

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L9JRVZ en la Sede Electrónica de la Entidad
<b>FIRMANTE - FECHA</b>
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2023 serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@- @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2023 09:52:28
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/06/2023
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>
Fecha 29/09/2022 Hora 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



## ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RESIDENCIAL

**Arquitecto** JUAN RAMÓN MONTOYA MOLINA  
**Situación** PARCELA 3, MANZANA "B" DE LA UE-TB-18 DEL PGOU. RINCON DE LA VICTORIA, MALAGA  
**Promotor** VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.  
**Nº Exp.** 005/2022  
**Fecha** ABRIL 2023

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2023  
serialNumber=S383300E.CH=Seallo de tiempo TS@\_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
Fecha 28/09/2022  
Hora: 00:00  
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



## ÍNDICE

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA
- 3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 4 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA ESTUDIO ECONÓMICO.
- 5 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE TRAMITACION DE AUTORIZACIONES SECTORIALES
- 6 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- 7 NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN
- 8 CUADRO JUSTIFICATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 9 LISTADO DE PLANOS.
- 10 JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA (DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010
- 11 ANEJO. INFORMES SECTORIALES

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZ28D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 sealNumber=S2833002E.CH=Seallo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28
EXPEDIENTE :: 2022015060	Unid. Reg. REGISTRO GENERAL
Fecha : 28/09/2022	
Hora: 09:00	
	

# 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela 3 de la manzana "B" de la unidad de ejecución UE-TB-18 del PGOU de Rincón de la Victoria, (Málaga). La referencia catastral actualmente continúa siendo la del sector abarcado por el área de actuación, que es la de la parcela es: 3839242UF8683N0001JX.

El solar objeto del presente proyecto se encuentra en el municipio de Rincón de la Victoria. Se trata de la parcela 3 de la manzana "B" de la unidad de ejecución UE.TB-18, y procede del estudio de detalle de la citada Unidad de Ejecución, REDACTADO EN DICIEMBRE DE 2017. Su configuración es irregular con una superficie en planta según ED de 2.305,51 m2.

El acceso al solar se realiza por los viales "B" y "C", así como por la rotonda, todos ellos de nueva creación y previstos en el estudio de Detalle definitivamente aprobado. Así mismo, queda delimitada por la Parcela 1 del Estudio de Detalle, destinada a Área Libre y zona de servidumbre del arroyo.

La redacción del Estudio de Detalle es un requerimiento de las condiciones de ordenación establecida por la Ficha Urbanística del P.G.O.U., al tratarse de Suelo Urbano calificado bajo la ordenanza MC-2 (Manzana Cerrada) y su presentación y aprobación es necesaria para poder concretar y ajustar las alineaciones de la edificación sobre la parcela neta, y poder realizar la solicitud de la licencia de obras con el correspondiente Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución para el desarrollo de las edificaciones en las parcelas objeto del Estudio.

En concreto, en la ordenanza de aplicación se establece que:

*"en parcelas de superficie superior a 1.500 m2, será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones*

EXPEDIENTE :: 2022015060 Fecha 29/09/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	FIRMANTE - FECHA VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 29/09/2023 sealNumber=52833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 29/09/2023 09:52:28
---	---



*exteriores y se fijan las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con las edificaciones colindante”*

Por tanto, este documento concretará la ordenación pormenorizada la parcela descrita.

El objetivo por lo tanto es ordenar volúmenes en la parcela y establecer la alineación interior y exterior, sin alteración de las condiciones generales de la ordenación del sector, parcelación, ni rasantes establecidas en el Estudio de Detalle definitivamente.

## 1.2.- REDACTOR.

D. JUAN RAMON MONTOYA MOINA, arquitecto colegiado nº 345 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y domicilio fiscal en

## 1.3.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de:

VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CIF/NIF: A-36.111.391

C/ Carlos y Guillermo Fernández Shaw, nº 1 - 28.007 Madrid (Madrid)

Representante legal 1: JOSE ORTIZ PEREIRA

Representante legal 2: MARIA TERESA MARZO PELIGERO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L9J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023	
sealNumber=S2833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha 29/09/2022	
Hora 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



## 1.4.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 71 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía):

Artículo 71:

1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2.- Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un estudio de detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3.- En ningún caso, los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El presente documento se redacta con el fin de:

- 1.- Ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación sobre la parcela neta, adecuando la edificación al entorno urbano.
- 2.- Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas libres para uso y disfrute.
- 3.- Completar la ordenación de volúmenes de la parcela, sin que suponga modificación de la edificabilidad, aprovechamiento o afectar a dotaciones.

Es importante destacar que, al tratarse de la ordenación de una parcela neta, procedente de un Estudio de Detalle que ordena la Unidad de Ejecución completa, definitivamente aprobado, y que en su momento incorporó todos los informes sectoriales

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847600Y2Z8D7L9J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 sealNumber=S2833002E-CN+Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 28/09/2023 09:52:28
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 2006/2023
<b>Fecha 29/09/2022</b>	
<b>Hora: 00:00</b>	
<b>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</b>	



correspondientes a las afecciones existentes, así como a la dotación de servicios e infraestructuras, no se estima necesario volver a someter este documento a estos informes. No obstante, a título informativo, estos informes sectoriales se incorporar como anejos en el punto 11 de este documento.

Aclarar así mismo que se incorporan exclusivamente los anejos del documento de origen (Texto Refundido de 17 de diciembre de 2017 del ED de la unidad de ejecución TB-18) que afectan a este documento, sin que sean relevantes los anejos 5 (fichas justificativas de accesibilidad porque ya se incorporan a este documento expresamente sobra la parcela ordenada ) ni 6 (testigos de estudio de mercado, porque no son relevantes para la ordenación de la parcelan neta objeto de este documento)

Igualmente aclarar que los documentos incorporados se extraen del documento origen, son que se disponga de los documentos originales, por lo que la calidad de reproducción es limitada en algún caso. No obstante, se remite para su consulta al Texto Refundido del que se extraen.

## 1.5.- REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS.

La referencia catastral actualmente continúa siendo la del sector abarcado por el área de actuación, que es la de la parcela es: 3839242UF8683N0001JX.

## 2 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Emplazamiento.

El solar se encuentra situado en la zona periférica de la ciudad, junto a edificaciones donde predomina la tipología de vivienda plurifamiliar aislada.

Se ubica en la zona Sureste del municipio, junto al cauce del arroyo Benagalbón, cerca de su desembocadura.

Datos del solar

El solar objeto del presente proyecto se encuentra en el municipio de Rincón de la Victoria. Se trata de la parcela 3 de la manzana "B" de la unidad de ejecución UE.TB-18, y procede del



estudio de detalle de la citada Unidad de Ejecución. Su configuración es irregular con una superficie en planta según ED de 2.305,51 m2.

El acceso al solar se realiza por los viales "B" y C", así como por la rotonda, todos ellos de nueva creación y previstos en el estudio de Detalle definitivamente aprobado. Así mismo, queda delimitada por la Parcela 1 del Estudio de Detalle, destinada a Área Libre y zona de servidumbre del arroyo.

Se aporta plano topográfico de la parcela original realizada in situ.

Existe Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización, se encuentran en proceso de aprobación definitiva y ejecución.

La parcela se encuentra libre de edificaciones.

### **3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

La topografía de la parcela y de los viales ordenados, su orientación, las vistas posibles y las características geológicas del suelo son los parámetros que condicionan las ordenaciones de volúmenes planteadas en el presente Estudio de Detalle.

En el estudio de Detalle definitivamente aprobado, se establece una alineación a vial, y en cuanto a las alineaciones interiores se determinan como "orientativas". Por tanto, uno de los objetivos de este documento es adecuar la alineación exterior planteada a una ordenación mas "esponjada y amigable" con el entorno, y completar la definición de las alineaciones interiores.

Por otro lado, los esquemas de alturas establecidos en el Estudio de Detalle aprobado son genéricos, sin establecer una cota absoluta de referencia, por lo que así mismo, en este documento se establece esta organización de las alturas y plantas del edificio a proyectar. Así mismo se definen las plataformas de nivelación de la parcela neta, analizando la interferencia con los viales colindantes, zona libre junto al cauce y con las parcelas privadas situadas en el lindero sur.

En la parcela neta se plantea, para la situación de la edificación, mantener básicamente una línea paralela a la línea de la alineación de la parcela con el viario proyectado, sin modificación de rasantes, dejando una banda entre el vial y la línea de fachada de 2 m., planteando una pequeña adecuación de este criterio en el punto de chaflán del edificio con la rotonda, adecuando la altura de la edificación a la rasante real del vial contemplado en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZ2Z07L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 serialNumber=S2833002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b> Fecha 29/09/2022 Hora 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL	<small>APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 2396/2023</small>



Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución. En cualquier caso, este retranque no supera en ningún caso los 5 m., adecuándose a la ordenanza de aplicación.

De este modo, se organiza la edificación como un único edificio principal, organizado en planta baja más dos plantas y planta ático, con una cota de referencia para la planta baja única.

Con este criterio, la edificación queda muy bien adecuada a la caída de la calle, organizando el acceso peatonal en el punto intermedio, centrado con más o menos con el vial B.

Teniendo en cuenta el entorno, no se considera el uso comercial en planta baja, por lo que entendemos que esta banda de separación con el vial de la fachada física del edificio genera por un lado unos pequeños patios ajardinados en las plantas bajas que mejoran la integración paisajística del edificio, y por otro, protegen la privacidad de las viviendas situadas en planta baja, que en otro caso serían completamente accesibles desde el peatón.

Atendiendo al desarrollo del área donde se ubica la Unidad de Ejecución, con la coexistencia de diferentes ordenanzas que no constituyen una trama de ciudad compacta, con la solución planteada de alineaciones y ordenación pormenorizada de la edificación, respetando el concepto de la ordenanza de Manzana Cerrada de delimitación del viario por medio de la edificación, se suaviza este manteniendo una línea continua con la fachada a la calle, pero dando un poco de espacio intermedio entre la zona pública y la privada.

Por tanto, aplicando la posibilidad de retranqueo de la fachada que contempla la ordenanza de Manzana Cerrada para la situación de la fachada con respecto a la alineación del viario público, entendemos que se consigue una solución más amable y acorde a la zona en desarrollo.

### ACCESOS RODADOS Y PEATONALES

De acuerdo con este esquema, el acceso peatonal se organiza en el punto medio de la edificación, encarado con el vial B. El acceso de vehículos a los niveles de planta sótano, se plantean en el extremo sur de la parcela, desde el vial C, en el punto más alejado de la rotonda, con objeto de no entorpecer el tránsito de esta. El acceso de vehículos al edificio es directo desde la dirección sur de subida, y la salida será después de realizar la rotonda y volver en dirección sur, evitando maniobras de cruce de la calle peligrosas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L9J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 serialNumber=S283300E.CN=Sello de tiempo TS@\_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 2006/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
 Fecha: 29/09/2022  
 Hora: 00:00  
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



En cuanto a la lineación de la edificación en su lindero sur, colindante con otras propiedades privadas, se respeta la distancia mínima de la edificación de 7 m. establecida en el Estudio de Detalle aprobado. En este lindero, se analiza la solución de transferencia de la cota de la zona interior de la parcela ordenada con respecto a la cota de las viviendas situadas en el sur. Dentro de esta banda, y siempre respetando una distancia mínima a linderos de 3 m., se podrá situar la piscina.

Como conclusión, se estima que la ordenación planteada completa la establecida en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, adecuando está a las condiciones establecidas en la ordenanza de aplicación, y sin alterar aspectos generales de la ordenación del sector.

#### **4 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCION DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA ESTUDIO ECONÓMICO.**

Obligatoriedad de la redacción de los documentos de Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad:

El artículo 62.1, en el punto 4ª del apartado “a” de la LISTA, establece que, en función de su alcance y determinaciones, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en la memoria:

- 4. *Memoria económica que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.*

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

El Informe de sostenibilidad económica, objeto del presente apartado de Justificación de la Innecesariedad de la redacción del “Informe de Sostenibilidad económica”, debe contener, una justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847600Y2Z8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 sealNumber=S283300E.CH+Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Funcción Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	Fecha 29/09/2022 Hora 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental”, del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

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

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

El presente planeamiento de desarrollo consiste en **Estudio de Detalle que se limita a la PARCELA 3 RESIDENCIAL DE LA MANZANA “B” de la Unidad de Ejecución UE-TB.18** del término municipal de Rincón de la Victoria.

El presente documento se redacta con el fin de:

- Ordenar los volúmenes, definir las alineaciones y alturas de la edificación de la parcela neta.
- Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas de libres para uso y disfrute.

Por tanto, no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZ2ND7L9JRVZ en la Sede Electrónica de la Entidad
<b>FIRMANTE - FECHA</b> VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 sealNumber=52833002E-CN=Sello de tiempo TS@- @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28 APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 2396/2023
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b> Fecha 28/09/2022 Hora 09:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Se considera que el Estudio de Detalle se desarrolla con el objeto principal de la definición de las alineaciones y rasantes, SIN AFECTAR A INFRAESTRUCTURAS NI A SERVICIOS, CUYA PUESTA EN MARCHA PUEDA INCIDIR EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor privado.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la Innecesariedad de que el Estudio de Detalle de la Parcela TB RF-7, del Sector API-09 del vigente PGOU de Fuengirola, cuente con los documentos relativos al Estudio Económico- Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

## **5 JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE TRAMITACION DE AUTORIZACIONES SECTORIALES.**

Como se indica en los antecedentes del presente documento, al tratarse de la ordenación de una parcela neta, procedente de un Estudio de Detalle que ordena la Unidad de Ejecución completa, definitivamente aprobado, y que en su momento incorporó todos los informes sectoriales correspondientes a las afecciones existentes, así como a la dotación de servicios e infraestructuras, no se estima necesario volver a someter este documento a estos informes.

No obstante, a título informativo, estos informes sectoriales se incorporar como anejos a este documento.

## **6 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

La parcela MANZANA "A" está incluida en el Estudio de Detalle de la UE-TB-18 del plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, definitivamente aprobado, y con Proyecto de Urbanización en tramitación.

La ordenanza de aplicación es la de Manzana Cerrada MC-2.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@\_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28  
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 23/09/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
Fecha 29/09/2022  
Hora 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



## 7 NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

La ordenación de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se adecua las ordenanzas de aplicación, que se transcriben a continuación.





## ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC-2)

### SECCION VI.- ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.

#### 6.1.- Definición y objetivos.

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la Ordenanza.

Asimismo se incluye en esta ordenanza topologías que normalmente denominadas "tradicional popular" se asemejan a la anterior por el hecho principal de alinearse a vial y ocupar la totalidad de la parcela.

Con estos mismos criterios se agrupan aquí otro tipo de edificios más modernos pero que se caracterizan por ocupar la totalidad de la parcela alineándose al viario circundante.

Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha estructura teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, así mismo, la posibilidad de introducir esta topología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, fuere al carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

#### 6.2. Definición de las subzonas.

Se divide la zona abarcada por la presente ordenanza en siete subzonas.

Las dos primeras MC-1 y MC-2 son las ordenanzas de las zonas con vivienda tradicional de baja altura.

Las cuatro restantes MC-3, MC-4, MC-5 y MC-6 son las de mayor altura que normalmente se producen en los centros de La Cala y Rincón de la Victoria o alineadas a la antigua N-340.

Por último la MC-R son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se refieren a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación.

En las zonas en las que se propone desarrollo nuevo con esta tipología, se zonifica normalmente con las dos primeras.

#### 6.3. Condiciones de la ordenación.

##### 6.3.1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m<sup>2</sup> encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación Definitiva de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijan las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.





En el caso de las MC-3, MC-4, MC-5 y MC-6 la parcela mínima se fijara en 500 m<sup>2</sup> y será necesario el estudio de detalle en parcelas superiores a los 3.000 m<sup>2</sup> con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

Se permitirán parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup> siempre y cuando estén encajadas entre dos edificaciones medianeras consolidadas y exista la imposibilidad de llegar a la parcela mínima permitida.

**6.3.2.- Edificabilidad neta.**

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle con Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Reparación cuyos ámbitos hubieran de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los estudios de Detalles necesarios en las parcelas superiores a las que se alude en el apartado anterior, ni para las unidades de ejecución en suelo urbano cuyo techo máximo se fija en sus fichas reguladoras.

**6.3.3.- Alineaciones.**

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- A. En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.
- B. Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 m.
- C. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.

**6.3.4.- Ocupación máxima de la parcela.**

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, salvo el ático en las tipologías que así se determina.

La limitación a la ocupación la darán las normas de patios.

**6.4.- Condiciones de la edificación.**

**6.4.1.- Altura máxima y número de plantas.**

La altura reguladora viene en todos los casos prefijada de la siguiente manera:

- MC - 1 PB + 1 + ATICO
- MC - 2 PB + 2 + ATICO
- MC - 3 PB + 3
- MC - 4 PB + 3 + ATICO
- MC - 5 PB + 4
- MC - 6 PB + 4 + ATICO

**6.4.2.- Altura libre de la Planta Baja.**

Se fija una altura libre mínima de la Planta Baja de 3,50 m y en máximo de 5 m.

**6.4.3.- Vuelo de cuerpos salientes.**

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se determinara en función de lo especificado en punto 2.18.- de la sección I, parte 4a de estas Disposiciones Urbanísticas:

- Calles de anchura superior a 4m: 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 m: 1,25 m.
- Calles de mas de 20 m: 1,50 m.

b) En los viales de menos de 7 m de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cm.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicara la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 de diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

**6.4.4.-** Aquellas parcelas calificadas MC que conformen una manzana completa limitada en todos sus frentes por viales o espacios públicos previstos por el P.G.O.U. o posibilidades por planeamiento de desarrollo, donde además aparezcan restos arqueológicos dignos de protección y se posibilite su integración en la edificación según el Organismo Competente, podrán disponer de una planta mas de altura sobre las permitidas por la ordenanza específica asignada a la parcela siempre que el subsuelo y la planta baja se cedan al Ayuntamiento para su destino a uso publico en la proporción que estime dicha integración y para la puesta en valor de los hallazgos. La planta baja podrá tener en estos casos una altura máxima de 6 m. según los criterios de medición de altura establecidos en las ordenanzas del P.G.O.U., y el resto de plantas no superaran los 3 m. de altura entre caras superiores de forjado. Serán de aplicación el resto de ordenanzas que afecten a la parcela a excepción de la exigencia de disposición de aparcamientos, quedando la misma condicionada en función de lo que resulte afectado por la integración del edificio.

**6.4.5.- MC4 hotelera**

Tipología edificatoria: H-4  
 Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>  
 Altura máxima: PB+4+ático  
 Uso característico: Hotelero.

**6.5.- Condiciones de uso.**

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar, pudiendo ser unifamiliar en la MC-1.
- 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 compatible con residencial (en este caso solo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escaparato, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

Como complemento a estas determinaciones, se plantea una alineación en planta baja a viario retornqueada con respecto a la linde un mínimo de 2 metros, con la posibilidad de volar las plantas altas 50 cm. sobre esta alineación, que ademnas sera la referencia para el establecimiento de la alineación del cerramiento de la planta ático, pudiend ajustarse en las plantas altas la fachada entre esta distancia mínima de 2 metros y un máximo de 5 m.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B847600Y2Z8D7L9J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 serialNumber=S2833002E-CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 28/09/2023 09:52:28

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
 Fecha 29/09/2022  
 Hora 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023



La ocupación de la planta ático se establece con respecto a la alineación de la planta baja establecida, detallada en los planos correspondientes. En las terrazas de esta planta ático, y siempre sin superar la alineación de la planta baja (sin considerar vuelo), se podrán incorporar escaleras exteriores de acceso a la cubierta, que podrá ser vinculada a las viviendas de esta planta, y pérgolas, siempre que sean decorativas y sin capacidad portante para sostener un forjado.

Sobre la planta ático solo se podrán plantear zonas de solarium vinculados a las viviendas inferiores, elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como sobrelevación de los casetones de salida de escalera y ascensor, en su caso. Estos casetones en ningún caso dispondrán de una altura superior a 2,80 m., medidos desde la cara superior del último forjado.

No se prevee la realización de un cuerpo independiente para vestuarios y aseos de la piscina, elementos e instalaciones que se proyectarán integrados en la edificación principal.

## 8 CUADROS JUSTIFICATIVOS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

En el siguiente cuadro puede apreciarse el cumplimiento de la Normativa Urbanística establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuengirola para el terreno que constituye nuestro polígono de actuación cuya calificación es:

CUADRO JUSTIFICATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS		
PARAMETRO URBANISTIO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	2.305,51 m2	2.305,51 m2
Uso	Residencial	Residencial
Densidad	44 viviendas	44 viviendas
Edificabilidad máxima	3.707,80 m2. de techo	3.707,80 m2 de techo
Ocupación máxima	100%	70%
nº de plantas	pb+ 2+ático	pb+ 2+ático
Altura máxima	10 m	10 m





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZ2ND7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
registro de la firma: @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S2833002E.CH=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

**EXPEDIENTE :: 2022015060**

Fecha: 28/09/2022  
Hora: 09:00  
Unid. reg: REGISTRO GENERAL

Separación lindero público	Alineada/ retranqueada menor de 5 m.	Alineada/ retranqueada menos de 5 m
Separación a lindero privado	Adosada/7 m	Adosada/7 m
Longitud máxima de fachada	no se fija	
Dotación de aparcamientos	1/viv	A justificar en el proyecto de edificación

**ACLARACION 1: ALTURA REGULADORA Y ALTURA DE PLANTAS.**

El presente documento establece la altura reguladora de la edificación en dos cuerpos, a partir de la cota de referencia de la planta baja reflejada en los planos que es la 12,25

A partir de estas cotas, la altura libre de la planta baja se establece en ambos casos en 2,65 m., de acuerdo con el artículo 2.9.1.2 de la Sección II de la Parte 4 del T.R. del PGOU, que establece una altura mínima en planta baja de 3,5 para uso comerciales o públicos y de 2,5 para usos de vivienda. Esta altura libre se plantea en todas las plantas, no superándose en ningún caso la altura máxima de 10 m. sobre la cota de referencia.

Por otro lado, la altura establecida para la planta baja no afecta a los vuelos sobre vial público, pues la edificación establece un retranqueo sobre la alineación a vial, lo que evita que se produzcan vuelos de las terrazas de las plantas superiores sobre el viario público, en cuyo caso la altura mínima debería de ser de 3,50 m., de acuerdo con el art. 2.18 de la Sección II de la Parte 4 del T.R. del PGOU. Al no disponerse vuelos sobre viario público, podemos establecer la altura de 2,65 m. en planta baja.

**ACLARACION 2: CERRAMIENTO DE PARCELA.**

Para le definición del cerramiento de la parcela con el viario público, su diseño se remite a la ordenanza de valla de la Vivienda Unifamiliar, que establece un paño ciego de 1 m y un paño diáfano de 1 m. Con esta configuración, se autorizará la nivelación del terreno interior contra la parte ciega en una altura máxima de 50 cm desde el nivel exterior de la acera, y siempre sin superarla. Por tanto, exteriormente la configuración del cerramiento nunca tendrá una altura superior a la descripción anterior, aunque dependiendo de la cota exterior e interior, parte de la



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B4760DYZ2D7L3JRVZ en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	
<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p>	<p>VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2023          serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2023 09:52:28</p>
<p><b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b></p>	<p><b>APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/06/2023</b></p>
<p>Fecha 28/08/2023          Hora 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>	



cara ciega sea de contención del jardín interior, por lo que se cumplen las Ordenanzas establecidas por las figuras de planeamiento superior, Estudio de Detalle o Plan General, sobre la Parcela objeto del Estudio. De esta manera se considera justificado el cumplimiento del art. 6.3.3 de la Sección VI de la Parte 4 del T.R. del PGOU.

Benalmádena, abril de 2023

Fdo. Juan Ramon Montoya Molina  
 Arquitecto Colegiado nº 345

**MONTOYA MOLINA  
 JUAN RAMON -**

Firmado digitalmente por MONTOYA MOLINA JUAN RAMON -  
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-25055987V, givenName=JUAN RAMON, sn=MONTOYA MOLINA, cn=MONTOYA MOLINA JUAN RAMON -  
 Fecha: 2023.04.25 10:43:06 +02'00'

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023	
serialNumber=S2833002E-CN+Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
EXPEDIENTE :: 2022015060	
Fecha 28/09/2022	
Hora: 09:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



## 9 LISTADO DE PLANOS.

- 1 SITUACION PGOU
- 2 SITUACION EN ESTUDIO DE DETALLE
- 3 ORDENACION DE VOLUMENES EN E.D. APROBADO
- 4 ALINEACIONES Y RASANTES EN E.D. APROBADO
- 5 TOPOGRAFICO CON URBANIZACION
- 6 OCUPACION EN PLANTA BAJA
- 7 OCUPACION EN PLANTA ATICO
- 8 ALZADOS PROPUESTOS A VIAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28  
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
Fecha 29/09/2022  
Hora 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



## 10 JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA (DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L9J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023
Fecha 29/09/2022 Hora 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



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

DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad. Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023
	sestia@juntadeandalucia.es
	sestia@juntadeandalucia.es
	O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 28/09/2023 09:52:28
	APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/06/2023
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha 29/09/2022	
Hora 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



**Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



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

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZ2ND7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 serialNumber=S2833000E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
 Fecha 29/09/2022  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

Estudio de Detalle

### ACTUACIÓN

Planeamiento de Ordenación de Volúmenes

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

### LOCALIZACIÓN

Manzana "A" de la Parcela UE-TB-18. PGOU de Rincón de la Victoria, (Málaga).

### TITULARIDAD

VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.

### PERSONA/S PROMOTORA/S

VIA CELERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.



### PROYECTISTA/S

JUAN RAMON MONTOYA MOLINA (ARQUITECTO)

### FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

### OBSERVACIONES

### FECHA Y FIRMA

En Benalmádena, abril de 2023

Fdo.- Juan Ramón Montoya Molina  
Colegiado número 345





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70039B84760DYZZ8D7L3JRVZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28  
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 20/06/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
Fecha 29/09/2022  
Hora 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70039B4760DYZ2Z0D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
registro de firma: TS@-@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S283300E.CH=Seallo de tiempo TS@-@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
Fecha 28/09/2022  
Hora: 09:00  
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Por determinar en proyecto de edificación.  
Color: Por determinar en proyecto de edificación.  
Resbaladidad: Por determinar en proyecto de edificación.

##### Pavimentos de rampas

Material: Por determinar en proyecto de edificación.  
Color: Por determinar en proyecto de edificación.  
Resbaladidad: Por determinar en proyecto de edificación.

##### Pavimentos de escaleras

Material: Por determinar en proyecto de edificación.  
Color: Por determinar en proyecto de edificación.  
Resbaladidad: Por determinar en proyecto de edificación.

##### Camiles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: Por determinar en proyecto de edificación.  
Color: Por determinar en proyecto de edificación.

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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



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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)</b>					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00%	---		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00%	≤ 2,00%		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (sección rebaja dos en los vados)		---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---		NO PROCEDE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		NO PROCEDE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)</b>					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00%	≤ 8,00%		CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00%	≤ 6,00%		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00%	≤ 2,00%		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,90 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
<b>VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)</b>					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00%		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00%		CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00%		CUMPLE
Rebaje de bordillo en el vado					CUMPLE
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques				CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> No existen alcorques				CUMPLE
<b>PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)</b>					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8% . Ampliación paso peatones		≥ 0,30 m	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	CUMPLE
<b>ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)</b>					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Espacio libre		---	---		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO PROCEDE
		Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO PROCEDE





**PUNTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)**

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,30 m	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,30%	≤ 8,00%		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00%	≤ 2,00%		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	--	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,30 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO PROCEDE

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,34 m	≥ 0,04 m	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	NO PROCEDE

**PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)**

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,30 m	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,30%	≤ 8,00%		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,30%	≤ 2,00%		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	--	= 0,60 m	NO PROCEDE

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

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	NO PROCEDE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	NO PROCEDE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	NO PROCEDE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C-H ≤ 0,70	---	NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	NO PROCEDE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	NO PROCEDE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO PROCEDE

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	NO PROCEDE

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.



**ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)**

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	NO PROCEDE	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	NO PROCEDE	
			= 1,20 m	---	NO PROCEDE	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	NO PROCEDE	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035 \text{ m}$	---	NO PROCEDE	
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02 \text{ m}$	---	NO PROCEDE	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,30 \text{ m}$	---	NO PROCEDE	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input checked="" type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	---	NO PROCEDE
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	---	NO PROCEDE
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	---	NO PROCEDE
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	NO PROCEDE	
		Longitud	= 1,20 m	---	NO PROCEDE	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	NO PROCEDE	
		Longitud	= 1,20 m	---	NO PROCEDE	

**RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)**

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	$R \geq 50 \text{ m}$		CUMPLE
Anchura libre	$\geq 1,30 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)	$\leq 10,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$		CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00 \text{ m}$	$\leq 10,00\%$	$\leq 10,00\%$	CUMPLE
	Tramos de longitud $> 3,00 \text{ m}$ y $\leq 6,00 \text{ m}$	$\leq 8,00\%$	$\leq 8,00\%$	CUMPLE
	Tramos de longitud $> 6,00 \text{ m}$	$\leq 8,00\%$	$\leq 6,00\%$	CUMPLE

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		$\leq 2,00\%$	$\leq 2,00\%$		CUMPLE
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		CUMPLE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,30 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		CUMPLE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$		CUMPLE
		$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,10 \text{ m}$		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		CUMPLE
					CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$		CUMPLE

En rampas de ancho  $\geq 4,00 \text{ m}$  se disponen barandillas centrales con doble pasamanos  
 A ambos lados de la rampa habrá un resalte  $\geq 0,10 \text{ m}$   
 En rampas de ancho  $\geq 3,00 \text{ m}$  se instalará una barandilla central con doble pasamanos



**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	--	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,30 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatón al accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO PROCEDE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO PROCEDE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO PROCEDE
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadr. correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90% Proctor modif	90% Proctor modif		NO PROCEDE
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		--	De 0,90 a 1,20 m		NO PROCEDE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		NO PROCEDE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO PROCEDE
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo	--	Enrasadas		NO PROCEDE
	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,01 m	---		NO PROCEDE
	Orificios en calzadas	∅ ≥ 0,025 m	---		NO PROCEDE
	Distancia a paso de peatones	∅ ≥ 0,50 m	---		NO PROCEDE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B4760D722D7L9J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 correo: vjt@veracruz.gob.mx  
 O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 28/09/2023 09:52:28  
 APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ACADEMIA DE 28/09/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
 Fecha: 28/09/2022  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL



SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,30 m	---	NO PROCEDE	
	Altura		≤ 0,35 m	---	NO PROCEDE	
	Espacio libre inferior	Alto		≥ 0,70 m	---	NO PROCEDE
		Ancho		≥ 0,30 m	---	NO PROCEDE
		Fondo		≥ 0,50 m	---	NO PROCEDE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO PROCEDE	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,30 m	≥ 1,50 m	NO PROCEDE	
	Pendiente	Longitudinal		≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE
		Transversal		≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		NO PROCEDE	
Altura de pantallas que no requiera manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		NO PROCEDE	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		NO PROCEDE	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
Semáforos	Pulsador	Altura		De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO PROCEDE
		Distancia al límite de paso peatones		≤ 1,50 m	---	NO PROCEDE
		Diámetro pulsador		≥ 0,04 m	---	NO PROCEDE
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	NO PROCEDE	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	NO PROCEDE	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	NO PROCEDE	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	NO PROCEDE	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	NO PROCEDE	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	NO PROCEDE	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	NO PROCEDE	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	NO PROCEDE	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	NO PROCEDE	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	NO PROCEDE	



	Espacio libre no barrido por las puertas	$\varnothing \geq 1,50$ m	---		NO PROCEDE	
	Anchura libre de hueco de paso	$\geq 0,90$ m	---		NO PROCEDE	
	Altura interior de cabina	$\geq 2,20$ m	---		NO PROCEDE	
	Altura de lavabo (sin pedestal)	$\leq 0,95$ m	---		NO PROCEDE	
Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	$\geq 0,90$ m	---		NO PROCEDE	
	Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---		NO PROCEDE	
	Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		NO PROCEDE
		Longitud	$\geq 0,70$ m	---		NO PROCEDE
	Altura de mecanismos	$\leq 0,95$ m	---		NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---		NO PROCEDE	
	Espacio lateral transferencia	$\geq 0,90$ m	---		NO PROCEDE	
Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		NO PROCEDE	
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		NO PROCEDE	
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		NO PROCEDE	
	Altura respaldo	$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		NO PROCEDE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m		NO PROCEDE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	--	$\leq 105^\circ$		NO PROCEDE	
	Dimensión soporte región lumbar	--	$\geq 15$ cm		NO PROCEDE	
	Espacio libre al lado del banco	$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		NO PROCEDE	
	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,90$ m	---		NO PROCEDE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	--	$\geq 1,20$ m		NO PROCEDE	
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	---		NO PROCEDE	
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		NO PROCEDE	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m	---	NO PROCEDE	
	Altura libre bajo la marquesina	--	$\geq 2,20$ m	---	NO PROCEDE	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	NO PROCEDE	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	NO PROCEDE	
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	NO PROCEDE	

#### OBSERVACIONES

En la ordenación de volúmenes de la parcela objeto de este documento, se plantean dos accesos peatonales, de los que es accesible el acceso principal situado en la calle B; así con un acceso de vehículos.

#### DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70038B4760DYZ28D7L3JRVZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28  
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 29/09/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**  
 Fecha 29/09/2022  
 Hora 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZND7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b> VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b> Fecha 29/09/2022 Hora 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



## 11. ANEJO. INFORMES SECTORIALES

Como se indica en el punto 1.4 de la presente documentación, al tratarse de la ordenación de una parcela neta, procedente de un Estudio de Detalle que ordena la Unidad de Ejecución completa, definitivamente aprobado, y que en su momento incorporó todos los informes sectoriales correspondientes a las afecciones existentes, así como a la dotación de servicios e infraestructuras, no se estima necesario volver a someter este documento a estos informes. No obstante, a título informativo, estos informes sectoriales se incorporar como anejos a continuación.

Aclarar así mismo que se incorporan exclusivamente los anejos del documento de origen (Texto Refundido de 17 de diciembre de 2017 del ED de la unidad de ejecución TB-18) que afectan a este documento, sin que sean relevantes los anejos 5 (fichas justificativas de accesibilidad porque ya se incorporan a este documento expresamente sobre la parcela ordenada ) ni 6 (testigos de estudio de mercado, porque no son relevantes para la ordenación de la parcelan neta objeto de este documento).

Igualmente, aclarar que los documentos incorporados se extraen del documento origen, son que se disponga de los documentos originales, por lo que la calidad de reproducción es limitada en algún caso. No obstante, se remite para su consulta al Texto Refundido del que se extraen.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
Fecha 29/09/2022  
Hora 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023



**ANEXO 2.-**

**INFORME PREVIO DE VIAS PECUARIAS.**

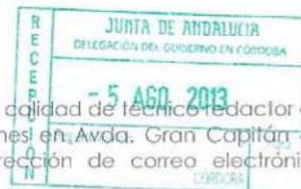
Promotor: "HARRI IPARRA, S.A."

Redactor: CINCO S. A.

Petición de información:

DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA

José Antonio Esquinas Garido, con DNI 30824766M, en calidad de técnico redactor de CINCO S. A., con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Gran Capitán 46, planta 2ª - oficina 3, CP 14006 (Córdoba), y dirección de correo electrónico [urbanismo@grupocinco.net](mailto:urbanismo@grupocinco.net),



**EXPONE**

I.- Que la entidad NEINOR BARRIA SAU es propietaria de una parcela sita en Torre de Benagalbón, término municipal de Rincón de la Victoria (Málaga), en el lugar conocido por Bonilla baja (UE TB-18 del PGOU del Rincón de la Victoria).

II.- Que de cara a la redacción del Estudio de Detalle de desarrollo de la precitada unidad de ejecución, NEINOR ha encargado a la empresa CINCO, S.A., y en particular a los técnicos que se mencionan en el escrito adjunto y entre los que me encuentro, dichos trabajos.

III.- Que para la redacción de dicho instrumento de planeamiento resulta necesaria la obtención de la siguiente información obrante en esa Delegación:

- Trazado de la vía pecuaria denominada "Realenga a Vélez" (también conocida como Camino Viejo de Vélez) a su paso por la UE TB-18 del PGOU del Rincón de la Victoria.

- Información gráfica y coordenadas UTM del deslinde de la vía pecuaria.

IV.- Que asociada a esta solicitud, y a efectos de realización de los trabajos mencionados, se ha remitido al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de esa misma Delegación solicitud de información en relación con el dominio público hidráulico del Arroyo de Benagalbón, límite de la UE TB-18

Por lo expuesto,

**SOLICITA**

Tenga por presentado el presente escrito y procedan al envío de la información mencionada en el Exponiendo III.

En Córdoba, a 5 de agosto de 2013

José Antonio Esquinas Garido

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B8123000K2E3070609B8K6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2013

señalNumero=52833002E.CN=Sellos de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2013 09:52:28

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/08/2013

EXPEDIENTE :: 2022015060

Fecha : 28/08/2013

Hora : 09:00

Unid. reg: REGISTRO GENERAL



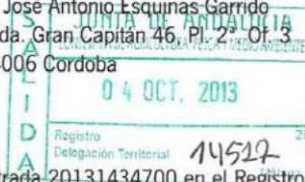
Informe:

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
Delegación Territorial de Málaga

D. José Antonio Esquinas Garrido  
Avda. Gran Capitán 46, Pl. 2º - Of. 3  
14006 Córdoba

Fecha: 27/9/2013  
N Ref. SENP/DVP/EHD/Expte. VP 237/13



1.- Con fecha 5 de agosto de 2013 y nº de registro de entrada 20131434700 en el Registro Auxiliar de la Delegación del Gobierno en Córdoba se recibe escrito de D. José Antonio Esquinas Garrido solicitando Informe de afección a vías pecuarias de la parcela con referencia catastral 8739242UF8683N0001JX. Evacuado informe técnico al efecto se le comunica lo siguiente.

2.- El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía (art. 3), y se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente (art. 4), a quien corresponde su conservación, mejora, aprovechamiento, gestión y administración (art. 11).

3.- Según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de El Rincón de la Victoria, aprobado por Orden Ministerial de fecha 30 de noviembre de 1968 y publicado en el BOE de 14/12/1968 y en el BOP de 17/12/1968, figura clasificada, entre otras, la vía pecuaria con el nº 1 "Realenga a Vélez" con una anchura legal y propuesta de 20,89 metros.

4.- El artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias establece que "el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación".

5.- Mediante expediente 142/00 se realizó la desafectación parcial de la vía pecuaria mencionada desde la calle La Corta hasta el arroyo Santillán en el municipio de El Rincón de la Victoria. Fue aprobada por Resolución de la Secretaría General Técnica de 23 de abril de 2008 y publicada en BOJA de 2 de junio de 2008. En dicha Resolución se expresan las coordenadas UTM (en coordenadas ED 50) de los límites externos de la vía pecuaria.

6.- Por Resolución de 9 de mayo de 2011 del Consejero de Medio Ambiente se estiman Recursos de Alzada de diferentes afectados contra la Resolución que aprobaba la desafectación, y se declara la caducidad del procedimiento y se acuerda el archivo de las actuaciones. Pese a la caducidad del expediente por superar los plazos máximos del procedimiento administrativo, el deslinde técnico y geográfico de la vía pecuaria puede considerarse correcto.

Avda. de la Aurora nº 47-5ª Planta 29002 Málaga  
Teléf.: 951038300. Fax 951038250.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZ2Z07L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2013  
señalNumero=S283300E.CH=Sello de tiempo TS@\_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2013 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
Fecha 28/09/2013  
Hora 09:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



## JUNTA DE ANDALUCÍA

### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Delegación Territorial de Málaga

7.- En las actuaciones que se realicen sobre la parcela se ha de tener en cuenta el trazado de esta vía pecuaria y su anchura legal para cumplir lo establecido en el Decreto 155/1998 de 21 de julio, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Al objeto de asegurar el destino y fines que han de cumplir las vías pecuarias, éstas deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 54.3 del citado Reglamento .

Se acompaña ortofoto de la zona con señalización de la vía pecuaria.

EL DELEGADO TERRITORIAL



Fdo. Javier Carnero Sierra

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 sealNumber=52833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023
Fecha 28/09/2022 Hora 09:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760D722D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 29/09/2022

EXPEDIENTE :: 2022015060

Fecha 29/09/2022 Hora: 00:00

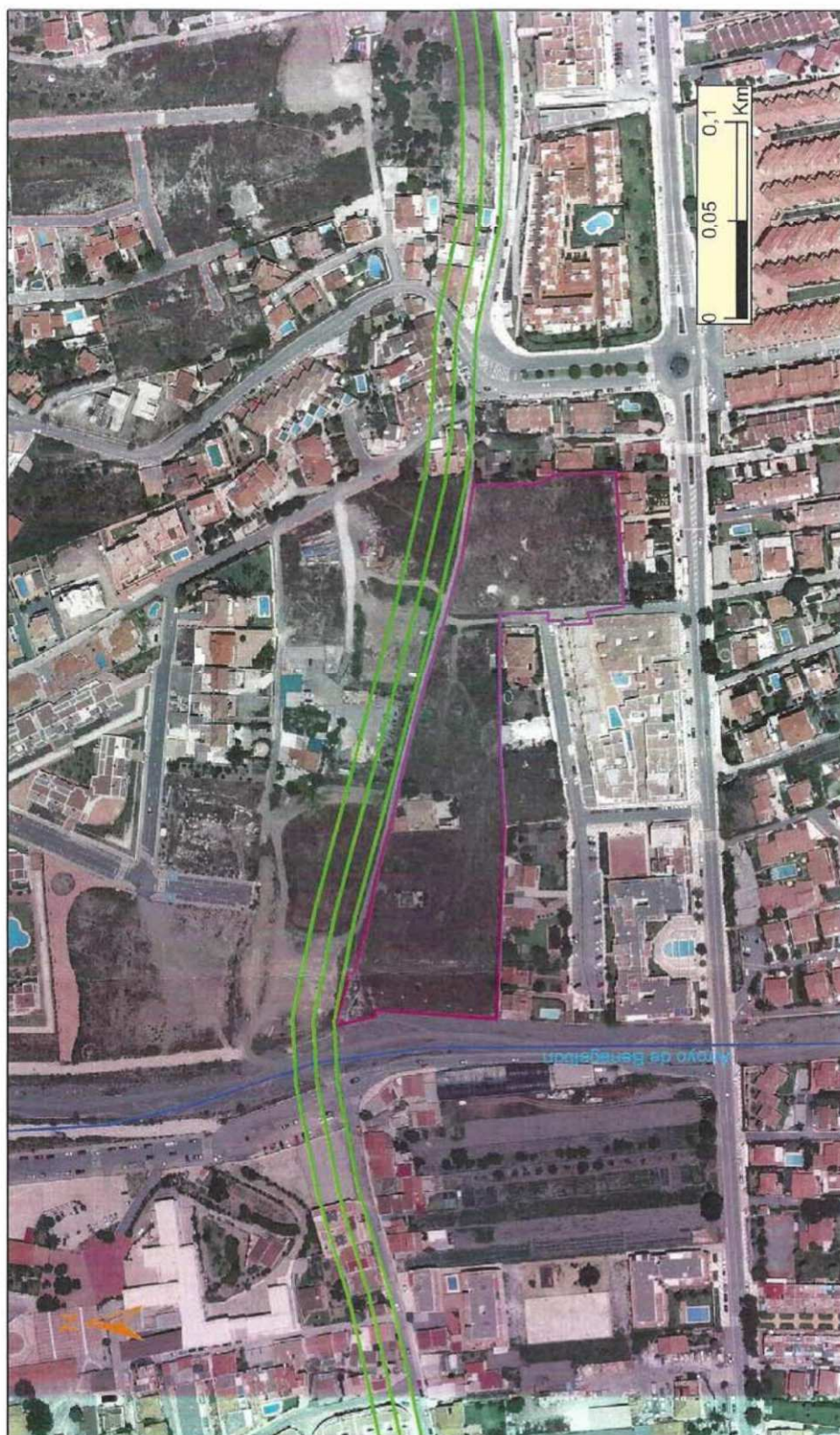
Und. reg: REGISTRO GENERAL

QR CODE

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 29/09/2022

señalNumero=S2833002E.CH+Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 29/09/2022 09:52:28



<p>MAPA DE REFERENCIA</p>	<p>VÍA PECUARIA REALENGA A VÉLEZ T.M. EL RINCÓN DE LA VICTORIA</p> <p>Proyección UTM ED 1950 Zona 30N Elipsoide Internacional de Hayford</p>	<p>Escala 1:2.500</p> <p>Septiembre de 2013</p> <p>Plano 1 de 1</p>	<p>D.T. MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MÁLAGA</p> <p>Dp. de Vías Pecuarias</p>	<p>LEYENDA</p> <p>— V P Realenga a Vélez</p> <p>▭ Parcela</p>
---------------------------	--	---	---	---

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023	
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/06/2023	
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha: 29/09/2022	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



**ANEXO 3.-**

**INFORME CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Promotor: "HARRI IPARRA, S.A."

Redactor: CINCO S. A.



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
 La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
 VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 correo: vjtorres@rincondevictoria.es  
 sealNumber=52833002E.CN=Seallo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
 Fecha 28/09/2022  
 Hora 09:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 28/09/2023

**JUNTA DE ANDALUCIA**

RINCÓN DE LA VICTORIA  
 REGISTRO ENTRADA  
 2017-E-RC-18893  
 16/11/2017 10:39



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 Delegación Territorial de Málaga



AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

PLAZA AL ANDALUS 1.

29730- RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

Ref.: MA-62008  
 Asunto: Rdo. Informe en materia de Aguas sobre el documento de ED UE TB18,

INFORME EN MATERIA DE AGUAS

En relación con la solicitud de informe en materia de Aguas DOCUMENTO TÉCNICO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-18, T.M. RINCÓN DE LA VICTORIA se adjunta el informe preceptivo, que en cumplimiento de las determinaciones del artículo 1º de la Resolución de 5 de diciembre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, es competencia de esta Delegación Territorial.

EL JEFE DEL SERVICIO DE DPH Y CALIDAD DE AGUAS.



c/. Pinar de Arángel, 20 - 29016 - Málaga  
 Tel. 951 299 500 Fax 951 299 770

Código: 540cc74904DCER6z00/210760c/TxK Para más la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://waf50.juntadeandalucia.es/waf/verificar/">https://waf50.juntadeandalucia.es/waf/verificar/</a>			
FIRMADO POR D. FIRMA	OSCAR ALBERTO LORENTE CASTELLANO 610cc7190c01E86z00/210760c/TxK	FECHA PÁGINA	09/11/2017 1/1

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARIA ACCTAL - 28/09/2023  
 correo: @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital  
 serialNumber=S283300E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital  
 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
 Fecha 28/09/2022  
 Hora 09:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 23/09/2023



**JUNTA DE ANDALUCÍA**

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 Delegación Territorial de Málaga

Asunto: INFORME EN MATERIA DE AGUAS SOBRE EL DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-18, T.M. RINCÓN DE LA VICTORIA

Ref.: MA-62008

**1.- INTRODUCCIÓN**

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía establece, en su artículo 42, que la Administración Hidráulica Andaluza emitirá informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen o aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía teniendo en cuenta la planificación hidrológica y las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Para ello, la Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza informe sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y, en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración.

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 32 regula la solicitud de informe a los Organos sectoriales previstos legalmente como vinculantes en la tramitación del Instrumento de planeamiento.

Así mismo, el presente informe, engloba los siguientes aspectos competencia de esta Consejería, siempre acorde con la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (a partir de ahora Instrucción):

- Dominio público hidráulico.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Según el Informe Técnico anterior: El Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución del Sector UE-TB-18 en el Término Municipal de Rincón de la Victoria (a partir de ahora este ED), según se menciona en su Memoria posee la principal finalidad de construir hasta un máximo de 166 viviendas (lo que significa un incremento de 398 habitantes), a parte de la ejecución de viales y suelos destinados a las cesiones obligatorias dadas por la LOUA: Zonas Verdes, Viales y Equipamientos. De acuerdo a la información contenida en la Memoria del presente Estudio de Detalle el ámbito de éste y que viene incluido en el PGOU de Rincón de la Victoria es de 20.160 m<sup>2</sup>; si embargo según la información contenida en el Estudio de Detalle, hay que restar a esa superficie los terrenos que son dominio público pecuario e hidráulico, que en la propuesta de estimación recogida en la Memoria da una superficie para el ámbito de un total de 18.548 m<sup>2</sup>.



Código:64exu8130E5XV68/Drcn2AF9M7qz6k  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <http://www.100.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMANTE POR	OSCAR ALBERTO LORENTE CASTELLANO	FECHA	09/11/2017
ID. FIRMA	JUAN DEL ROS HUIZ DE LA TORRE 64exu8130E5XV68/Drcn2AF9M7qz6k	PAQUET	15

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 sealNumber=52833002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/09/2023

**EXPEDIENTE :: 2022015060**

Fecha 28/09/2022 Hora 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial de Málaga

### 2.- ANTECEDENTES

El 13 de abril de 2015 mediante Resolución de la Alcaldía de Rincón de la Victoria se aprueba inicialmente este ED.

Así, el pasado día 25 de octubre se recibe en esta Delegación Territorial solicitud municipal de informe sectorial en materia de Aguas para este ED.

Se emitió informe de ésta Delegación Territorial, 13/04/2016, remitido al Excmo. Ayto. De Rincón de la Victoria.

### 3.- REQUERIMIENTO REALIZADO.

El ámbito del presente ED está afectado en su límite occidental por un cauce público, el Arroyo Benagalbón, el cual no se encuentra deslindado, sin embargo está estimado su Dominio Público Hidráulico en el tramo que linda con este Sector por el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Oriental, expediente de código A6/803.676/0411 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, así vemos en la primera captura el Sector en sí obtenido de la Memoria del ED:



Código 07exu01JAL5XVb6/D70ngA9Vt/gc..k. Permiso de verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="http://ws250.unidad3condulcia.es/verificarFirma/">http://ws250.unidad3condulcia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	OSCAR ALBERTO LORENTE CASTELLANO JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA	FECHA	08/11/2017
ID. FIRMA	64exu01JAL5XVb6/D70ngA9Vt/gc..k	PÁGINA	2/3





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZD07L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 correo: victoria.jimena@juntadeandalucia.es  
 O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 28/09/2023 09:52:28

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/09/2023

EXPEDIENTE :: 2022015060

Fecha: 28/09/2022  
 Hora: 09:00  
 Unid. reg. REGISTRO GENERAL



# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial de Málaga

Se requirió en el anterior informe Técnico:

### En relación al Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección:

Se tiene que recoger el ámbito del presente ED con una planimetría que grafice los límites del DPH que visnen en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Oriental. Indicando también la línea de Zona de Serridumbre y Policía. Los usos del suelo en cada una de estas Zonas más el DPH será el que viene estipulado al efecto en la Normativa de Aguas.

De igual modo la Memoria del presente ED también tiene que recoger lo siguiente:

- En el caso, de que procediera un proyecto de reparcelación a posteriori la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, se llevará a cabo lo establecido al efecto en el artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza y el mismo se podrá desarrollar a instancia de los interesados.

- Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en sus Zonas de Protección (Serridumbre y Policía), deberá contar con autorización previa de esta Administración Hidráulica; así como que para las obras de paso que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.

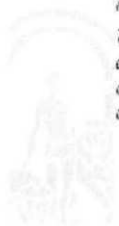
### En relación con la Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones:

Se tienen que plantear medidas de defensa de la inundabilidad por el arroyo Benagalbón que no afecten a terceros, que se basen el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Oriental, expediente de código A6/B03.676/0411 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico y en el artículo 14 del Plan de Prevención de Avenidas del Decreto 189/2002, de julio.

### En relación a las Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua:

Respecto al abastecimiento, se aportará información descriptiva acerca de los puntos de conexión, de las características de las instalaciones (depósitos si los hubiera, tipología de conducciones, cartografía descriptiva de la red). Así como certificación de la empresa suministradora encargada del abastecimiento que garantice técnicamente ese suministro.

También se incluirá información respecto al saneamiento por lo que también se incorporará certificación por parte de la empresa suministradora, responsable del saneamiento. Describir la red de saneamiento: residuales, pluviales, así como cartografías descriptiva, que incluya la red y las conexiones exteriores, también el /los punto/s de vertido de los pluviales a cauce público.



02d9b640xub134E5XV6B/Drt0p4FVH7qtK

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws330.juntadeandalucia.es/verificafirmas/>

FIRMADO POR	OSCAR ALBERTO LORENTE CASTELLANO JUAN DE DIOS RUIZ DIEZ DE LA CORTINA	FECHA	06/11/2017
U. FIRMA	640xub134E5XV6B/Drt0p4FVH7qtK	PÁGINA	3/5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760D722D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 sealNumber=5283300E.CN=Seallo de tiempo TS@. @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital. O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
 Fecha 28/09/2022  
 Hora 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



**JUNTA DE ANDALUCIA**

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 Delegación Territorial de Málaga

**4.-ANÁLISIS DOCUMENTACION APORTADA AL REQUERIMIENTO.**

La Documentación aportada subsana el requerimiento anterior, en relación a Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua. El Estudio de Detalle incorpora Documentación que define la red de abastecimiento, así como las redes separativas de Pluviales y residuales. Aportan Informe de HIDRALIA como compañía suministradora.

En relación a las medidas para Prevención de Riesgo de Avenidas e Inundaciones, exponer que se ha recibido Informe de Supervisión al EHH presentado al objeto de subsanar el requerimiento anterior de ésta delegación Territorial.

El Informe de Supervisión dice de forma literal:

**Estudio Hidrológico:** Los caudales aportados para la determinación de las zonas inundable son las propuestas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas de la Costa del Sol Oriental (Diciembre 2005). Se consideran válidos los caudales de cálculo.

**Estudio Hidráulico:**

Se diseñan unos muros de encauzamiento, respetando la traza de la lámina de 10 años, adoptada como DPH que proporcionen una continuidad a las medidas ya ejecutadas aguas arriba del Sector. Si bien sería deseable que se diese continuidad a la defensa de ambas márgenes hasta la desembocadura ampliando la capacidad ODT de la N340.



SECCIÓN B-B' E 1/50



Código 04exu813AESXV08/D rDnp4VH/qvLk  
 Para la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://sede350.juntadeandalucia.es/verificafirma/>

FIRMADO POR	OSCAR ALBERTO LORENTE CASTELLANO	FECHA	08/11/2017
ID FIRMA	JUAN DE DIOS RUZ DIEZ DE LA CORTINA 849ku813AESXV08/D rDnp4VH/qvLk	PÁGINA	45

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 sealNumber=52833002E.CN=Seallo de tiempo TS@\_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

**EXPEDIENTE :: 2022015060**

Fecha 28/09/2022  
 Hora 09:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/09/2023



**JUNTA DE ANDALUCIA**

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 Delegación Territorial de Málaga

Se debe valorar que se prolongue la actuación hasta alcanzar la obra de drenaje de la N340, de manera que quedara protegido el desbordamiento hacia la **calle Barriovento**,

En el proyecto de diseño y ejecución de éstas medidas de defensa y protección se debe asegurar que se respeta el Dominio Público Hidráulico establecido por la Administración.

**4.- CONCLUSIONES .**

Se deberá aportar Texto refundido del Estudio de Detalle de la UE TB18 incorporando la definición y ejecución de las medidas de defensa propuestas, así como valoración de las mismas y compromiso de ejecución.

JEFTE DEL SERVICIO DE DOMINIO PUBLICO  
 HIDRAULICO Y CALIDAD DEL AGUA.

ASESOR TECNICO,



Código seguro: 513AF5C766/3r0np4FVt7cyt5.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <http://wdf50.juntadeandalucia.es/verFirma/>

FIRMADO POR	OSCAR ALBERTO LORENTE CASTELLANO	FECHA	09/15/2017
U. FIRMA	646xu8134E5X'66/Dr3hcA'FV-7cytk	PÁGINA	56

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023	
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 29/09/2023	
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha 29/09/2022	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



**ANEXO 4**

**ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL ARROYO BENAGALBÓN.**

Promotor: "HARRI IPARRA, S.A."

Redactor: CINCO S. A.





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha: 29/09/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



**ANEXO 7.-**

**INFORME SUMINISTRO ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO COMPAÑÍA SUMINISTRADORA "HIDRALIA"**

Promotor: "HARRI IPARRA, S.A."

Redactor: CINCO S. A.



15 JUL. 2016

Rincón de la Victoria

REGISTRO SALIDA

Nº: 144

A/A. FERNANDO LOPEZ RODRÍGUEZ.

ASESOR JURIDICO DE CORPORACIONES INDUSTRIALES DE CORDOBA AGRUPADAS S.A.

DE: FRANCISCO JOSÉ RODRÍGUEZ MORA

JEFE DE DISTRIBUCIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS Y SANEAMIENTOS DE RINCÓN DE LA VICTORIA.

### INFORME TÉCNICO DE CONEXIÓN A LA RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-18 EN RINCÓN DE LA VICTORIA.

A petición de D. Fernando López Rodríguez, asesor jurídico de Corporaciones Industriales de Cordoba Agrupadas, S.A., (CINCO S.A.), como entidad encargada de la redacción del Estudio de Detalle de la UE-TB-18 del PGOU del Rincón de la Victoria, se redacta el siguiente informe de conexión a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento de la unidad de ejecución UE-TB-18.

#### CONEXIÓN A LA RE DE ABASTECIMIENTO

Las instalaciones, materiales y posición de los diversos accesorios se ajustaran a los Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilustrísimo Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

El dimensionado de la zanja en cuanto altura y ancho de la misma, de la red de abastecimiento se deben ajustar a Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilustrísimo Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

El dimensionamiento de las redes de abastecimiento tienen que garantizar el cumplimiento del Código Técnico de Edificación, en su Capítulo 1, artículo 11, Exigencias Básicas de seguridad en caso de incendio (SI) en cuanto a caudales y garantizar la presión y artículo 13, Exigencias Básicas de Salubridad, en cuanto a garantizar el caudal en los puntos destinados a las acometidas en los edificios, etc.

Según el R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, se tendrán que realizar las acciones que se citan a continuación:

Según el R.D. 140/2003 en su Artículo 8 dice:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B812300YKZ30P006916K6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023

señalNumero=S2833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023

EXPEDIENTE :: 2022015060

Fecha 29/09/2022

Hora 09:00

Unid. reg: REGISTRO GENERAL



1. Antes de la puesta en funcionamiento, se realizará un lavado y o desinfección de las tuberías.

El material de construcción, revestimiento, soldaduras y accesorios no transmitirán al agua sustancias o propiedades que contamine o empeoren la calidad del agua procedente de captación.

Según el R.D. 140/2003 en su Artículo 12 y según D. 70/2009 en su Artículo 11, dicen:

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallada, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

Según el R.D. 140/2003 en su Artículo 13 y según D. 70/2009 en su Artículo 17 y 18, dicen:

1. Todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe sanitario vinculante, antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor.
2. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación la autoridad sanitaria realizará un informe basado en la inspección y en la valoración y seguimiento, durante el tiempo que crea conveniente, de los resultados analíticos realizados por el gestor, de los parámetros que esta señale.

Se adjunta plano detalle de la red de abastecimiento existente en los sectores colindantes y los puntos de conexión de la UE-TB-18 con estos. El punto de conexión de la unidad de ejecución UE-TB-18 a la red Municipal de Abastecimiento se realizará mediante tubería de Función Dúctil, el diámetro mínimo de esta será de 200 mm, y este se encuentra identificado en el plano detalle de la red de abastecimiento adjunto.

Mediante esta conexión queda garantizado el suministro de agua a la Unidad de ejecución UE-TB-18.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023 señalNumero=S2833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28
EXPEDIENTE :: 2022015060	Unid. reg: REGISTRO GENERAL
Fecha 28/09/2022	
Hora 09:00	
	



### CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO

El cálculo, instalación, materiales y dimensionado de la zanja en cuanto altura y ancho de la misma, de la red de Saneamiento de Fecales se deben ajustar se ajustaran a los Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilustrísimo Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Las tuberías serán de PVC, color teja SN4, PN 6 según Norma UNE-EN 1456-1.

Todas las viviendas tendrán que ir dotadas de injerencias de fecales y pluviales y su recorrido de evacuación se realizara por los viales.

Se adjunta plano detalle de la red de saneamiento existente en los sectores colindantes y los puntos de conexión de la UE-TB-18 con estos. El punto de conexión de la unidad de ejecución UE-TB-18 a la red Municipal de Saneamiento se realizará mediante tubería de PVC, color teja SN4, PN6, el diámetro mínimo de esta será de 500 mm, y este se encuentra identificado en el plano detalle de la red de saneamiento encontrándose este en el Colector existente en el Arroyo Benagalbón.

Mediante esta conexión queda garantizada la evacuación de aguas residuales de la Unidad de ejecución UE-TB-18.

El punto de vertido de las aguas pluviales a cauce público de la unidad de ejecución UE-TB18 se tendrá que solicitar a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Agricultura, pesca y medio Ambiente de Málaga, siendo esta Consejería la competente en las autorizaciones a DPH.

Para la recepción de las tuberías de la red de saneamiento y pluviales, se tendrá que realizar la prueba de estanqueidad o inspección de las tuberías mediante cámara de televisión.

Lo cual comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Rincón de la Victoria a 15 de julio de 2016



C.I.F.: A-11461856  
Av. del Mediterráneo, 157  
29330 Rincón de la Victoria  
Francisco José Rodríguez Mora.  
Jefe de Distribución.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B812300YKZ2E0706916K6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/08/2023

señalNúmero-S283300E.CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/08/2023 09:52:28

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/06/2023

EXPEDIENTE :: 2022015060

Fecha 28/08/2022

Hora 09:00

Unid. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023	
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 29/09/2023	
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha: 29/09/2022	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



**ANEXO 8.-**

**INFORME SUMINISTRO ELECTRICO COMPAÑÍA SUMINISTRADORA ENDESA.**

Promotor: "HARRI IPARRA, S.A."

Redactor: CINCO S. A.



E-2561  
Av Juan Carlos I s/n (Cuesta del Visillo)  
29740 Torre del Mar (Málaga)

23 SET. 2016  
SALIDA  
Nº 654

Corporación Industrial Córdoba Este S.A.  
Av da. Gran Capitán 46, 2 3  
14006 – Córdoba

Referencia Solicitud: NSMAAX 1023913

Vélez-Málaga, a 23 de septiembre del 2016

**Asunto:** Informe sectorial

Estimados Sres.:

En relación al Informe Sectorial referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

"...Los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben: A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren: .....e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de viabilidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo", según establece el artículo 9.e de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Estudio Técnico**

Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona, ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia de la transformación de los Sectores

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia extraída del análisis de la potencia prevista a demandar en función de los usos y aprovechamientos definidos en la UE-TB-18 del P.G.O.U. de Rincón de la Victoria, Málaga. RED DE MEDIA TENSIÓN, BAJA TENSIÓN para una potencia de 1.669,4 KW..

En el caso en que, durante la tramitación del planeamiento hasta su aprobación definitiva, o bien durante su fase de gestión, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización y edificación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B8123000K2E30700691818V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMEÑA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
señalNúmero=52833002E.CH=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
Fecha 28/09/2022  
Hora 09:00  
Unid. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 23/09/2023

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M.de Barcelona, Tomo 36545, Folio 83, Hoja B 288519, Inscripción 32. Domicilio Social Av. Vilanova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B82846817





E-2561  
Av Juan Carlos I s/n (Cuesta del Visillo)  
29740 Torre del Mar (Málaga)

### Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan General (plan). Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

#### Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Red de media tensión 20 KV de SE Rincón\_V / Línea Axarquía, haciendo doble circuito a conectar en tramo 47-3867\ E1.47-3867. Con conductor 1P-240 .
- Red de media tensión, centros de transformación, y red de baja tensión interior del suelo considerado.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

### Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/2000 sobre coordinación con planes urbanísticos.

### Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

Endesa Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

### Aspectos legales relativos a las redes de distribución

#### Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica y a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, el artículo 18 de RDL 7/2015 establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B812300YK2E0P00691816V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023

señalNumero=S283300E.CH=Sello de tiempo TS@\_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060

Fecha 28/09/2022

Hora 09:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M de Barcelona. Tomo 36345, Folio 83, Hoja B 286819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Vianova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B82846817



E-2561  
Av Juan Carlos I s/n (Cuesta del Visillo)  
29740 Torre del Mar (Málaga)

costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

#### Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

#### Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para el Sector.

#### Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para el Sector, será necesario que el urbanizador tramite con Endesa Distribución las correspondientes condiciones técnico-económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición en la persona de Clodoaldo Polo Chicano, teléfono 656601537, y correo electrónico Clodoaldo.polo@enel.com

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal  
Clodoaldo Polo Chicano  
Técnico Responsable de NN.SS. Axarquía

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70030B8123000K2E3070009B9B6K en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARÍA ACCTAL. - 28/09/2023
señal@numbar-S2833000E.CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28

**EXPEDIENTE :: 2022015060**

Fecha 28/09/2022
Hora 09:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 28/09/2023

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M. de Barcelona, Tomo 36345, Folio 83, Hoja 6 285619, Inscripción 32. Domicilio Social Av. Vilanova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B62949817



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8VZ en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023	
serialNumber=S2833002E.CH+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 28/09/2023 09:52:28	
APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/06/2023	
<b>EXPEDIENTE :: 2022015060</b>	
Fecha 29/09/2022	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



**ANEXO 9.-**

**9. INFORME AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA. VÍA PECUARIA “REAL ENGA A VÉLEZ”**

Promotor: “HARRI IPARRA, S.A.”

Redactor: CINCO S. A.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760D722D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

VICTORIA JIMENA TORRES SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
 email: vjtorres@ayuntamiento-rinconde-la-victoria.es  
 O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 28/09/2023 09:52:28

EXPEDIENTE :: 2022015060  
 Fecha: 28/09/2022  
 Hora: 09:00  
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL

APROBADO INICIALMENTE POR DECRETO DE ALCALDIA DE 23/09/2023



Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ÁMBITO DE LA ORDEN  
REGISTRO ENTRADA  
2023-E-RC-18422  
15/11/2023 14:28

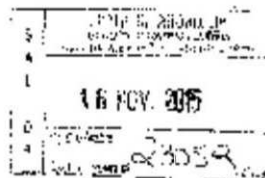


Envío: TAX - CARINAS

**AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA**  
Área de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda Pública

A/A Sr. D. Antonio Sánchez Hernández  
Consejal Delegado del Área de Urbanismo,  
Vivienda Pública e Infraestructuras

S/R de: Estudio de Detalle UE TB-18 (G. 799/2015)  
Nº Ref.: Via Fecularia "Raalenga a Vélez"



Momento oficial con registro de entrada en esta Carancia Provincial en fecha 5 de Octubre de 2015, nos remiten Decreto de Alcaldía de fecha 14/4/2015 por el que se había procedido a la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la UE TB-18 del TR del PGOU de ese municipio, adjuntándose con la misma copia de documento técnico referido.

Todo ello en atención a las competencias que AVRA ostenta en materia de bienes inmuebles de origen pecuario o, en virtud del Convenio de Cooperación de 18 de Enero de 2000, suscrito entre la Dirección General de Patrimonio, la Consejería de Medio Ambiente y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía ( hoy AVRA), para la gestión urbanística de los suelos procedentes de tramos de vías pecuarias afectadas por el planeamiento urbanístico.

A este respecto, una vez analizada la documentación gráfica adjunta, se concluye que el trazado de la vía pecuaria, definido en el expediente 142/00 tramitado por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, discurre en paralelo por el límite norte de sector, pero fuera de éste, por lo que inicialmente no se vería afectada.

No obstante, debe advertirse que en el ED se hace mención a un hipotético convenio conforme al que se otorgarían terrenos con cargo al que ejecutar las conexiones exteriores, proveyéndose el plano norte-sur fuera del ámbito de la UE, a cuyo respecto el ED realiza breves referencias a un hipotético Convenio, indicándose que los terrenos es aporta "E NOB".

A este respecto debemos **manifestar que** en el supuesto de que deban incorporarse los terrenos externos al sector para la ejecución de la conexión norte, **por esa Administración actuante se exija al promotor que acredite el acuerdo u operación por el que ha obtenido la propiedad de los terrenos de origen pecuario titularidad de la Comunidad Autónoma, que se vean afectados.**



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE TB-18 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

III. ANEXOS.-

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003B84760DYZZ8D7L3J8V2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
VICTORIA JIMENA TORRES-SECRETARIA ACCTAL. - 28/09/2023  
Correo Electrónico: @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital  
Número de Expediente: 28333002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital  
Fecha: 28/09/2023  
Hora: 09:00  
Unid. reg: REGISTRO GENERAL

EXPEDIENTE :: 2022015060  
Fecha: 28/09/2022  
Hora: 09:00  
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



Asimismo, se advierte que en el supuesto de que continúan los trámites de aprobación del planeamiento reseñado incurriéndose los terrenos externos parcialmente coincidente con el suelo de origen parcelario, sin tener en cuenta los derechos de la Comunidad Autónoma, se interpondrán los Recursos que procedan contra dichos actos administrativos.

Valencia a 13 de noviembre de 2013

LA GERENTE PROVINCIAL EN FUNCIONES  
(I.P.O. Resolución Sectorial 25/02/2015)  
*[Firma]*  
Frodo Alvarado Pizarro Escobedo  
Jefe de la Sección de Gestión