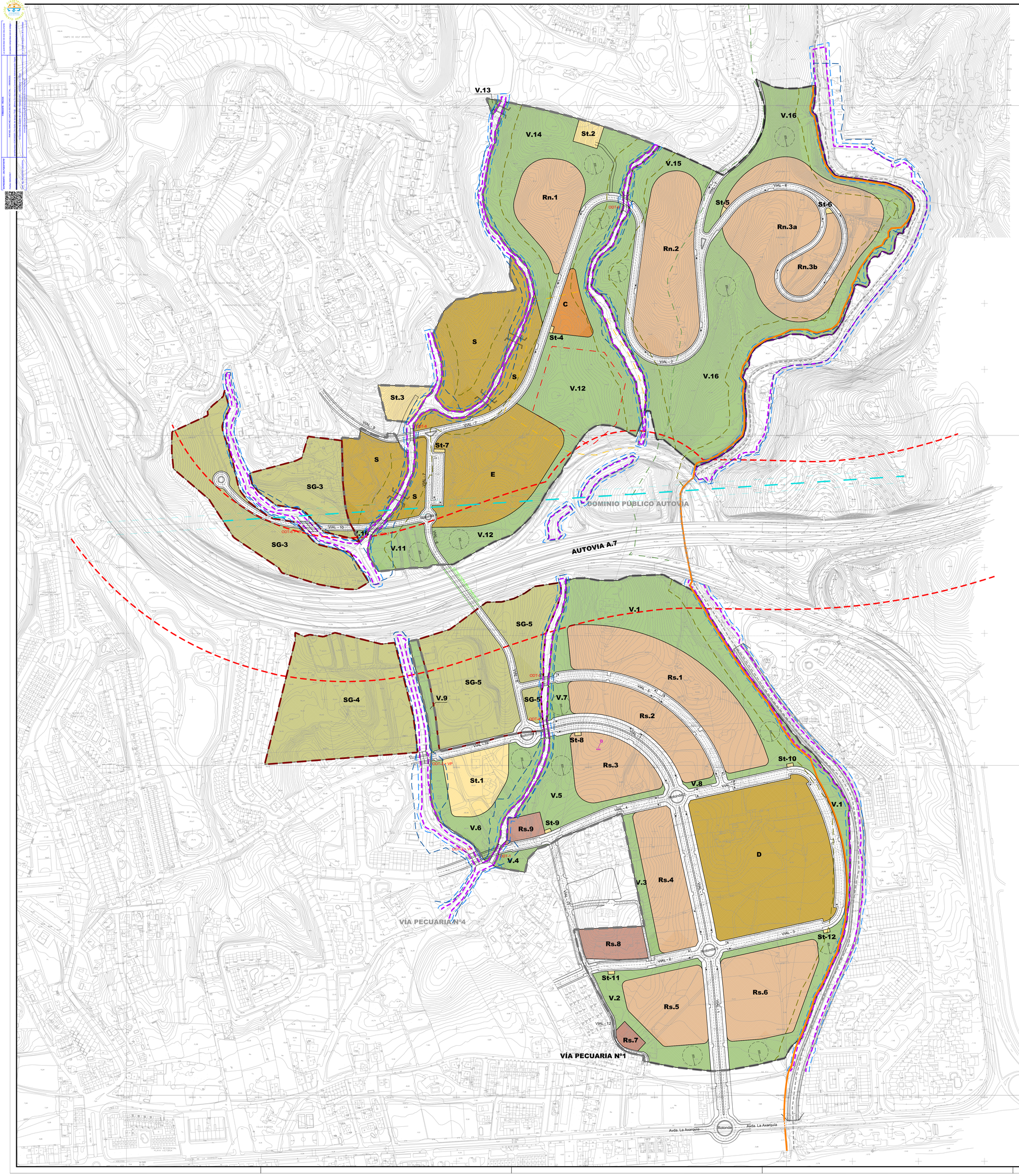
PLANO: SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN UR-TB.11 "ALIQUE" APR. DEFINITIVA 31.07.2009 (BOJA 10.06.2010).

REDACTORES DEL PROYECTO:
C&F ARQUITECTOS S.L.P.P. — MARTIN MALO JUAN FRANCISCO — 137359F2G — C/ MIRO, 2 BAJO D. 29016 MALAGA TFN. 952620 74 952620 74 — JUAN MARTIN MALO (G.A.P.)
ANGEL ASENJO Y ASOCIADOS S.L.U.P. — C/ ALAMEDA, 2 2º DCHA. 29016 MALAGA TFN. 952 21 31 00 — ANGEL ASENJO DIAZ — ARQUITECTO — COLEGIADO Nº: 87

PROMOTOR/ES:
ALHIQUE, S.L.
EDIFICACIONES PORRAS FONTIVEROS, S.A.
SOFILAND, S.A.

FIRMA

Puede comprobar con el código 378354025842309905091496132 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYUNTAMIENTO RINCON DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2933002E,CN=Sello de tiempo TSUB - ,0=tima,OU=Secretaría General de Administración Digital,C=ES - Fecha: 2021.07.22 14:14:00 +02'00' - Fecha: 22/07/2021 14:14
(499 DOC REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA MC 2021 16523 , 22/07/2021 14:14)
ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL ORIGINAL
Fecha: 22/07/2021
Hora: 14:14
Und. reg:RC
CSV: 378354025842309905091496132



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 m²t	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 m²t	14.490,33 m²t	0,00 m²t	14.490,33 m²t	0,640 m²t/m²s	126
Rn.3a	Residencial Plurifamiliar	OA.1	29.096,33 m²t	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 m²t	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 m²t	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 m²t	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 m²t	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 m²t	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 m²t	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**	0,509 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		1.722,55 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					
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**					

	RESIDENCIAL UAS
	RESIDENCIAL OA
	COMERCIAL
	VERDE PÚBLICO
	SISTEMA TÉCNICO
	EQUIPAMIENTO
	SISTEMA GENERAL
	LÍNEA ALTA TENSIÓN 132 Kv
	ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA
	ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
	ZONA DE SERVIDUMBRE ARROYO
	ZONA INUNDABLE
	ZONA EROSIONABLE
	PROTECCIÓN FORESTAL (25 m)
	ZONA SERVIDUMBRE CARRETERA
	CARRIL BICI
	LÍMITE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
	LÍMITE DEL SECTOR
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

RESUMEN EJECUTIVO

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: 04

PLANO: ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.

ESCALA: 1/2.000

FECHA: JUNIO 2021

REDACTORES DEL PROYECTO:

C&F Ingeniería de la Edificación y Paisaje
C/ ANTRAC, 2 PLANTA 2º, OFICINA 203 - 29.590 - TEL: 952.93.22.00 - FAX: 952.93.22.01
JUAN MARTÍN MALO
I.C.C.P.

AS ASENJO Y ASOCIADOS
PZA. MALAGA, 2 - 29.590 MÁLAGA - TEL: 952.93.22.00 - FAX: 952.93.22.01
ÁNGEL ASENJO DÍAZ
ARQUITECTO
COLEGIADO Nº. 87

SUSTITUIDO

REVISION

PROMOTOR/ES :

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

FIRMA

CSV: 07E50025A300W5C8Y6JSK1S2

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025A300W5C8Y6JSK1S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
JUAN FRANCISCO MARTIN MALO - 22/07/2021
ANGEL ASENJO DIAZ - 22/07/2021
SELLO ELECTRONICO AYTO. RINCON DE LA VICTORIA - AYUNTAMIENTO DE LA VICTORIA - 22/07/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TSQ1 - ,ejbrma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/07/2021 14:47:05
[-888 DC -] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 16523 - 22/07/2021 14:14

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

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL DIGEDER

CSV: 07E50025A300W5C8Y7J1U1TJ23