



PLAN DE REFORMA INTERIOR

en el ámbito de transformación urbanística en suelo urbano

UE TB-43

AVANCE DE ORDENACIÓN

Iniciativa:

Sareb

Sociedad de Gestión de Activos
Procedentes de la Reestructuración Bancaria

Redacción:

GTS
GESTIÓN TÉCNICA Y SERVICIOS S.A.

BENITO PEY FERNANDO - 05387934T
2023.05.18 10:41:01 +02'00'

Fernando Benito Pey, arquitecto

1.1 / abril 2023

INDICE:

0.- RESUMEN EJECUTIVO

A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES

2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- DATOS PRELIMINARES

2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.- JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

5.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS

6.- PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

7.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

C.- AVANCE DE NORMAS URBANÍSTICAS

D.- PLANOS

0.- RESUMEN EJECUTIVO

1. DATOS PRELIMINARES

a. Objeto, justificación y alcance de la innovación

Concurren en este ámbito varias circunstancias que hacen que la ordenación prevista en el PGOU vigente resulte inadecuada e inviable, siendo que las modificaciones necesarias precisan de la tramitación de un instrumento de ordenación con mayor habilitación que la asignada por ley a la figura del estudio de detalle.

Así, se está tramitando una Innovación del Plan Parcial del sector UR TB-11 "Alique" para uso residencial, al norte de la UE TB-43. Este sector, con una superficie de algo más de 580.000 m² y en el que se prevé la construcción de 1.739 viviendas, cuenta con su "acceso principal e indispensable" mediante el vial previsto por el PGOU en la UE TB-43. La Innovación del Plan Parcial plantea un aumento de sección de este vial, no sólo en el interior de su ámbito sino también fuera de este, afectando a la ordenación prevista para la UE TB-43, y ello justificado a partir del estudio de tráfico que acompaña la Innovación.

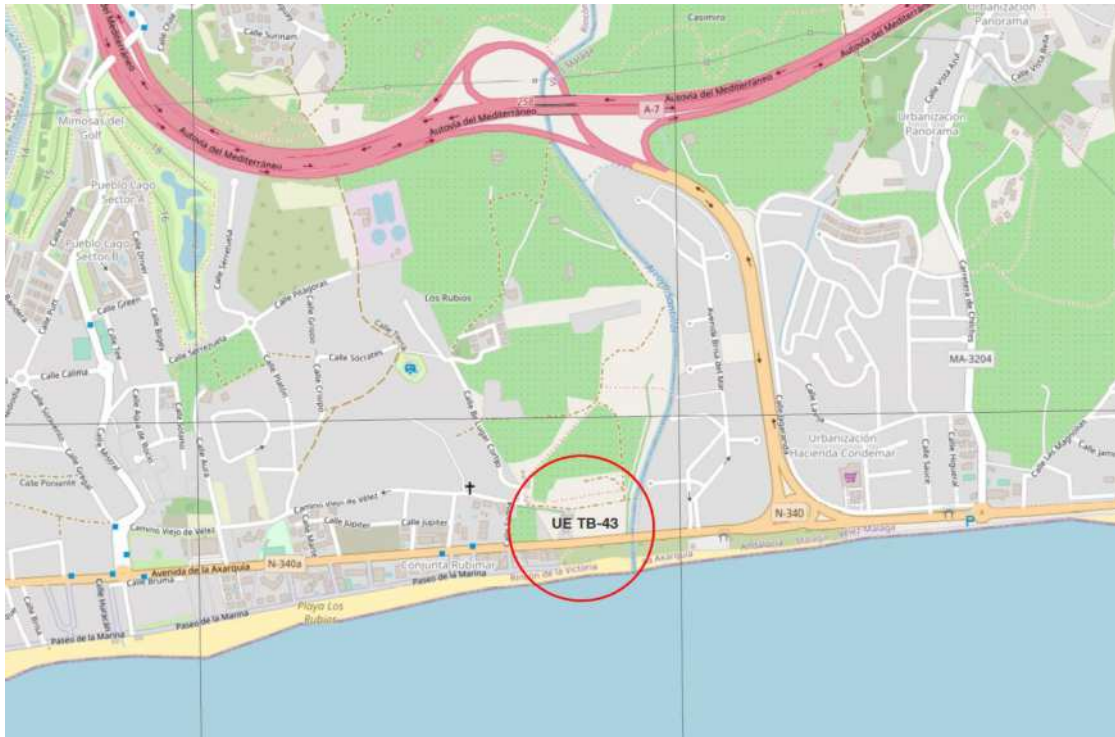
Por otra parte, en la ficha de desarrollo de la UE TB-43 se prevé una edificabilidad de 8.500 m² de la que 8.000 m² se destinarían a uso comercial. Teniendo en cuenta que la parcela resultante para este uso no llega a los 2.000 m² se precisarían no menos de 6 plantas para materializar dicha edificabilidad (considerando retranqueos, etc...), muy por encima de los parámetros de la ordenanza CO-2 prevista, tratándose de un uso cuya implantación debe darse, por razones de viabilidad comercial, en planta baja y, como mucho, primera.

Por todo lo anterior se plantea la necesidad de modificar la ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43. Según la DT 1^a.2 de la LISTA, al tratarse de un suelo urbano no consolidado en el PGOU vigente, regirá para el mismo el régimen establecido para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano definen su ordenación detallada mediante el instrumento del Plan de Reforma Interior (art.60 LISTA). Según el artículo 29.2 LISTA, "se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, o teniéndola, se considere necesaria su revisión".

b. Situación y emplazamiento

La unidad de ejecución UE TB-43 está situada en el extremo oriental del término municipal de Rincón de la Victoria, en la zona de Torre de Benagalbón, junto al Arroyo Santillán, que marca la separación entre este y el término municipal de Chilches. Da frente a la Avenida de la Axarquía, antigua carretera nacional N-340, situándose en lo que sería segunda línea de la Playa de Rincón de la Victoria.



c. Delimitación

La delimitación de la unidad de ejecución del PGOU queda definida por los siguientes límites:

- Al norte, por el deslinde sur de la realenga “Camino viejo de Vélez”,
- Al sur, por el dominio público de la antigua Ctra N-340, hoy Avenida de la Axarquía,
- Al este, por el dominio público hidráulico del Arroyo Santillán, y
- Al oeste, por parcela integrada en la UE TB-42.

d. Planeamiento general vigente

1. Plan General de Ordenación Urbana y Adaptación parcial a la LOUA

El Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 30 de abril de 1992 y publicado en el BOP de Málaga de 18 de mayo de 1992 y Adaptación del PGOU a la LOUA fue aprobada el 31 de julio de 2008 y publicada en el BOP de Málaga nº 71, de 15 de abril de 2009.

2. Modificación de Elementos

Con anterioridad a la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, la unidad de ejecución UE TB-43 fue objeto de una Modificación de Elementos, aprobada definitivamente con fecha 29/10/2002 y publicada en el BOP de Málaga de 30/01/2003.

Las nuevas determinaciones quedaron recogidas en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, ANEXO

3- Disposiciones urbanísticas, actualmente vigentes:

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-43

- Superficie total de suelo: 9.277 m²
- Superficie edificable de suelo: 4.800 m²
- Cesiones: zonas verdes: 2.010 m²
equipamientos: 1.000 m²
viales: 2.467 m²
- Ordenanza de aplicación: CO-2 y UAS-2
- Techo máximo edificable: 8.500 m²t
- Otros Compromisos:
 - Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y ordene los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - El Estudio de Detalle podrá proponer una única actuación en las parcelas CO-2 y E, realizando un único volumen edificatorio.
 - Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales, así como también urbanizará el frente sur hasta la línea blanca de la carretera N-340, parcela denominada como TB-RV-42.

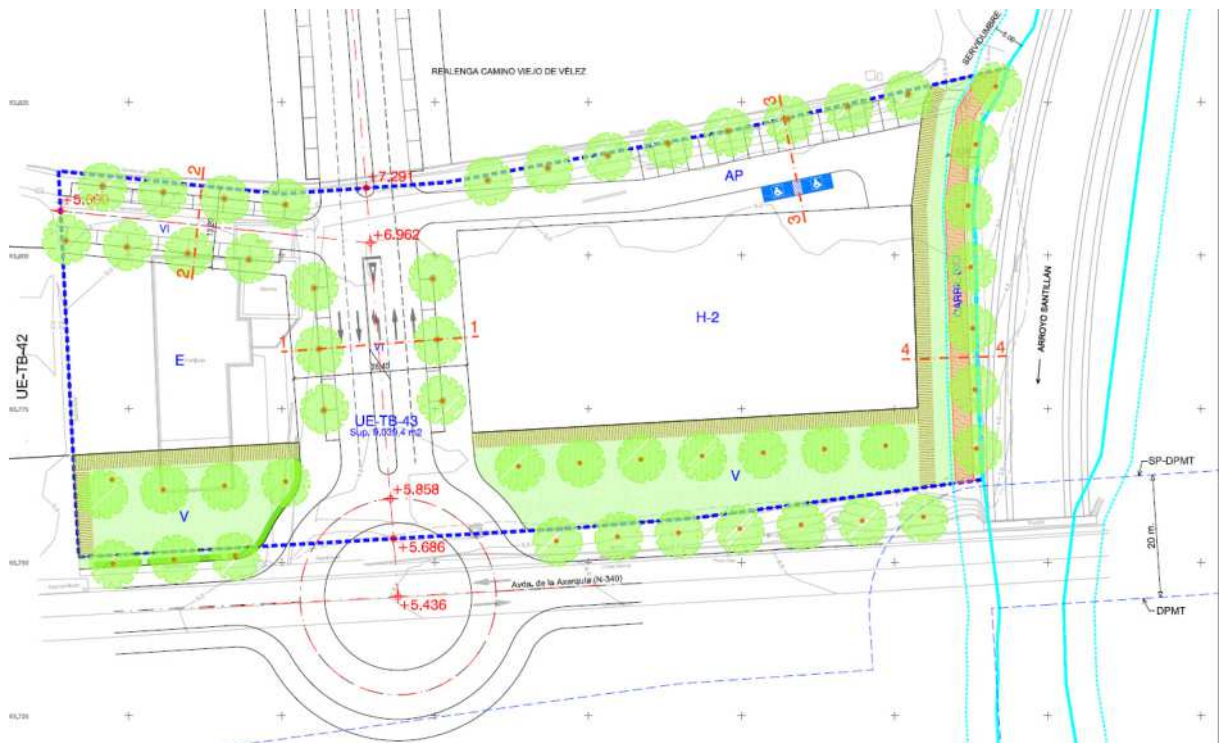
Plano de calificación



2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

a. Estructura viaria

Atendiendo a estos condicionantes, la nueva estructura viaria que se propone incorpora el acceso norte-sur propuesto por el sector UR TB-11 y proyecta un segundo vial, dando continuidad a la calle “Camino viejo de Vélez”, pero sólo hasta su encuentro con el referido vial de acceso norte-sur. Su continuidad hasta el arroyo Santillán se mantiene en fondo de saco para aparcamiento en superficie y acceso al bajo rasante.



Esta propuesta ha sido contrastada con los servicios técnicos de la oficina municipal para la revisión del PGOU, de resultados de lo cual se ha modificado el diseño viario previsto en este primer tramo del acceso al sector Alique por la Innovación del Plan Parcial UR TB-11, en el sentido de aumentar la anchura de la mediana central de forma que pueda habilitarse, en caso necesario, un carril de giro a la izquierda para tomar la calle “Camino viejo de Vélez”, ya que se pretende que esta calle constituya un recorrido paralelo alternativo a la Avenida de la Axarquía.

Por tanto, la solución viaria del acceso al sector UR TB-11 “Alique”, a ejecutar por esta actuación, deberá modificarse en este primer tramo interior a la UE TB-43 de acuerdo con la solución prevista en este Plan de Reforma Interior.

La anterior estructura viaria se considera suficiente para conectar adecuadamente la actuación con su entorno.

b. Espacios libres y dotaciones

Las cesiones mínimas establecidas en la ficha de desarrollo del PGOU vigente, cuya ordenación se modifica mediante este Plan de Reforma Interior, son superiores a las reservas exigibles conforme a los estándares reglamentarios, por lo que la nueva ordenación mantiene las superficies mínimas de la ficha antecedente.



En cuanto a su localización, se prevé ceder los terrenos que restan entre el nuevo eje de acceso y la UE TB-42 colindante, calificándose 576,4 m² para espacios libres en continuidad con los previstos en la UE TB-42, y una parcela de 1.099,1 m² para equipamiento con la que queda cubierta la reserva prevista para este uso.

Se califican adicionalmente 1.747,1 m² de espacios libres, por lo que el total de espacios libres asciende a 2.323,5 m² (>2.010 m² de la ficha de MPGOU).

Se prevé la continuidad del carril bici previsto en la innovación del PP UR TB-11.

c. Usos lucrativos

Con esta propuesta queda una zona, con una superficie de 2.426,76 m², disponible para los usos lucrativos, susceptible de parcelación al disponer de posibilidad de acceso desde la vía pública del vial de aparcamiento y acceso proyectado. Sobre esta parcela se materializará el techo de 8.500 m² previsto en la ficha de la UE TB-43.

Si bien se mantiene el uso comercial, ya que se considera que se trata de una buena localización para este uso en la entrada oriental al municipio, bien conectado con la autopista A-7 y en la puerta de acceso al futuro sector UR TB-11 (1.739 viviendas), se prevé limitar este uso a la planta baja, por debajo por tanto de los 2.500 m², y destinar el resto de la edificabilidad a uso turístico, preferentemente en sus categorías de establecimiento hotelero o apartamento turístico, que de esta forma pasa a ser el uso característico de la nueva ordenación.

El resto de los parámetros urbanísticos y condiciones de edificación se define por remisión a la ordenanza H-2 "ORDENACIÓN HOTELERA" del PGOU vigente, con tipología de la edificación alineada a vial, sin limitación de la ocupación (se admite el 100% en todas las plantas) y número máximo de plantas PB+4+ático, condiciones suficientes para materializar con flexibilidad los 8.500 m² de techo previstos.



A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ANTECEDENTES

Sareb es la propietaria mayoritaria del suelo en la unidad de ejecución UE TB-43, delimitada en el PGOU de Rincón de la Victoria, a desarrollar mediante estudio de detalle, según determinaciones de su ficha de desarrollo.

Por iniciativa de Sareb, se ha intentado tramitar dicho Estudio de Detalle, con resultado desestimatorio por parte del Ayuntamiento.

Concurren en este ámbito distintas circunstancias que hacen que la ordenación prevista en el planeamiento vigente resulte inadecuada o inviable, siendo que las modificaciones necesarias precisarían de la tramitación de un instrumento de ordenación de mayor habilitación que la que se establece para los estudios de detalle.

Así, se está tramitando una Innovación del Plan Parcial del sector UR TB-11 "ALIQUE" para uso residencial, al norte de la UE TB-43. Este sector, con una superficie de algo más de 580.000 m² y en el que se prevé la construcción de 1.739 viviendas, cuenta con su "acceso principal e indispensable" mediante el vial previsto por el PGOU en la UE TB-43. La Innovación del Plan Parcial plantea un aumento de sección de este vial, no sólo en el interior de su ámbito sino también fuera de este, afectando a la ordenación prevista para la UE TB-43, y ello justificado a partir del estudio de tráfico que acompaña la Innovación.

Parece que tales modificaciones hubieran requerido la Innovación de la ordenación también en el ámbito de los suelos afectados de la UE TB-43 y UE TB-44.

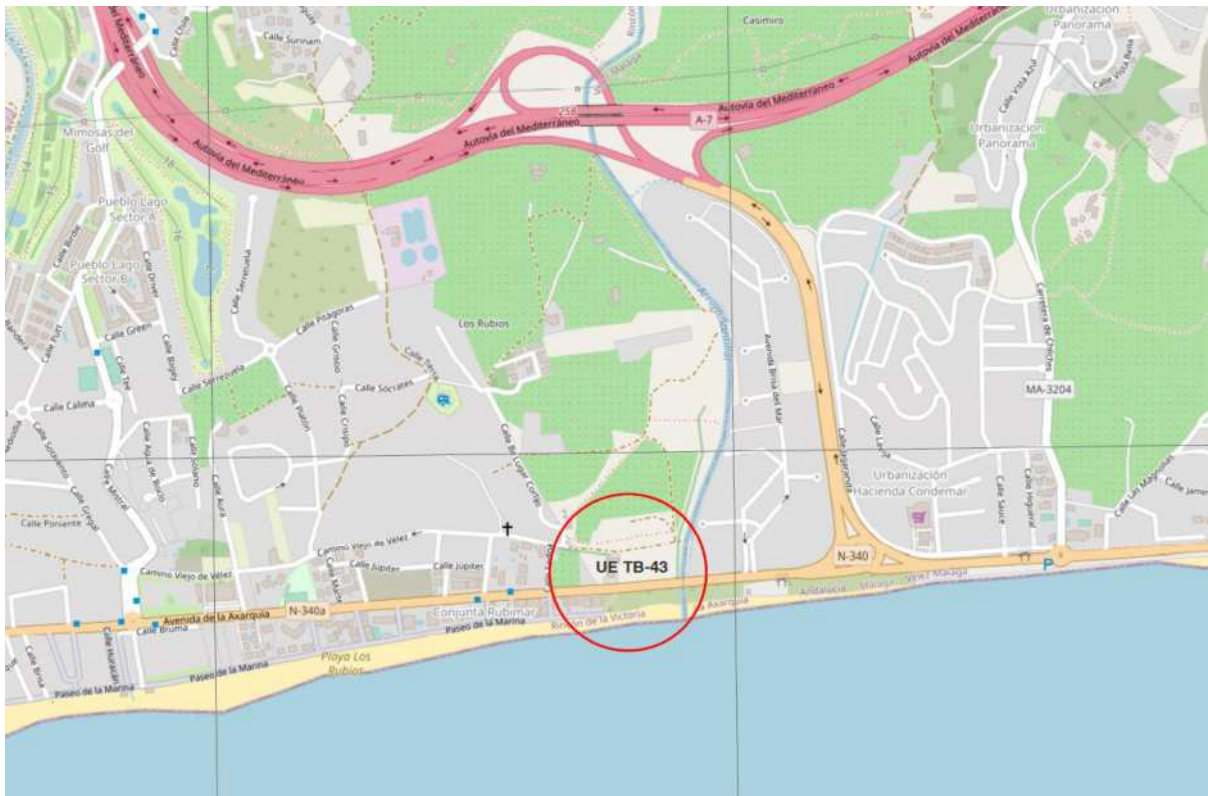
Por otra parte, en la ficha de desarrollo de la UE TB-43 se prevé una edificabilidad de 8.500 m² de la que 8.000 m² se destinarían a uso comercial. Teniendo en cuenta que la parcela resultante para este uso no llega a los 2.000 m² se precisarían no menos de 6 plantas para materializar dicha edificabilidad (considerando retranqueos, aparcamientos, etc...), muy por encima de los parámetros de la ordenanza CO-2 prevista, tratándose de un uso cuya implantación debe darse, por razones de viabilidad comercial, en planta baja y, como mucho, primera.

Por todo lo anterior se plantea la necesidad de modificar la ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43 en el PGOU vigente.

2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

a. Situación y emplazamiento

La unidad de ejecución UE TB-43 está situada en el extremo oriental del término municipal de Rincón de la Victoria, en la zona de Torre de Benagalbón, junto al Arroyo Santillán, que marca la separación entre este y el término municipal de Chilches. Da frente a la Avenida de la Axarquía, antigua carretera nacional N-340, situándose en lo que sería segunda línea de la Playa de Rincón de la Victoria.



b. Delimitación

La delimitación de la unidad de ejecución del PGOU queda definida por los siguientes límites:

- Al norte, por el deslinde sur de la realenga “Camino viejo de Vélez”,
- Al sur, por el dominio público de la antigua Ctra N-340, hoy Avenida de la Axarquía,
- Al este, por el dominio público hidráulico del Arroyo Santillán, y
- Al oeste, por parcela integrada en la UE TB-42.

c. Usos existentes

Se trata de terrenos sin uso en la actualidad, vallados y sin cultivar. La vegetación existente es escasa y de poco valor ambiental, estando ocupado el suelo mayoritariamente por pasto, algún ejemplar arbóreo disperso y alguna que otra agrupación de juncos en las proximidades del Arroyo Santillán.

Existe un conjunto de edificaciones en la zona más occidental, sin uso, aunque protegidas contra ocupaciones.

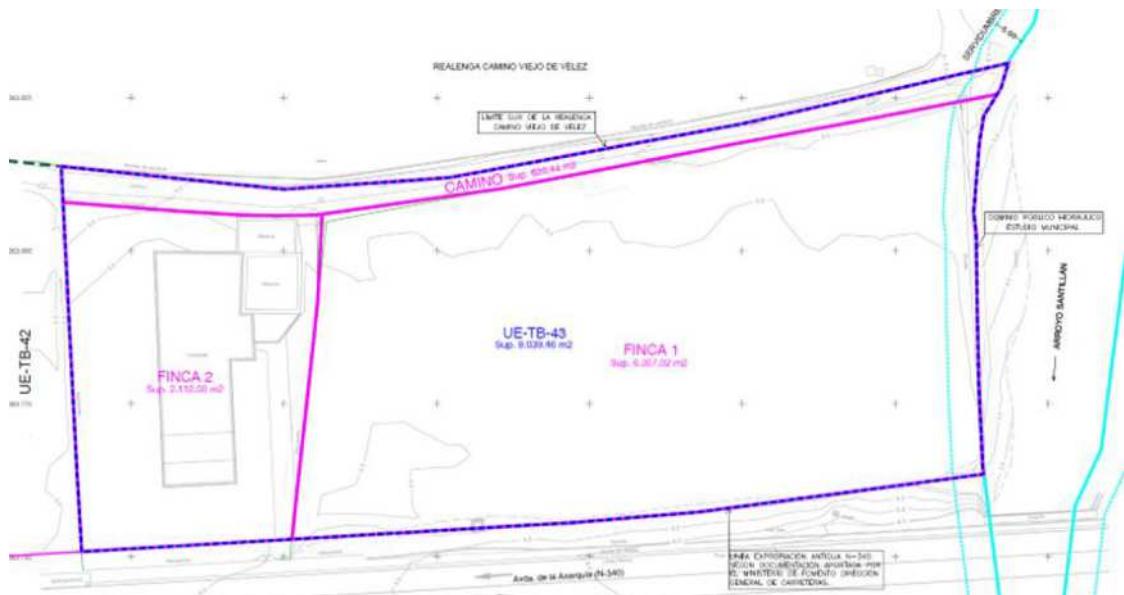
Por su límite norte discurre el denominado Camino viejo de Vélez, en el borde sur de la Realenga del mismo nombre.

d. Estructura de la propiedad. Superficies

Dentro del ámbito de actuación se encuentran dos fincas valladas y una porción al norte, no vallada, de camino público. Las superficies, según medición sobre topográfico, serían las siguientes:

SUP. UE TB-43:	9.039,46 m ²
FINCA 1 (SAREB):	6.307,02 m ²
FINCA 2:	2.112,00 m ²
Camino público:	620,44 m ²

Según lo anterior, una vez descontado el camino público, correspondería a SAREB un 74,9% de porcentaje de participación en el ámbito y el 25,1% restante a la propiedad de la FINCA 2.



e. Planeamiento general vigente

3. Plan General de Ordenación Urbana y Adaptación parcial a la LOUA

El Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 30 de abril de 1992 y publicado en el BOP de Málaga de 18 de mayo de 1992.

La Adaptación del PGOU a la LOUA fue aprobada el 31 de julio de 2008 y publicada en el BOP de Málaga nº 71, de 15 de abril de 2009.

4. Modificación de Elementos

Con anterioridad a la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, la unidad de ejecución UE TB-43 fue objeto de una Modificación de Elementos, aprobada definitivamente con fecha 29/10/2002 y publicada en el BOP de Málaga de 30/01/2003.

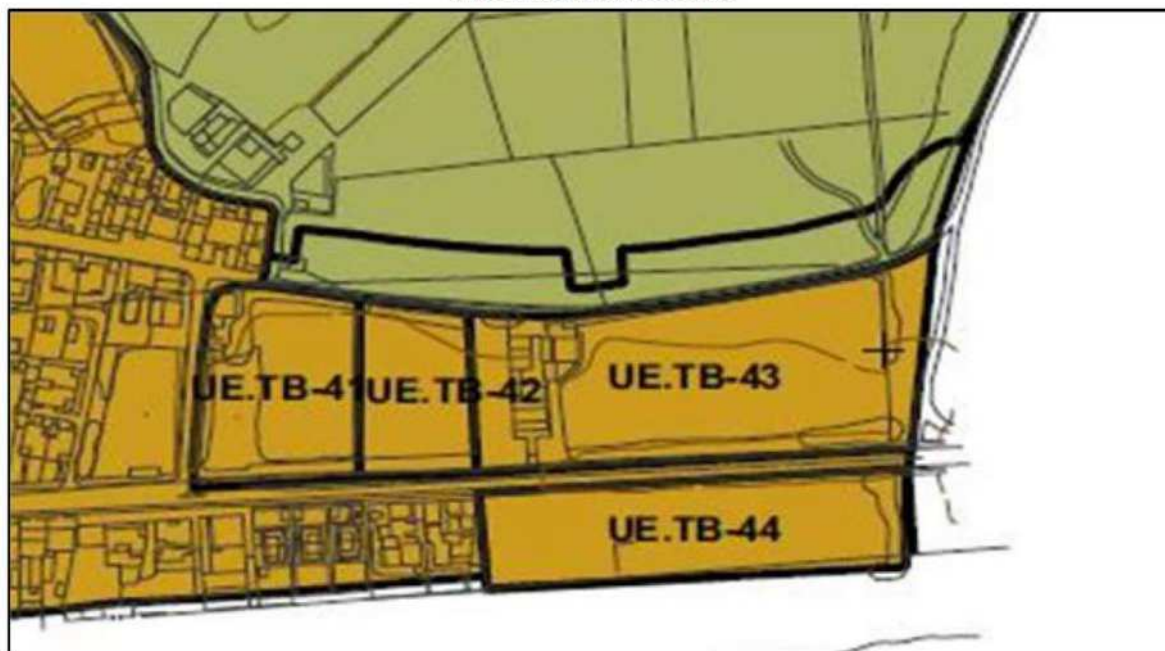
Las nuevas determinaciones quedaron recogidas en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, ANEXO 3- Disposiciones urbanísticas, actualmente vigentes:

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN TB-43

- Superficie total de suelo: 9.277 m²
- Superficie edificable de suelo: 4.800 m²
- Cesiones: zonas verdes: 2.010 m²
equipamientos: 1.000 m²
viales: 2.467 m²
- Ordenanza de aplicación: CO-2 y UAS-2
- Techo máximo edificable: 8.500 m²t
- Otros Compromisos:
 - Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y ordene los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - El Estudio de Detalle podrá proponer una única actuación en las parcelas CO-2 y E, realizando un único volumen edificatorio.
 - Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales, así como también urbanizará el frente sur hasta la línea blanca de la carretera N-340, parcela denominada como TB-RV-42.

Plano de clasificación



Plano de calificación

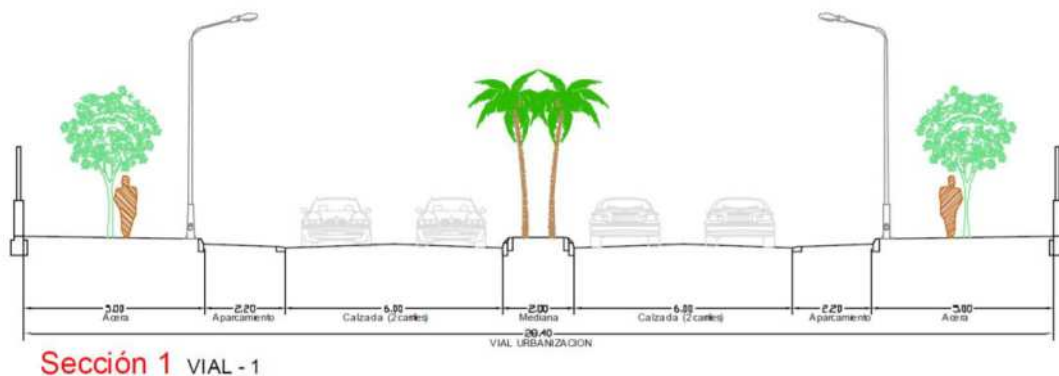
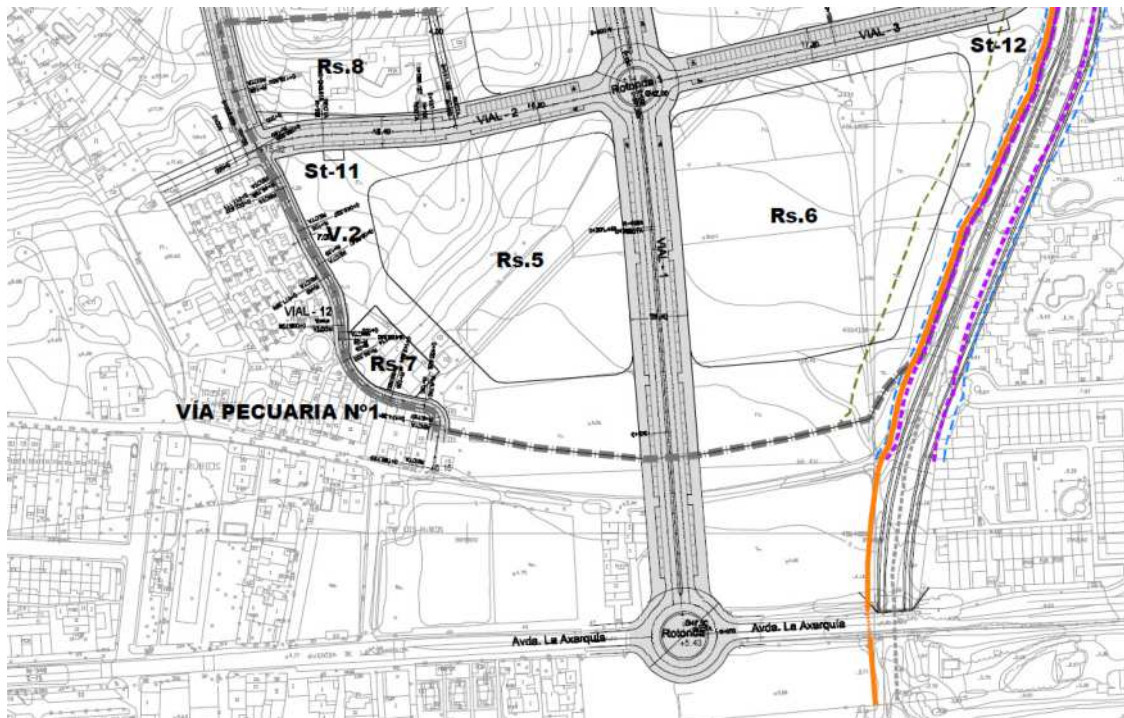


f. Planeamiento y proyectos en tramitación

1. Innovación del Plan Parcial del sector UR TB-11 "Alique"

Aprobada inicialmente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 24/08/2021, de manera **CONDICIONADA** a que "con carácter previo a la aprobación definitiva, el vial que atraviesa la TB-43 de norte a sur y que conectaría el sector UR TB-11 con la Avda. de la Axarquía deberá contar con la anchura prevista en el Estudio de Tráfico aportado para hacer viable la conexión, puesto que de lo contrario dicho vial no se correspondería con lo que se pretende desarrollar, siendo invalido el Estudio de Tráfico presentado."





Según la memoria de la Innovación:

“Este vial se desarrolla fuera del sector UR TB-11 y ocupa suelo de los sectores colindantes UE TB-43 y UE TB-44. La conexión de este vial es el acceso principal e indispensable para el desarrollo del sector ya que facilita el acceso a la Avenida de la Axarquía y desde esta avenida permite la conexión con el enlace de Chilches a la A7. La obtención de este suelo que discurre por la UE TB-43 y 44 es imprescindible para el funcionamiento de toda la actuación del Plan Parcial. Este suelo deberá ser cedido por los propietarios de los sectores UE TB-43 y 44, en caso de que no fuera posible deberá ser obtenido por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria mediante expropiación. En este caso los costes que se originen para la obtención de este suelo serán a cargo de la Junta de Compensación del UR TB-11.”

Debemos resaltar que a través de dicho acceso no solo se prevé realizar la conexión viaria sino también conexiones con todos los servicios urbanos para dar servicio al sector.



g. Afecciones sectoriales

A. Vías pecuarias: Realenga “Camino viejo de Vélez”

Se trata de una vía pecuaria incluida y clasificada en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de El Rincón de la Victoria, aprobado mediante O.M. de 30 de noviembre de 1968.

El deslinde de esta vía, según datos geográficos aportados por los servicios técnicos municipales, constituye el límite norte de esta unidad de ejecución, quedando así sus terrenos fuera del ámbito de transformación urbanística.

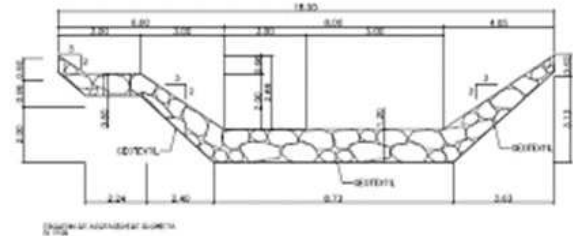
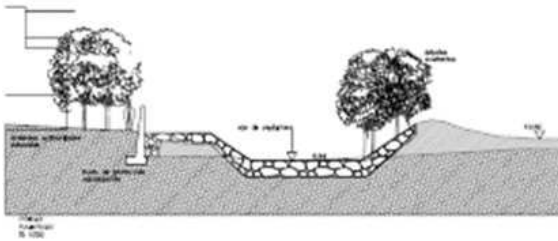
B. Dominio Público Hidráulico: Arroyo Santillán

Se ha tenido en cuenta la delimitación del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre conforme a su definición en el Estudio Hidrológico e Hidráulico del Término municipal de Rincón de la Victoria, de marzo de 2008, realizado para la Adaptación del PGOU a la LOUA.

Se prevé la adopción de medidas de defensa frente a la inundabilidad en el tramo final de este arroyo, a ejecutar por el sector UR TB-11 “Alique”, según las medidas preventivas y correctoras establecidas para este sector urbanístico en su Informe Ambiental Estratégico, de fecha 19 de marzo de 2018 y en el “Estudio Hidrológico e Hidráulico del tramo final del Arroyo Santillán, Actuación prevista en las obras de urbanización de Alique (TR junio 2021)” anexo al documento de aprobación inicial de la Innovación del Plan Parcial, evitándose con ellas la inundabilidad de la UE TB-43.



Ilustración 6: Inundabilidad del arroyo Santillan, Fte: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



C. Dominio Público Marítimo Terrestre: Zona de influencia

El ámbito UE TB-43 se encuentra dentro de la franja de 500 metros de Zona de influencia marítimo-terrestre, si bien no está afectada por la franja de servidumbre de protección de 20 metros desde el Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (suelo urbano).



B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DATOS PRELIMINARES

a. Objeto, justificación y alcance de la innovación

Concurren en este ámbito varias circunstancias que hacen que la ordenación prevista en el PGOU vigente resulte inadecuada e inviable, siendo que las modificaciones necesarias precisan de la tramitación de un instrumento de ordenación con mayor habilitación que la asignada por ley a la figura del estudio de detalle.

Así, se está tramitando una Innovación del Plan Parcial del sector UR TB-11 “Alique” para uso residencial, al norte de la UE TB-43. Este sector, con una superficie de algo más de 580.000 m² y en el que se prevé la construcción de 1.739 viviendas, cuenta con su “acceso principal e indispensable” mediante el vial previsto por el PGOU en la UE TB-43. La Innovación del Plan Parcial plantea un aumento de sección de este vial, no sólo en el interior de su ámbito sino también fuera de este, afectando a la ordenación prevista para la UE TB-43, y ello justificado a partir del estudio de tráfico que acompaña la Innovación.

Por otra parte, en la ficha de desarrollo de la UE TB-43 se prevé una edificabilidad de 8.500 m² de la que 8.000 m² se destinarían a uso comercial. Teniendo en cuenta que la parcela resultante para este uso no llega a los 2.000 m² se precisarían no menos de 6 plantas para materializar dicha edificabilidad (considerando retranqueos, etc...), muy por encima de los parámetros de la ordenanza CO-2 prevista, tratándose de un uso cuya implantación debe darse, por razones de viabilidad comercial, en planta baja y, como mucho, primera.

Por todo lo anterior se plantea la necesidad de modificar la ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43. Según la DT 1^a.2 de la LISTA, al tratarse de un suelo urbano no consolidado en el PGOU vigente, regirá para el mismo el régimen establecido para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano definen su ordenación detallada mediante el instrumento del Plan de Reforma Interior (art.60 LISTA). Según el artículo 29.2 LISTA, “se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, o teniéndola, se considere necesaria su revisión”.

Queda así justificada tanto la necesidad de la formulación como la procedencia del instrumento.

b. Promotores de la iniciativa de planeamiento. Legitimación.

Se formula a iniciativa de la “SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA” (en adelante, SAREB), con CIF nº A-86602158, en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos delimitados (más del 50% de la superficie).

La presente propuesta de innovación del planeamiento se formula, al amparo de lo dispuesto en los artículos 80 de la Ley 7/2001 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante

LISTA) y 8 y 9 del RDL 7/2015 texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

c. Equipo redactor

El presente documento se ha redactado por la empresa Gestión Técnica y de Servicios S.A. (GETSA), bajo la dirección técnica de Fernando Benito Pey, arquitecto colegiado nº 10.029 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con domicilio, a efecto de notificaciones:

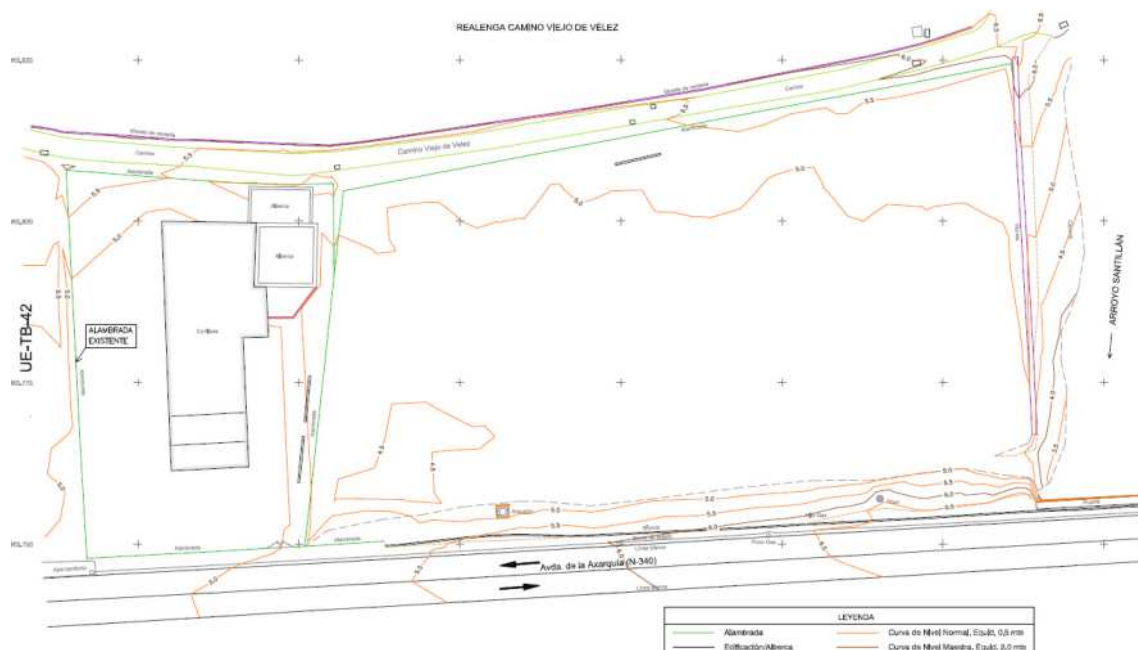
GETSA, Gestión Técnica y de Servicios S.A.
Cl. Basauri, 10
28023- MADRID

d. Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior. Superficie.

Se mantiene la delimitación de la UE TB-43 definida en el PGOU, con los siguientes límites:

- Al norte, por el deslinde sur de la realenga “Camino viejo de Vélez”,
- Al sur, por el dominio público de la antigua Ctra N-340, hoy Avenida de la Axarquía,
- Al este, por el dominio público hidráulico del Arroyo Santillán, y
- Al oeste, por parcela integrada en la UE TB-42.

Su superficie, según medición topográfica es de **9.039,4 m²**.



4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Partiendo de la base de la necesidad de acometer el desarrollo urbanístico de estos terrenos, clasificados como urbanos por el PGOU, y de la necesidad de modificar la ordenación establecida por el PGOU en orden a viabilizar tanto la actuación tanto del sector UR TB-11 "Alique" (que cuenta con informe ambiental estratégico favorable, de fecha 19/03/2018), como los propios usos previstos en la unidad de ejecución, se adoptaron a inicio los siguientes criterios y alternativas de ordenación.

a) Criterios

- Incorporar en la ordenación la estructura viaria proyecta por la Innovación del PP UR TB-11 "Alique" y su estudio de tráfico, con el fin de hacer viable el acceso a dicho desarrollo.
- Mantener la parte de vial correspondiente a la calle Camino viejo de Vélez hasta este eje de acceso.
- Situar la reserva dotacional en colindancia con la UE TB-42, en la que se prevén viviendas unifamiliares, mejorando así la integración de los usos previstos y posibilitando la agrupación de los usos lucrativos en una única parcela o manzana al otro lado del eje de acceso.
- Mantener despejada de edificación la franja de 25 metros paralela a la Avda. de la Axarquía, bien con espacios libres bien con aparcamientos, pues si bien ya no es aplicable la legislación de carreteras en este vial se ha considerado conveniente a efectos de integración con lo previsto en el PGOU.
- Limitar el uso comercial a un máximo de 2.500 m² edificables, destinando el resto de la edificación a uso turístico.

b) Análisis de alternativas

Partiendo de los anteriores criterios, las alternativas de ordenación se han limitado a la ordenación de la zona derecha de la unidad de ejecución y, particularmente, a las posibles disposiciones de los espacios libres, la parcela lucrativa y los accesos y aparcamientos, respetando la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, la franja de 25 metros que se ha decidido mantener libre de edificación y atendiendo a la colindancia con la "Realenga Camino viejo de Vélez" por el norte.

Alternativa 1

En esta propuesta se mantiene la continuidad de espacios libres con frente a la Avenida de la Axarquía, de acuerdo con lo previsto en la ordenación del PGOU.

Con el fin de respetar la zona de servidumbre del dominio público hidráulico se da continuidad a los espacios libres por la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, por el cual se prolonga el carril bici proveniente del sector Alique.

Se prevé un vial público de ancho estricto para separación entre la parcela edificable y el dominio público de la realenga.

En esta opción se maximiza la superficie de parcela lucrativa, pero la separación con el arroyo resulta demasiado estricta y el viario proyectado es insuficiente para acoger las plazas de aparcamiento obligatorias en vía pública.



Alternativa 2

En esta alternativa se opta por disponer los espacios libres como transición y protección de la vía pecuaria, manteniendo además la continuidad de espacios libres y del carril bici por la zona de servidumbre del dominio público del arroyo.



Se dispone el máximo frente posible de parcela lucrativa a la avenida, optimizando así sus posibilidades comerciales. En la franja de retranqueo de 25 metros libre de edificación se proyecta una zona de aparcamiento público con frente a la Avenida de la Axarquía, habilitándose una capacidad de aparcamiento en vía pública incluso por encima del estándar obligatorio, si bien a costa de sacrificar la continuidad de zonas verdes prevista en el PGOU.

La interposición de los espacios libres entre la zona urbanizada y la realenga permitirá incorporar en ellos usos recreativos y estanciales, más urbanos, estableciendo así una zona de transición. Se reduce sensiblemente la superficie de parcela lucrativa, al tener que cubrir el mínimo de cesión para espacios libres.

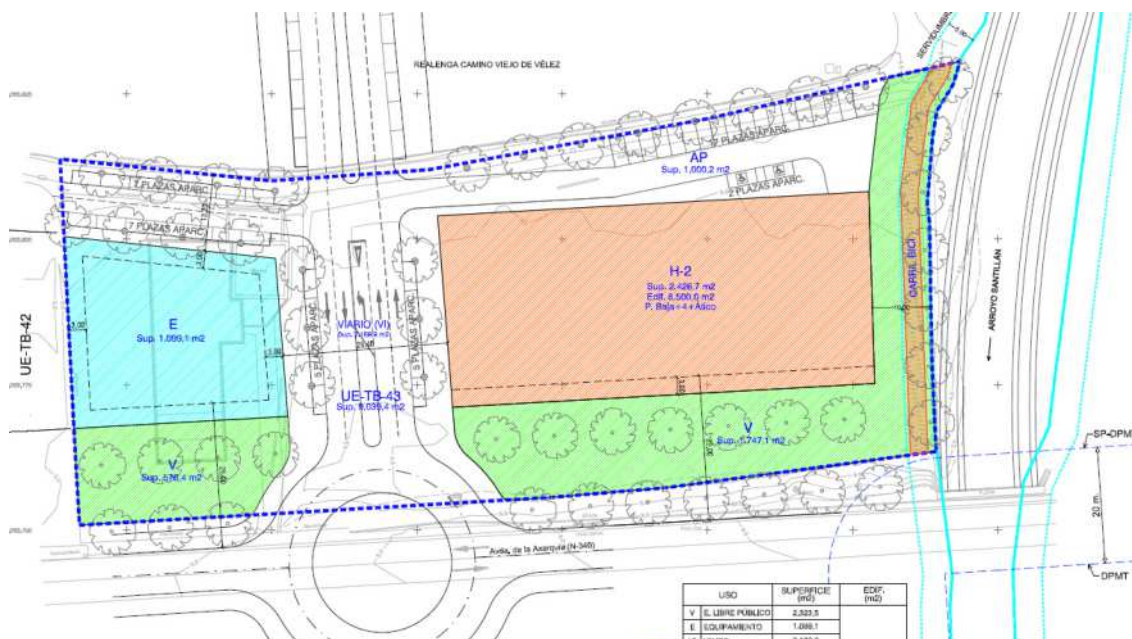
En la valoración de esta propuesta se sigue estimando demasiado estricta la separación al Arroyo Santillán. Tampoco se valora positivamente por el Ayuntamiento la pérdida de continuidad de espacios libres a la Avenida de la Axarquía.

Alternativa 3

En esta alternativa se retoma la continuidad de las zonas verdes con frente a la avenida y se amplía la separación con el cauce del arroyo, por encima del respeto estricto de la zona de servidumbre, con sustancial incremento de la cesión para espacios libres sobre el mínimo obligatorio.

Se retoma el vial posterior, si bien dimensionándolo para acoger estrictamente las plazas obligatorias en vía pública y dar acceso a las que se dispondrán bajo rasante de la edificación.

Como resultado de lo anterior quedan solucionados razonablemente los distintos condicionantes, si bien a costa de reducir la superficie de la parcela lucrativa por debajo de los 2.500 m² (sin pérdida de edificabilidad). Esta es la opción que finalmente se ha desarrollado.



5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

a. Estructura viaria

Una de las razones que motivan la tramitación del Plan de Reforma Interior es la necesidad de incorporar a la misma un nuevo acceso al sector UR TB-11 “Alique”, dimensionado conforme a lo establecido en el estudio de tráfico realizado para dicha actuación, el cual precisa de un ancho viario de 28,40 metros entre alineaciones.

En el PGOU se prevé la urbanización de la calle “Camino Viejo de Vélez”, la cual discurre por la linde norte de la actuación, previendo su prolongación hasta terminar contra el Arroyo Santillán, sin continuidad posible a su otro lado, donde se topa con una urbanización ya edificada en el término municipal de Chilches.

Atendiendo a estos condicionantes, la nueva estructura viaria que se propone incorpora el acceso nortesur propuesto por el sector UR TB-11 y proyecta un segundo vial, dando continuidad a la calle “Camino viejo de Vélez” hasta su encuentro con el referido vial de acceso norte-sur. Se complementa esta estructura con un vial de aparcamiento y acceso a aparcamientos bajo rasante.



Esta propuesta fue contrastada con los servicios técnicos de la oficina municipal para la revisión del PGOU, de resultados de lo cual se ha modificado el diseño viario previsto en este primer tramo del acceso al sector Alique por la Innovación del Plan Parcial UR TB-11, en el sentido de aumentar la anchura de la mediana central de forma que pueda habilitarse, en caso necesario, un carril de giro a la izquierda para tomar la calle “Camino viejo de Vélez”, ya que se pretende que esta calle constituya un recorrido paralelo

alternativo a la Avenida de la Axarquía. Por tanto, la solución viaria del acceso al sector UR TB-11 “Alique”, a ejecutar por esta actuación, deberá modificarse en este primer tramo interior a la UE TB-43 de acuerdo con la solución prevista en este Plan de Reforma Interior.

La anterior estructura viaria se considera suficiente para conectar adecuadamente la actuación con su entorno y proporcionar acceso adecuado a las parcelas resultantes.

b. Espacios libres y dotaciones

Según el artículo 82.5 del Reglamento de la LISTA “En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que par dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.”

La ordenación propuesta no implica incremento poblacional ni supone aumento de edificabilidad, por lo que las cesiones establecidas en el PGOU vigente no necesitan ser suplementadas.

Las cesiones mínimas dotacionales establecidas en la ficha de desarrollo del PGOU vigente y las resultantes de la nueva ordenación, son:

	<u>PGOU</u>	<u>PERI</u>	<u>% s/ sup UE</u>
Zonas verdes	2.010 m2	2.323,5 m2	25,7 %
Equipamiento	1.000 m2	1.099,1 m2	12,1 %
	3.010 m2	3.422,6 m2	37,8 %

En cuanto a su localización, se prevé ceder los terrenos que quedan entre el nuevo eje de acceso y la UE TB-42 colindante, donde se califican 576,4 m2 para espacios libres, en continuidad con los previstos en la UE TB-42, y una parcela de 1.099,1 m2 para equipamiento con la que queda cubierta la reserva prevista para este uso.

El resto de los espacios libres se dispone en el frente a la Avenida de la Axarquía y en una franja de 10 metros paralela al dominio público hidráulico del arroyo.

Plazas de aparcamiento

El Reglamento no establece un estándar mínimo en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado. Tomando como referencia orientativa el estándar para suelo urbanizable del artículo 82.6.b, que establece “una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público”, tendríamos:

$$8.500 / 100 = 85 \text{ plazas; con carácter público } 85 \times 50\% = 43 \text{ plazas}$$

En la ordenación se prevén 43 plazas de carácter público.

Arbolado

De acuerdo con los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, regulados en el artículo 80.1.c del Reglamento, se proyecta la plantación intensiva de arbolado en todos los espacios libres públicos, vías públicas y zonas de aparcamiento, resultando con un marco de plantación de aproximadamente 10 metros un mínimo de 50 ejemplares. La concreción de las especies se realizará en el anexo de jardinería a incluir en el Proyecto de Urbanización.

c. Usos lucrativos

Con esta propuesta queda una zona disponible para los usos lucrativos de 2.426,7 m² de superficie, susceptible de parcelación al disponer de un amplio frente de acceso desde vía pública, a través de la franja de aparcamiento proyectada. Sobre esta parcela se materializará el techo de 8.500 m² previsto en la ficha de la UE TB-43.

Se mantiene el uso comercial, ya que se considera que se trata de una buena localización, en la entrada oriental al municipio, bien conectado con la autopista A-7 y en la puerta de acceso al futuro sector UR TB-11 (1.739 viviendas). Se prevé limitar este uso a la planta baja, con una superficie inferior a 2.500 m², y destinar el resto de la edificabilidad a uso turístico, preferentemente en sus categorías de establecimiento hotelero o apartamento turístico, que de esta forma pasa a ser el uso característico de la nueva ordenación.

Los usos turísticos quedan regulados por la correspondiente legislación sectorial. Deben gestionarse bajo el principio de unidad de explotación. La unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular.

El resto de los parámetros urbanísticos y condiciones de edificación se define por remisión a la ordenanza H-2 "ORDENACIÓN HOTELERA" del PGOU vigente, con tipología de la edificación alineada a vial, sin limitación de la ocupación (se admite el 100% en todas las plantas) y número máximo de plantas PB+4+ático, condiciones suficientes para materializar con flexibilidad los 8.500 m² de techo previstos.

Se ha dibujado una ordenación de volúmenes de comprobación, no vinculante, constatándose que es posible agotar la edificabilidad con el número de plantas permitido en la ordenanza.

La previsión de plazas de aparcamiento, considerando un solo sótano y a razón de 24 m²/ plaza, sería de aproximadamente 100 plazas, número que se estima suficiente para cubrir la dotación obligatoria en parcela privada.



6. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

a. Procedencia de la formulación del Plan de Reforma Interior

Según la DT 1ª.2 de la LISTA, al tratarse de un suelo urbano no consolidado en el PGOU vigente, regirá el régimen establecido para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano definen su ordenación detallada mediante el instrumento del Plan de Reforma Interior (art.60 LISTA). Según el artículo 29.2 LISTA, “se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, o teniéndola, se considere necesaria su revisión”.

La aprobación definitiva de los Planes de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento, con informe preceptivo y no vinculante de la Consejería competente.

b. Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía

Según su artículo 31.4 “El planeamiento urbanístico, ya sea general o de desarrollo, preverá el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo”.

Se define como gran superficie minorista “todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados”.

Art. 33.- Ámbito de aplicación y alcance del informe comercial

- 1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior.*
- 2. Igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas.*
- 3. Este informe tendrá carácter preceptivo y no vinculante.*

La ordenación propuesta establece una edificabilidad máxima para uso comercial de 2.500 m² de techo, por lo que no es posible la implantación en dicha localización de una gran superficie minorista.

c. Evaluación ambiental estratégica simplificada

Según la Disposición final quinta de la LISTA, que modifica determinados artículos de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planes de reforma interior se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada (artículo 40.4.b).

d. Estudio acústico

Según el Decreto 6/2012, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en su artículo 43:

1. *Los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento.*
2. *El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico será el establecido en la Instrucción Técnica 3.*

7. PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

a. Aprovechamiento urbanístico

La unidad de ejecución UE TB-43 no está incluida en ninguna área de reparto.

Conforme a lo estipulado legalmente, correspondería entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, una parcela libre de cargas en la que materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico de la actuación, es decir 850 m2 de techo a materializar en una parcela de:

$$2.426,7 \times 10\% = 243 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2$$

Siendo 500 m2 el tamaño mínimo de parcela establecido en la ordenanza de aplicación, por lo que esta entrega deberá sustituirse por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber (artículo 30.a de la LISTA).

b. Delimitación de la unidad de ejecución. Sistema de actuación.

Se delimita una única unidad de ejecución. El sistema de actuación será por COMPENSACIÓN.

C.- AVANCE DE NORMAS URBANÍSTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

Serán de aplicación, para todo lo no especificado en el presente Plan, los conceptos y terminología que se expresan en las Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA (Acuerdo de 31.07.2008, publicado en el BOP de Málaga nº 71 de 15.04.2009).

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo y el desarrollo y ejecución de este Plan se regularán en todos sus extremos por lo dispuesto en el citado documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA y a cuantas disposiciones se señalan en las presentes Ordenanzas.

3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Serán las contempladas en las Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA (Acuerdo de 31.07.2008, publicado en el BOP de Málaga nº 71 de 15.04.2009), así como la Modificación de Elementos del Texto Refundido del PGOU el 1/12/2011 (BOP nº 79 de 25/4/2012) relativa a condiciones de cerramiento de parcelas, edificación en terrenos con pendiente superior al 25%, tratamiento de espacio libre de parcela y otras.

4. NORMAS DE LAS ZONAS DE USO

4.1.- ORDENACION HOTELERA (H-2 *)

4.1.1.- Definición y objetivos.

Se corresponde con edificación básicamente alineada con los viales circundantes, sin retranqueos, salvo aquellos específicamente obligados por el planeamiento o regulados en la presente normativa.

4.1.2. Condiciones de la ordenación.

4.1.2.1. Parcelación.

La parcela mínima será de 500 m².

4.1.2.2.- Edificabilidad neta.

Se establece una edificabilidad máxima de 8.500 m², con un máximo de 2.500 m² para uso compatible comercial.

4.1.2.3.- Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir en planta baja con la alineación del vial o espacio libre, retranqueándose sólo en el frente que se especifica en el plano de ordenación (Avda. de la Axarquía).

La composición en plantas altas será libre, siempre que el proyecto garantice que no se formarán medianerías. Se procurará evitar la formación de frentes edificados continuos que obstaculicen el flujo de las corrientes de aire entre la tierra y el mar. En caso contrario, se deberá respetar la alineación a vial de la edificación también en estas plantas altas.

4.1.2.4.-Ocupación máxima de la parcela.

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, con las limitaciones que en su caso se produzcan por la necesidad de disponer patios de parcela.

4.1.3.-Condiciones de la edificación.

4.1.3.1.- Altura máxima y número de plantas.

PB + 4 + Atico

4.1.3.2.- Altura libre de la Planta Baja.

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

4.1.3.3.- Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 1,50 mts.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m.

4.1.4.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Como uso predominante el Hotelero, admitiéndose cualquiera de las tipologías de establecimiento contempladas por la normativa sectorial de establecimientos turísticos.
- Como usos compatibles aparcamientos, oficinas, comercial, hostelero, alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos.

4.2.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se regulará por lo dispuesto en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA:

- Parte 2ª, Sección VII “Regulación de los usos Espacios Libres y Equipamiento Comunitario” y
- Parte 4ª, Sección Xbis “ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO”

4.3.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones.

Condiciones de uso

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, así como el acceso a los garajes - aparcamientos de los edificios y la circulación y la estancia de peatones.

4.4.- NORMAS PARA LOS ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES Y JARDINES)

Se cumplirán las condiciones de uso y edificación establecidos en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, Parte 2ª, Sección VII “Regulación de los usos Espacios Libres y Equipamiento Comunitario”.

D.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

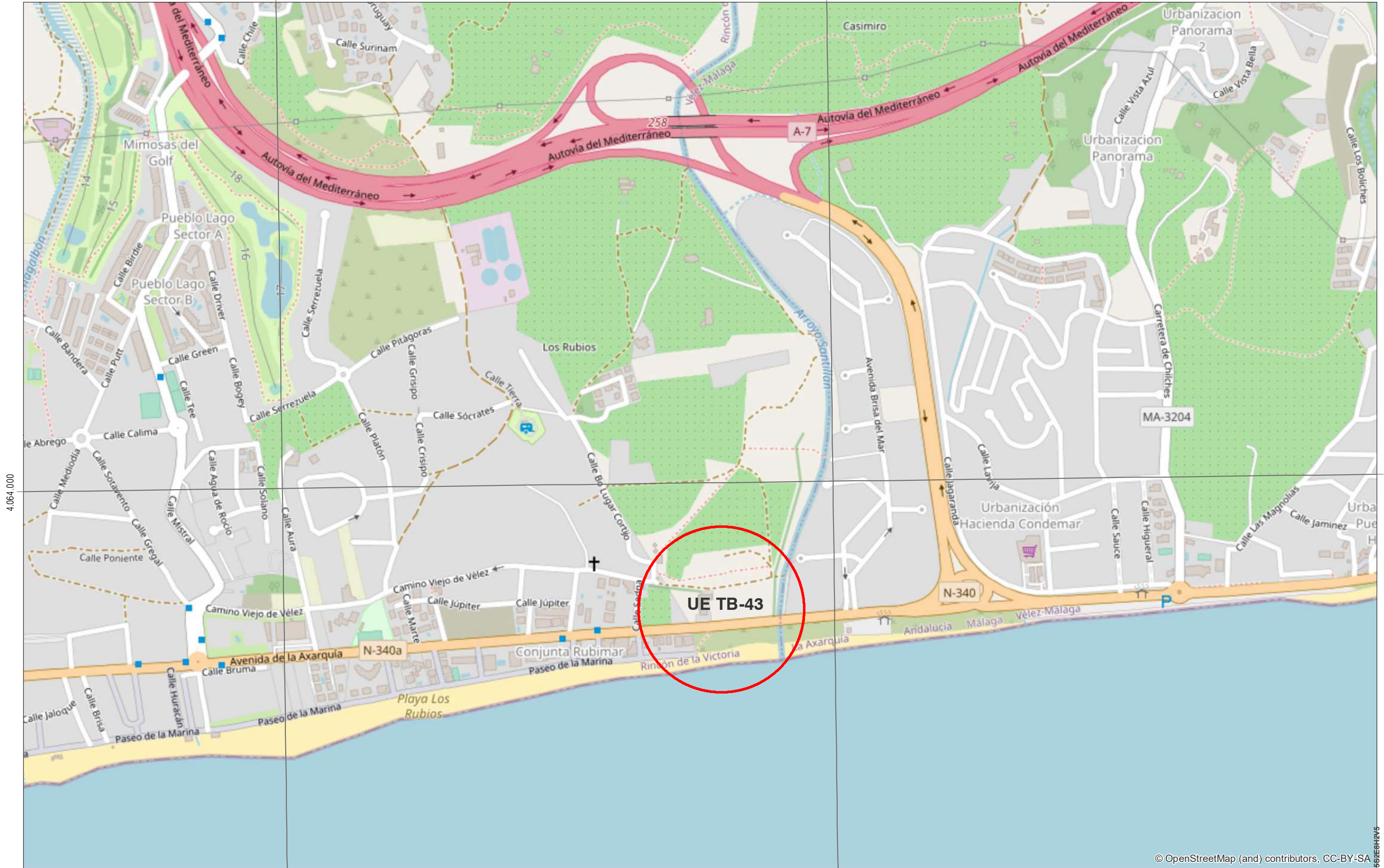
- I-00 SITUACIÓN
- I-01 PGOU: ORDENACIÓN VIGENTE
- I-02 INNOVACIÓN PP UR TB-11 EN TRAMITACIÓN
- I-03 TOPOGRÁFICO
- I-04 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES. ORTOFOTO
- I-05 CATASTRAL

PLANOS DE ORDENACIÓN

- P-1 DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- P-2 ORDENACIÓN
- P-3 COMPROBACIÓN E IMAGEN

389.000

390.000



4.064.000

4.064.000

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



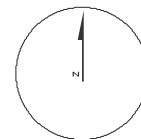
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES
DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.

AUTOR DEL PROYECTO:



GESTIÓN TÉCNICA Y SERVICIOS S.A.

Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:
SUSTITUIDO POR:

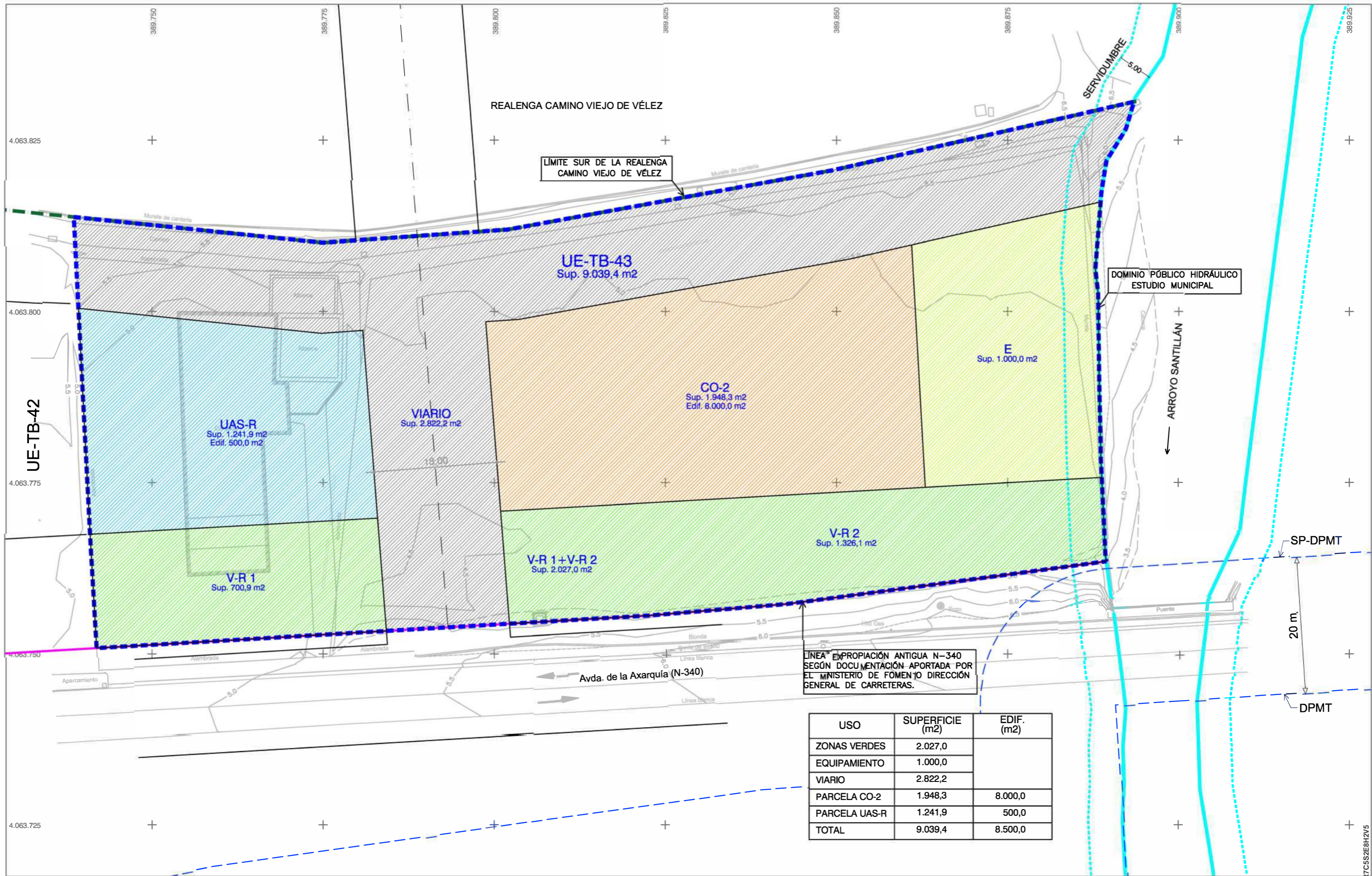
Unidad de ejecución UE TB-43 del
P.G.O.U. de RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

I-00

PLANO DE SITUACIÓN

UTM 30 ETRS 89 (Original A-3) ESCALA: 1/10.000

SV: 07E70030D16400R7C562E8H2V5



EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:



SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.

LOS AUTORES DEL PROYECTO:



GESTIÓN TÉCNICA Y SERVICIOS S.A.

Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:

PLAN DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43

TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

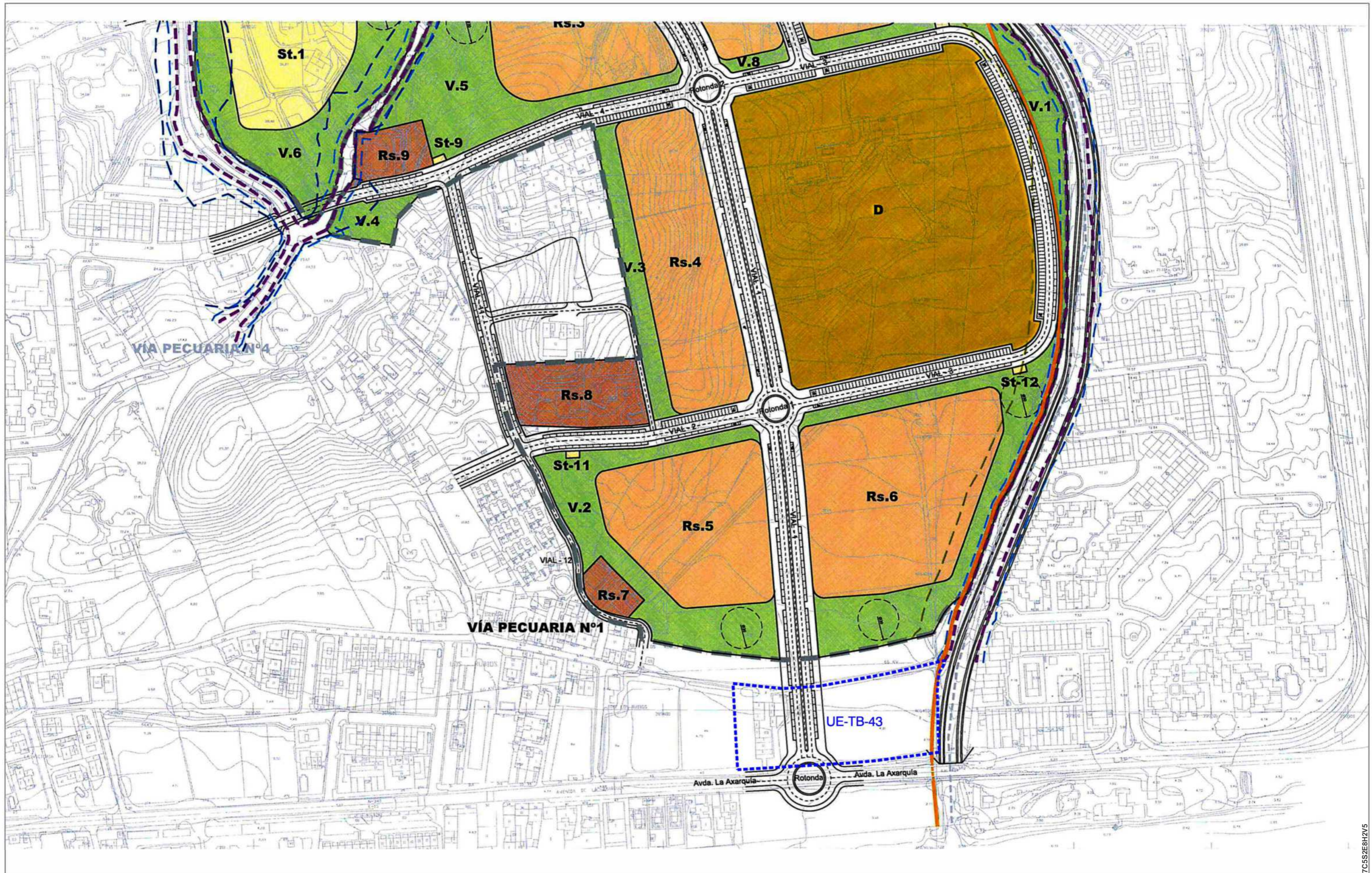
1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

I-01

PGOU: ORDENACIÓN VIGENTE

U.T.M. ETRS 89 30N (Original A-3) ESCALA: 1/500

CST. 07E70030DF6-400R7C552E8H2V5



EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:



SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.

LOS AUTORES DEL PROYECTO:



GESTIÓN TÉCNICA Y SERVICIOS S.A.

Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:

PLAN DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43

TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

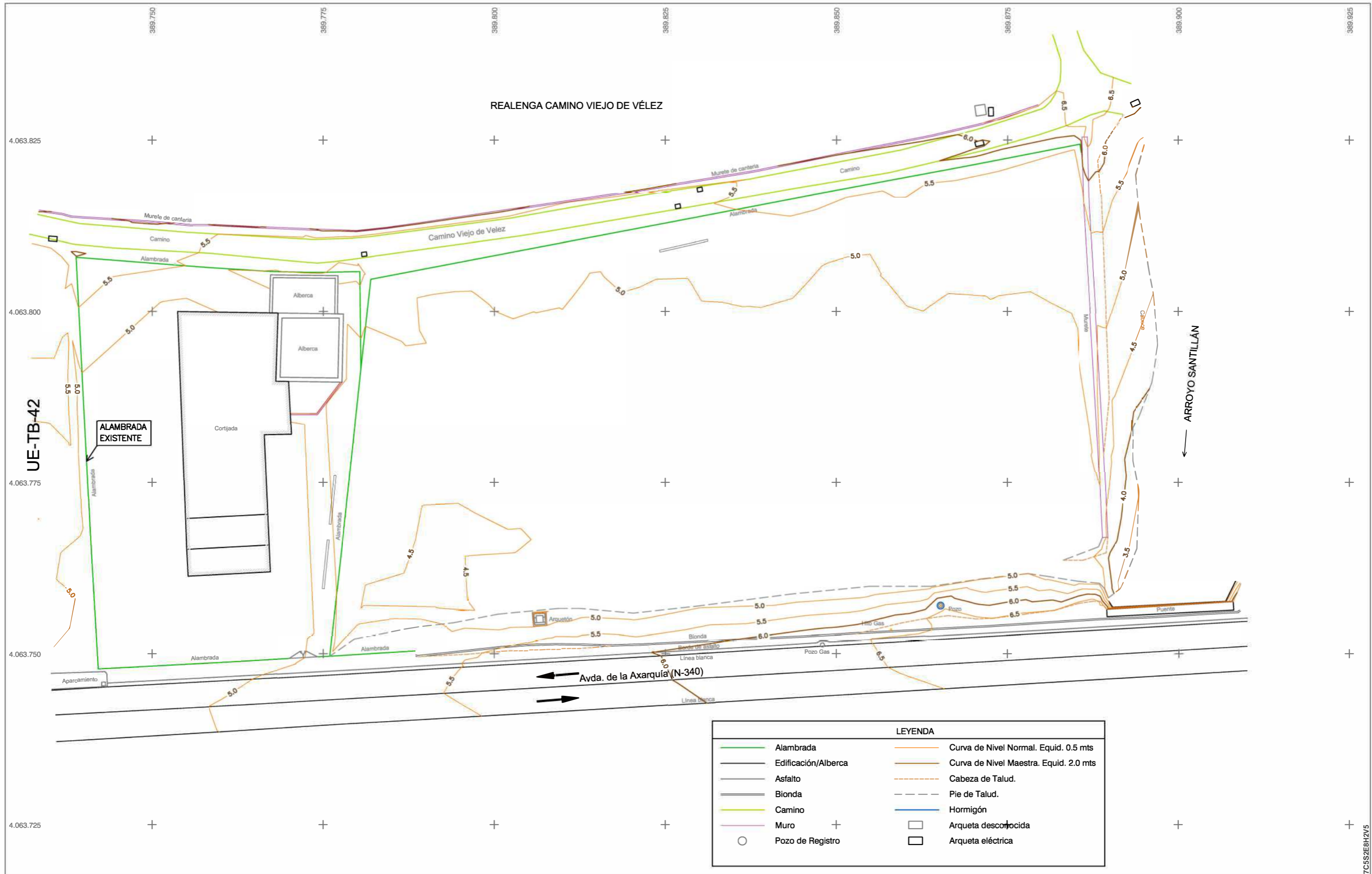
1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

INNOVACIÓN PP UR-TB-11 EN TRAMITACIÓN

U.T.M. ETRS 89 30N (Original A-3) ESCALA: 1/2500

I-02

Código: 07E70030066400R7C552E8H2V5



LEYENDA			
	Alambrada		Curva de Nivel Normal. Equid. 0.5 mts
	Edificación/Alberca		Curva de Nivel Maestra. Equid. 2.0 mts
	Asfalto		Cabeza de Talud.
	Bionda		Pie de Talud.
	Camino		Hormigón
	Muro		Arqueta desconocida
	Pozo de Registro		Arqueta eléctrica

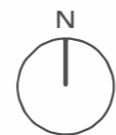
EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:



LOS AUTORES DEL PROYECTO:



Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:	PLAN DE REFORMA INTERIOR
SUSTITUIDO POR:	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43
	TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
	1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

PLAN DE REFORMA INTERIOR
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43
 TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
 1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

I-03

TOPOGRÁFICO

U.T.M. ETRS 89 30N (Original A-3) ESCALA: 1/500

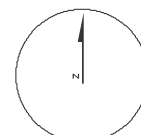
CÓDIGO: 07E70605-64007C552E8H2V5



SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.



Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:
SUSTITUIDO POR:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE TB-43
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES. ORTOFOTO

UTM 30 ETRS 89 (Original A-3) ESCALA: 1/1.000

I-04

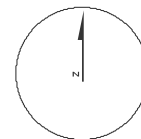
SVT: 07E700300F6400R7C552E6124V5



SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.



Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:

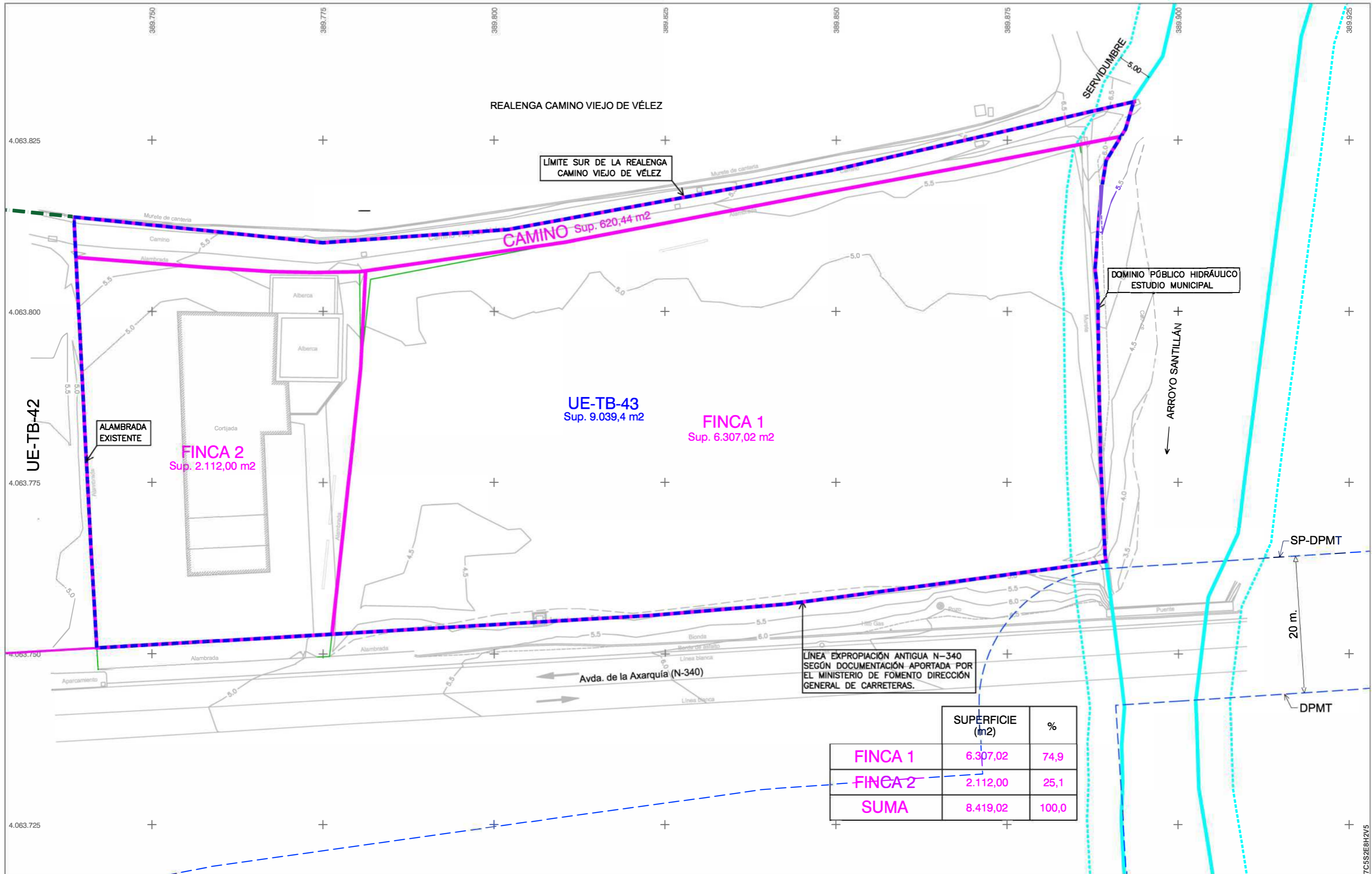
PLAN DE REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE TB-43
RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

I-05

CATASTRAL

UTM 30 ETRS 89 (Original A-3) ESCALA: 1/1.000

© D. G. del Catastro
SYL 07E70030D16-000R7C562E8H2V5



LÍMITE SUR DE LA REALENGA CAMINO VIEJO DE VÉLEZ

CAMINO Sup. 620,44 m²

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ESTUDIO MUNICIPAL

UE-TB-43 Sup. 9.039,4 m²

FINCA 1 Sup. 6.307,02 m²

FINCA 2 Sup. 2.112,00 m²

ALAMBRADA EXISTENTE

LÍNEA EXPROPIACIÓN ANTIGUA N-340 SEGÚN DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.

Avda. de la Axarquía (N-340)

	SUPERFICIE (m ²)	%
FINCA 1	6.307,02	74,9
FINCA 2	2.112,00	25,1
SUMA	8.419,02	100,0

EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:



LOS AUTORES DEL PROYECTO:



Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:
SUSTITUIDO POR:

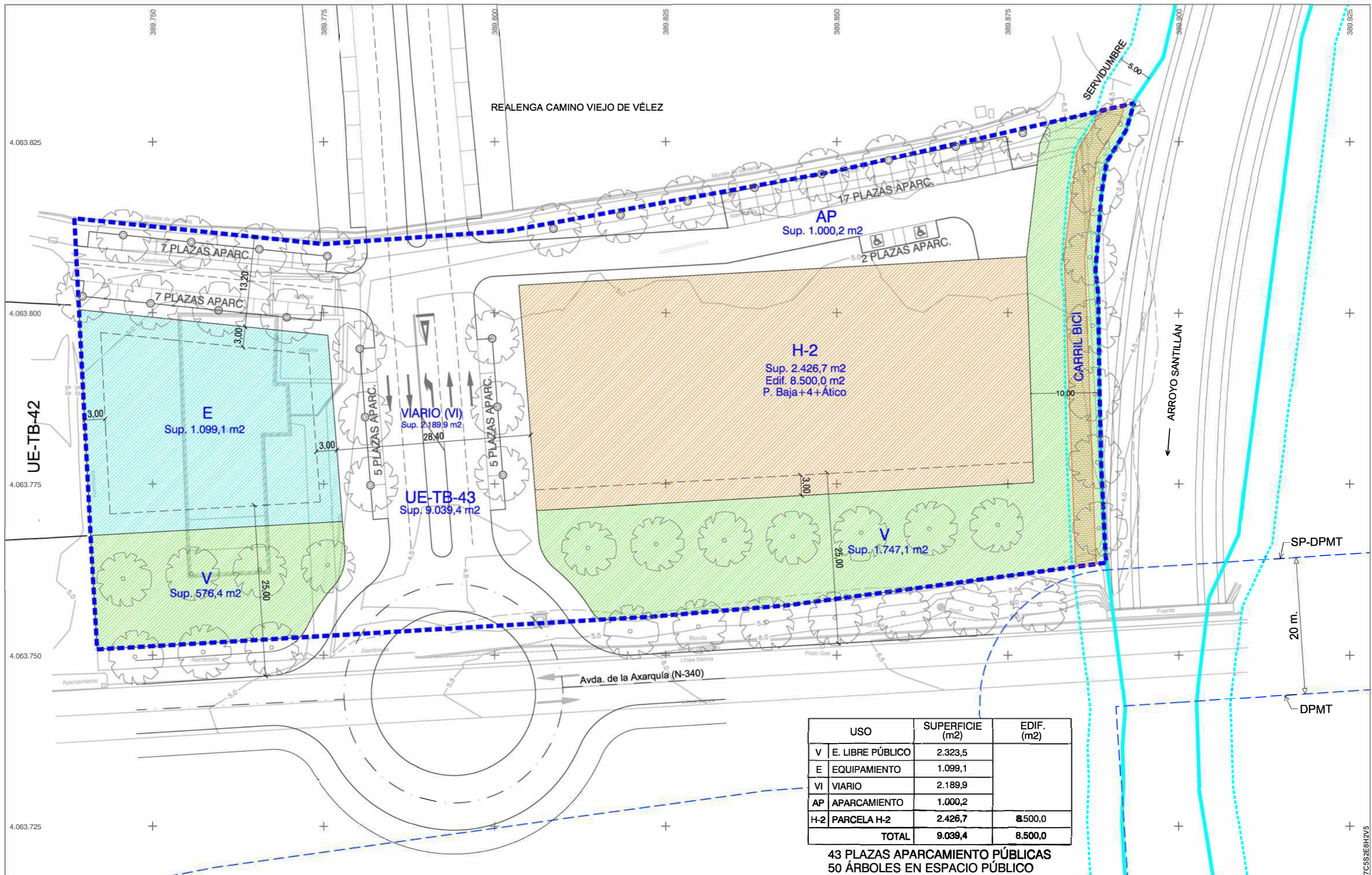
PLAN DE REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43
TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

P-01

DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA PROPIEDAD

U.T.M. ETRS 89 30N (Original A-3) ESCALA: 1/500

C.S. 07E7069906-400R7C5S2E8H2V5



USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIF. (m ²)
V E. LIBRE PÚBLICO	2.323,5	
E EQUIPAMIENTO	1.099,1	
VI VIARIO	2.189,9	
AP APARCAMIENTO	1.000,2	
H-2 PARCELA H-2	2.426,7	8.500,0
TOTAL	9.039,4	8.500,0

43 PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS
50 ÁRBOLES EN ESPACIO PÚBLICO

EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:



SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.

LOS AUTORES DEL PROYECTO:



GESTIÓN TÉCNICA Y SERVICIOS S.A.

Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:	
SUSTITUIDO POR:	

PLAN DE REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43
TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

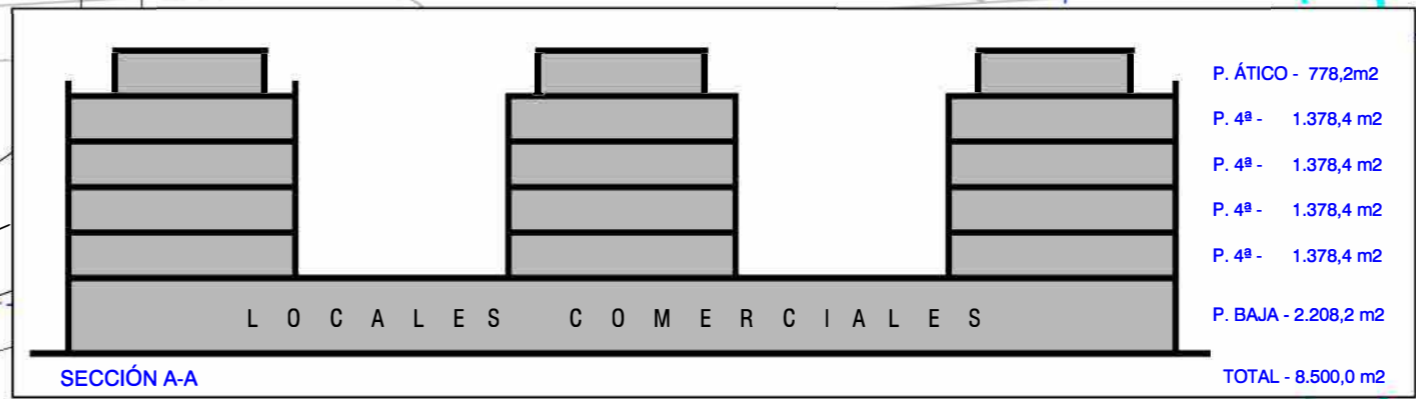
1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

P-02

ORDENACIÓN

U.T.M. ETRS 89 30N (Original A-3) ESCALA: 1/500

Cód. 07E700306164007C552E8H2V5



EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA:



LOS AUTORES DEL PROYECTO:



Fernando Benito Pey, arquitecto



SUSTITUYE A:
SUSTITUIDO POR:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-TB-43
TORRE DE BENAGALBÓN. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
1.1 / ABRIL 2023 (DOC. AVANCE)

P-03

COMPROBACIÓN EDIFICABILIDAD
U.T.M. ETRS 89 30N (Original A-3) ESCALA: 1/500

C.M. 07E70050DF64007C552E8H2V5