

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	RAFAEL SANCHEZ GARCIA, SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b>	Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



## RESUMEN EJECUTIVO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU PARA LA CREACIÓN DE UN VIAL DE CONEXIÓN ENTRE C/ LUXEMBURGO (SITUADA AL NORTE DEL CAMPO DE FÚTBOL) Y C/ ANTONIO DE HILARIA DEL CASTILLÓN.

#### PROMOTOR:

Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

#### MIEMBROS DEL EQUIPO REDACTOR:

- D. Manuel Hurtado Velasco. Ingeniero de Caminos
- D. Francisco Marín Nieto. Arquitecto
- D<sup>a</sup>. Josefa Palomino Molina. Arquitecta
- D. Carlos Valero Nuevo. Arquitecto

#### FECHA:

Julio 2024

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**  
Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

1

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b> Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--



## 0) ÍNDICE

### MEMORIA:

1) MEMORIA INFORMATIVA .....	3
1.1.- Promotor y redactor .....	3
1.2.- Antecedentes .....	3
1.3.- Objeto de la innovación .....	4
1.4.- Ámbito de la innovación.....	6
2) MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	8
2.1.- Ordenación propuesta .....	8
2.2.- Justificación de la clasificación y categorización del suelo .....	9
3) NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN .....	13
3.1.- Ordenanzas correspondientes al suelo edificable de la nueva UE R-20 .....	13
3.2.- Condiciones de ordenación generales, aplicables a todas las parcelas de la nueva UE R-20 (IND-4, Equipamiento Público y Espacios libres públicos).....	14
3.3.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para la ordenanza IND-4 propuesta en esta innovación .....	15
3.4.- Condiciones específicas de ordenación y edificación para la manzana edificable IND-4 propuesta en esta innovación. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela .....	18
3.5.- Condiciones particulares de ordenación de las parcelas de Equipamiento Público .....	18
3.6.- Condiciones particulares de ordenación de las parcelas de Espacios Libres.....	18
4) DISPOSICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL MODIFICADAS.....	19
4.1.- Ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución: UE. R-20 .....	19
4.2.- Ficha reguladora resultante del sector UR R-4 .....	20
4.3.- Modificaciones introducidas en relación con la reserva de vivienda protegida .....	20
4.4.- Modificaciones introducidas con respecto a las áreas de reparto.....	21
5) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	23
5.1.- Trazado y características de las redes de comunicaciones .....	23
5.2.- Trazado y características de las redes de servicios.....	23
6) JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD.....	27

### PLANOS:

Plano Resumen Ejecutivo

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31</p>
<p><b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b></p> <p>Fecha: 26/05/2016</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024</p> <p>FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024</p> <p>JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024</p> <p>CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>



### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024</p> <p>FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024</p> <p>JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024</p> <p>CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	<p><b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b></p> <p>Fecha: 26/05/2016</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



## 1) MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- Promotor y redactor.

La iniciativa para la redacción presente Innovación mediante Modificación de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria corresponde al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Este documento fue inicialmente redactado por los arquitectos Miguel Ángel Plaza Moreno y M.<sup>a</sup> José Heredia Civantos.

Los presentes redactores de esta innovación del PGOU son D. Manuel Hurtado Velasco (Ingeniero de Caminos), D. Francisco Marín Nieto (Arquitecto), D<sup>a</sup> Josefa Palomino Molina (Arquitecta), D. Carlos Valero Nuevo (Arquitecto).

### 1.2.- Antecedentes

Se redacta el presente expediente de Modificación Puntual de Elementos como Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30/03/1992, con publicación en el BOP de 18/05/1992. Y posteriormente fue adaptado parcialmente a la LOUA en aprobación definitiva en pleno del Ayuntamiento el 31/07/2008, con publicación en el BOP de 15/04/2009.

Con fecha 1 de octubre de 2018, se **aprobó inicialmente** la Modificación Puntual de Elementos del Texto Refundido del PGOU de iniciativa municipal, para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo norte y Calle Antonio de Hilaria y se solicitan los informes sectoriales.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria en sesión celebrada en fecha 28 de enero de 2021 se procede a la **1ª aprobación provisional**. En el acuerdo se recogen expresamente las modificaciones introducidas en el documento con respecto al aprobado inicialmente, especificándose que suponen una *"ligera variación en la ordenación respecto a la versión anterior de la innovación"*. No obstante, aún quedando acreditado el carácter no sustancial de las modificaciones, se insta un nuevo periodo de información pública, publicado en el BOP de Málaga nº 54 de fecha 22 de marzo de 2021, en el diario "La Opinión de Málaga" del sábado 27 de febrero de 2021, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento desde el 16 de noviembre de 2022 al 16 de diciembre de 2022. Durante el periodo de información pública no se presentan escritos de alegaciones según certificado sobre el desarrollo del citado trámite que consta en el expediente, de fecha de firma 06/10/2023.

El departamento de prevención y control ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga emitió, con fecha 25 de octubre de 2022, la correspondiente propuesta técnica de la **declaración ambiental estratégica** de de la modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria para la creación de un vial de conexión entre C/ Luxemburgo y C/ Antonio de Hilaria del Castillón.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria en sesión celebrada en fecha 27 de enero de 2023 se procede a la **2ª aprobación provisional**, el cual tiene por objeto únicamente incorporar al documento técnico de la modificación y al Estudio Ambiental Estratégico los requerimientos realizados por la Delegación competente en materia de Medio Ambiente antes de la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica. En el acuerdo se indica expresamente que los documentos objeto de nueva aprobación provisional no se ven afectados por los pronunciamientos sectoriales emitidos.

El 11 de octubre de 2023 (registro n.º 2023181700010051) y el 16 de octubre (registro n.º 2023181700010106), se emite nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del último requerimiento recibido. En fecha 18 de

#### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

3

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---



octubre de 2023 (registro de salida nº 2023181700006048), se le da traslado a este Ayuntamiento de oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución.

En fecha 7 de noviembre de 2023 (registro de salida nº 2023181700006365), se le da traslado a este Ayuntamiento requerimiento, tras el análisis del documento de innovación del planeamiento general de Rincón de la Victoria de referencia, constatando la existencia de las siguientes deficiencias e/o insuficiencias a subsanar por el Ayuntamiento previamente a la elevación del expediente a la CTOTU.

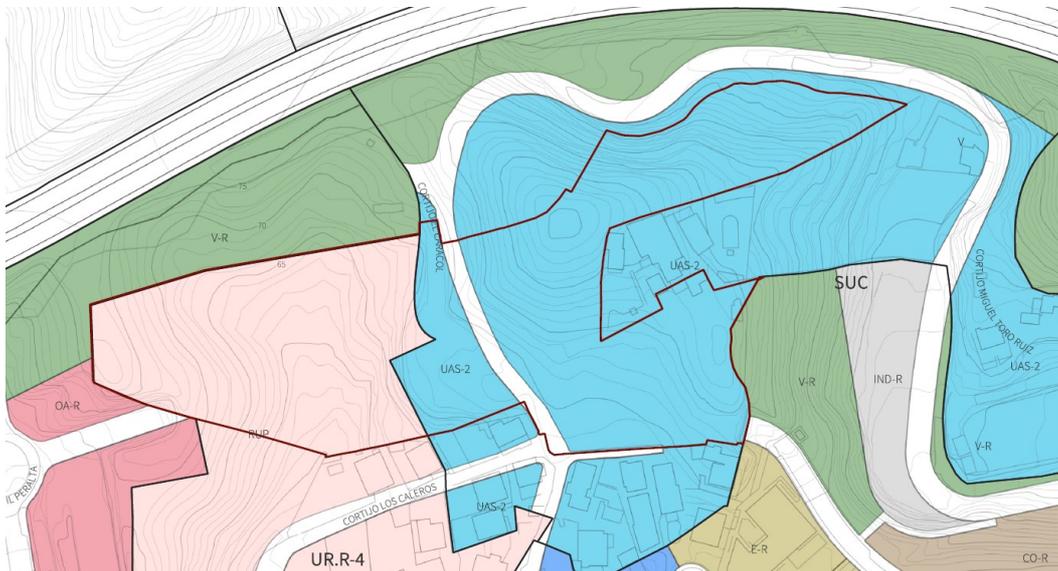
En fecha 14/02/2024 se aprueba el Documento subsanando las insuficiencias detectadas por el requerimiento de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la comisión Informativa de Acción Administrativa y Recursos en sesión Ordinaria de 13 de febrero de 2024, siendo nuevamente expuesto al público con fecha 03/04/2024 (BOP nº 64).

En fecha 10/04/2024 (reg. de entrada: 8666) se reciben alegaciones por parte de un propietario del ámbito, el cual se analiza en el punto 0.5 de la memoria.

### 1.3.- Objeto de la innovación

#### 1.3.1.- Creación de un tramo viario Este-Oeste necesario para la conexión local.

El TR PGOU vigente diseña un vial Este-Oeste que conecta la C/ Antonio de Hilaria de las Urbanizaciones "Gransol" y "El Castellón", con C/ Clara Campoamor de las urbanizaciones "El Castellón" y "Los Almendros", a través de un trazado largo (más de 1 km), sinuoso, con pendientes acusadas e invadiendo dominio público del Arroyo Pajaritos y de Carreteras (Autovía A-7), lo que hace inviable técnica y económicamente esta solución, impidiendo la conexión entre sí de varias zonas pobladas del municipio y la conexión de éstas con la autovía a través del vial de servicio ejecutado en su día y que enlaza el campo de fútbol con el nudo de Serramar-El Cantal.



Entendiendo que esta conexión es completamente necesaria, se diseña un vial de unos 250 m de longitud, que conectaría la C/ Antonio de Hilaria, no sólo con C/ Clara Campoamor, sino con C/ Luxemburgo y C/ Manuel López (vial de servicio autovía) a la altura del campo de fútbol (sector UR R-2), permitiendo la conexión entre sí de las urbanizaciones "Cotomar", "Gransol",

#### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

4

#### FIRMANTE - FECHA



“El Castillón” y “Los Almendros” (todas ellas conectadas a su vez con el casco urbano del municipio), y la conexión de éstas con la autovía.

Las únicas conexiones existentes que atraviesan de Este a Oeste la totalidad del municipio son antigua CN-340 situada al sur y que actualmente es una arteria viaria local, y la autovía A-7 Cádiz-Barcelona al norte, paralela y a más de 1 km de la primera. Entre estos dos ejes varios se desarrolla la mayor parte de la ciudad, conformada con sucesivas urbanizaciones apoyadas inicialmente en la antigua CN-340 y separadas entre sí por accidentes geográficos, normalmente arroyos, pero originariamente sin conexión entre ellas a excepción de la citada CN-340.

El actual tramo de unos 8 km de autovía A-7 (antes circunvalación del municipio), está situado al norte de la mayor parte de las urbanizaciones o zonas urbanas que conforman la ciudad, y sólo contempla cinco enlaces de conexión con la red municipal, lo que supone una barrera física que limita la conexión entre el norte y sur del municipio y genera un tráfico local Este-Oeste que entra en conflicto con el tráfico regional y nacional propio de una autovía.

El establecimiento de comunicaciones Este-Oeste intermedias entre la A-7 y la antigua CN-340 se hace necesario para la conectividad local. En este contexto se enmarca el objetivo de esta innovación, que se concreta en recoger en el TR PGOU vigente una de estas conexiones necesarias que ya figura en el documento de Revisión de PGOU en trámite, pero ante la incertidumbre de su aprobación, resulta necesario incorporar al planeamiento para su habilitación urbanística, afectando técnica y jurídicamente el estatuto de propiedad de los suelos por donde discurre su trazado.

La opción que se grafía en planos es la más corta y recta posible y por lo tanto la más económica, ya que sólo tendría 250 m con una topografía suave que la hacen óptima funcionalmente. Además, se encuentran ejecutados los tramos viarios que quedarían conectados y que en caso de no ejecutarse permanecerían como fondos de saco de ámbitos inconexos. Por lo tanto, es la opción más idónea de trazado para los intereses públicos. Esta conexión de la que el citado vial formaría parte tendría un carácter de vial primario y estructurante en la jerarquía viaria local.

Parte de los suelos por donde se dispondría este vial, concretamente 8.497,54 m<sup>2</sup>, están incluidos en el sector UR R-4 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, que no ha presentado a trámite su planeamiento de desarrollo desde el año 1992 donde se conformó en el planeamiento con el citado régimen.

Otra parte de los suelos afectados, concretamente 13.655,98 m<sup>2</sup>, figuran clasificados como suelo urbano consolidado (zona conocida como Los Caleros), estando calificados en su mayor parte (12.870,71 m<sup>2</sup>) como residencial en vivienda unifamiliar aislada tipo 2 (UAS-2), y en menor parte (785,27 m<sup>2</sup>) como viario público.

### 1.3.2.- Nueva ordenación de los suelos afectados.

La solución propuesta delimita una nueva Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que denominaremos UE R-20, con una superficie de 22.153,52 m<sup>2</sup>, de los cuales, como ya hemos indicado, 13.655,98 m<sup>2</sup> de suelo son actualmente urbano consolidado y 8.497,54 m<sup>2</sup> son actualmente suelo urbanizable sectorizado. A su vez y en lo que a titularidades se refiere, este suelo lo conforman las propiedades según catastro, afectadas por el trazado del vial objeto de esta innovación y referido anteriormente, estableciendo una ordenación pormenorizada condicionada por el nuevo tramo viario y adaptada a las necesidades de usos, asignando un aprovechamiento suficiente para hacer viable su desarrollo.

Por lo tanto, esta innovación contempla un cambio de clasificación de 8.497,54 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS) UR.R-4 y que pasaría a Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y un cambio de categorización de los 13.655,98 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024          FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024          JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024          CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	<p><b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561</p> <p>Fecha: 26/05/2016</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



(SUC) que pasarían a Suelo Urbano No Consolidado.

Tanto el cambio de clasificación como el de categorización antes expuestos, quedan justificados en el punto 2.2. de esta Memoria, y se basa fundamentalmente en que este suelo objeto de innovación se adapta a lo que el Art. 45 de la LOUA define como Suelo Urbano No Consolidado.

La nueva ordenación de la UE resultante modifica el uso actual residencial por un **uso Industrial**, que incluye los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categoría especificados en la Sección V de la parte 1ª de la normativa del PGOU, limitando los usos compatibles como el comercial. En el punto 2.3 de esta memoria se justifica detalladamente el cambio de uso que propone esta innovación.

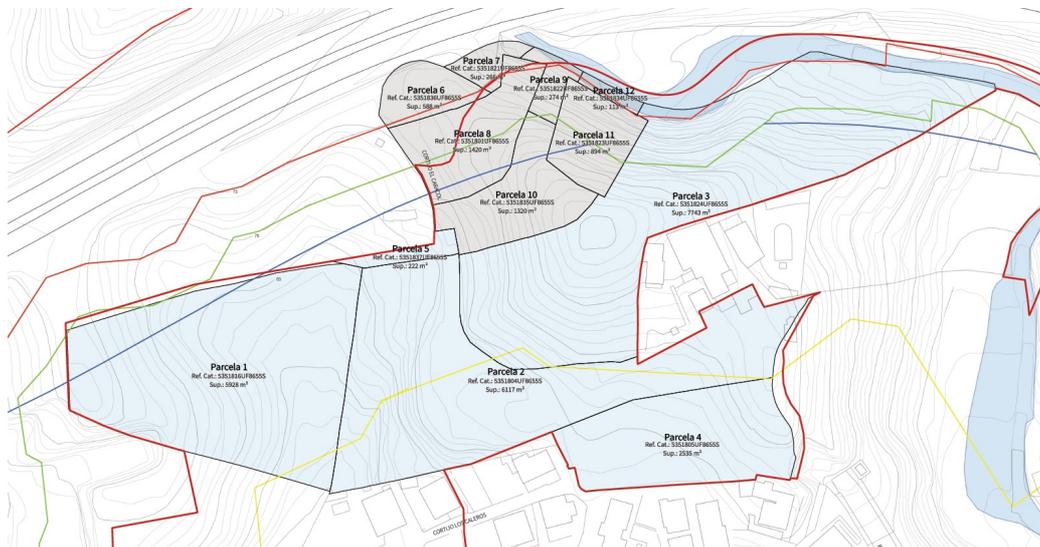
Aunque la escala de esta modificación no es significativa, permite aportar una oferta diferente al uso residencial mayoritario en el municipio y es acorde al modelo de ciudad promovido por el Ayuntamiento en el nuevo PGOM en trámite y apoyo por la iniciativa pública supramunicipal manifestada en el POTAUM, donde además de establecer en zonas próximas el Área de Oportunidad Productiva A-8, potencia usos como el que se propone, necesarios para la población y para incentivar la economía local.

En la nueva ordenación se han dispuesto dotaciones superiores a las mínimas recogidas en el art. 17 de la LOUA y su ubicación se considera suficientemente cualificada según se justificará más adelante.

#### 1.4.- Ámbito de la innovación.

##### 1.4.1.- Datos de las parcelas afectadas

Se han adoptado los límites de las parcelas catastrales, pudiéndose ajustar las parcelas a los límites de propiedad siempre que se trate de pequeños ajustes.



1.4.2.- Ficha del sector UR R-4 según planeamiento vigente:

Los parámetros del sector UR.R-4 que figuran en el documento del TR. PGOU son:

<b>Sector UR.R-4</b>	
Etapa 2ª	
Superficie total de suelo	28.767 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad de viviendas	25 viviendas/ha
Techo máximo edificable	8.630 m <sup>2</sup> t
Exceso de aprovechamiento	1.207 m <sup>2</sup> t
Sistemas generales que se adjudican	4.643 m <sup>2</sup> s (SGURS-3)
Otros compromisos	Cederá el 10% del aprovechamiento medio.
	Se reservará el 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Tanto el sector UR.R-4 como el sistema general SGURS-3 pertenecen al área de reparto AR-2, al que el PGOU asigna un aprovechamiento medio de 0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> RAFAEL SANCHEZ GARCIA, SECRETARIO ACCTAL. - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b> Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA / INFORMACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO DE FOLIO 2907284



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b> Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--

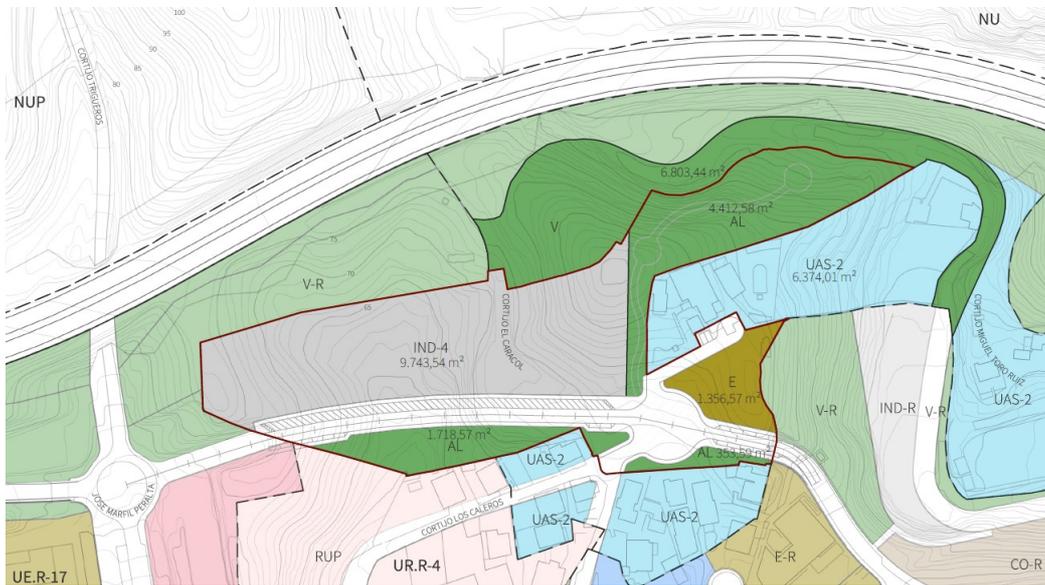


## 2) MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1.- Ordenación propuesta

La justificación de la presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU se ha puesto de manifiesto anteriormente, y se basa en la necesidad motivada de introducir una conexión entre el vial denominado calle Luxemburgo y el vial calle Antonio Hilaria de la Urb. El "Castillón", mediante un tramo de unos 250 m de longitud, atravesando el actual sector UR.R-4 que se encuentra pendiente de desarrollo y la zona urbana consolidada con tipología UAS-2 en "Los Caleros".

La importancia de dicha conexión es además, la de dar salida hacia la autovía a la propia zona de Los Caleros y a las Urbanizaciones "El Castillón", "Gran Sol" y "Los Almendros" que tienen que desplazarse al centro poblacional por calle La Corta para poder acceder por calle Luxemburgo y continuando por calle Manuel López Fernández, hasta el ramal de salida a la autovía.



Además, se le dota de un vial de acceso a la zona residencial UAS-2 que queda fuera del ámbito de la actuación pero que en la actualidad no dispone de acceso por una vía urbana pavimentada. Esta manzana residencial de 6.374,01 m<sup>2</sup> no se encuentra dentro del ámbito de ME propuesto, aunque queda afectada por esta al modificarse su vial de acceso original, aunque como ya se ha indicado, se trata de un vial no ejecutado, sinuoso e inejecutable.

Por otro lado, la introducción en el PGOU de dicho nuevo tramo de conexión viaria requiere una nueva ordenación de la zona, que se lleva a cabo mediante la creación de una nueva Unidad de Ejecución que incluya los terrenos afectados, optando por modificar el uso residencial actualmente asignado, por el Industrial (Industrial IND-4), con ajustes en sus parámetros, y la restricción de usos compatibles como el Comercial, más acordes a la zona perimetral al casco urbano donde nos encontramos.

Superficies Previstas en la innovación		
<b>Superficie ámbito</b>	<b>22.153,52 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Superficie edificable IND.4	9.743,54 m <sup>2</sup>	43,98%
Dotaciones	7.841,31 m <sup>2</sup> (5.769,15 m <sup>2</sup> computable)	35,39% (26,04% computable)
Zona Verde computable	4.412,58 m <sup>2</sup>	19,91%



Zona Verde no computable	2.072,16 m <sup>2</sup>	9,35%
Equipamiento	1.356,57 m <sup>2</sup>	6,12%
Viario	4.568,67 m <sup>2</sup>	20,63%

Esta innovación ha tenido que descender a una escala suficiente para estudiar de forma concreta el suelo que conforma su ámbito (ubicación, topografía, accesibilidad, conexiones viarias y de infraestructuras, impacto visual, afecciones de carreteras, hidráulicas, acústicas, etc), concluyendo con una ordenación pormenorizada que no requiere un desarrollo urbanístico a través de planeamiento posterior alguno, ya que desde la innovación se definen los usos, su disposición, las limitaciones, afecciones, alineaciones, rasantes y todos los parámetros necesarios a nivel de planeamiento para entender ordenada ésta reducida superficie de suelo desde PGOU a través de esta innovación.

Esta actuación encaja en los aspectos discrecionales o de oportunidad de la Administración, porque en el ámbito de la ordenación pormenorizada de suelos urbanos o urbanizables sectorizados, las facultades de dicha Administración son más amplias al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia u oportunidad del destino del suelo y de la armonización con los más variados intereses comunitarios.

Esta actividad se ha ajustado al Ordenamiento Jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común, en aras de un mejor servicio a la sociedad, y en modo alguno presume agotamiento del Plan, de hecho esta Corporación se ha limitado a ejercitar la potestad innovadora o "ius variandi" que le corresponde a tenor de lo dispuesto en los arts. 2, 36, 37 y 38 de la LOUA, con sus concordantes, facultad que es inherente a la función reglamentaria y planificadora en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad.

Cabe igualmente apuntar que el "ius variandi" de la Administración Municipal, la posibilidad de innovación (que no implica revisión) en suelo urbanizable sectorizado es netamente discrecional, sin que pueda limitarse por la preexistencia de derechos subjetivos de los propietarios o de terceros afectados, siempre que sea conducente a la consecución de los intereses públicos. De acuerdo con el marco legal y urbanístico, el objeto de la presente innovación entra dentro del concepto de Modificación puntual del TR PGOU y el uso pretendido es manifiestamente coherente con la ordenación y objetivos del TR PGOU.

## 2.2.- Justificación de la clasificación y categorización del suelo

### 2.2.1.- Respecto a los 13.655,98 m<sup>2</sup> actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado que pasan a integrarse en la UE.R-20 como Suelo Urbano No Consolidado:

El cambio de categorización de los 13.655,98 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado (de los cuales, 12.870,71 m<sup>2</sup> están calificados de UAS-2 y 785,27 m<sup>2</sup> de vial) a Suelo Urbano No Consolidado se justifica por la concurrencia, en estos suelos, de las siguientes circunstancias:

- Se trata de terrenos ya clasificados como Suelo Urbano por el instrumento de planeamiento vigente, con lo que resulta oportuno el mantenimiento de su clasificación.
- La realidad física de los terrenos, sin embargo, desaconseja su categorización como Suelo Urbano Consolidado, ya que en ellos no concurren las circunstancias del artículo 45.2.A de la LOUA, por no encontrarse urbanizados ni tener la condición de solar.

En efecto, pese a su categorización actual como Suelo Urbano Consolidado, se trata de terrenos que se incardinan más fácilmente en el supuesto del artículo 45.2.B.a de la LOUA para ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, por constituir un "vacío relevante" que permite "la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes".

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

9

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024          FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024          JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024          CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	<p><b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561  <b>Fecha:</b> 26/05/2016  <b>Hora:</b> 00:00  <b>Und. reg:</b> REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--



Es, precisamente, mediante la construcción del vial conector propuesto, que estos terrenos adquieren un grado suficiente de consolidación, conectándose funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes circundantes.

**2.2.2.- Respecto a los 8.497,54 m<sup>2</sup>s de Suelo Urbanizable del actual sector UR.R-4 que pasan a integrarse en la UE.R-20 como Suelo Urbano No Consolidado:**

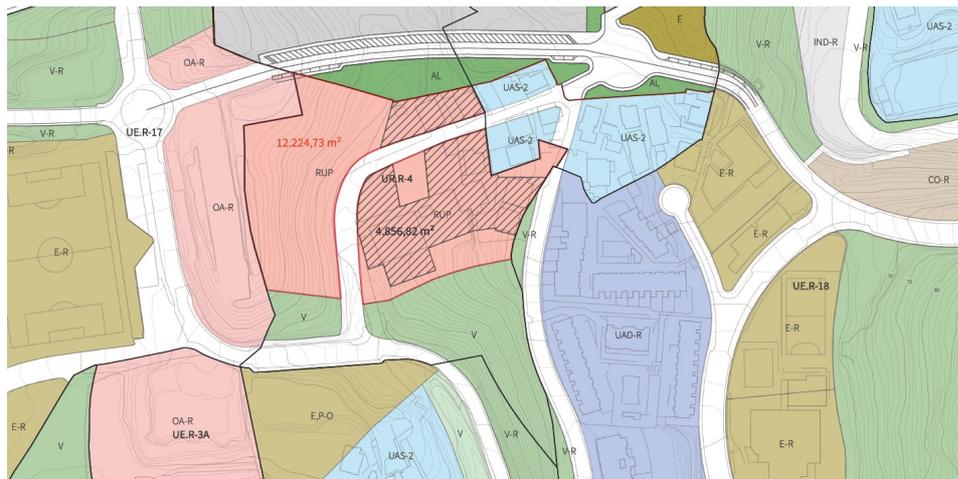
El cambio de categorización de 8.497,54 m<sup>2</sup>s de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado se justifica en la concurrencia, en dichos terrenos, de una situación análoga a la descrita en el apartado anterior. En ellos resulta posible acometer la "conexión funcional" de la nueva urbanización (materializada, fundamentalmente, en el mismo vial conector, así como en los viales secundarios necesarios) a la red de servicios e infraestructuras existentes, permitiendo la definitiva integración del vacío relevante en el tejido circundante.

En esencia, el propio objetivo de la innovación, que es la introducción de una nueva conexión vial entre dos ámbitos hasta el momento desconectados, deriva en la necesidad de dar al conjunto de los suelos por los que discurre dicho vial, independientemente de la clasificación y categorización originales contempladas en el planeamiento, un tratamiento unitario.

**2.2.3. Respecto a los 20.148,42 m<sup>2</sup>s de Suelo Urbanizable del actual sector UR.R-4 que ven inalterada su clasificación:**

El mantenimiento de la clasificación de los suelos de la actual UR.R-4 que no se integran en la nueva UE.R-20 se justifica en el no cumplimiento de alguna de las circunstancias del artículo 45.1 de la LOUA que podrían validar su consideración como Suelo Urbano, resultando por tanto coherente el mantenimiento de la clasificación actual como Suelo Urbanizable. En concreto:

- Los terrenos siguen sin estar dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, tal y como se observa en el plano de infraestructuras existentes.
- Si bien se reconoce la existencia de edificaciones, no se puede afirmar que los terrenos se encuentren consolidados, al menos, en dos terceras partes del espacio apto para la edificación. Tal y como se observa en la figura adjunta, en la actualidad la superficie consolidada por la edificación dentro del ámbito asciende a 4.856,82 m<sup>2</sup>s, que supone el 39,73% de la superficie apta para la edificación definida gráficamente, de forma orientativa, por el PGOU vigente (12.224,73 m<sup>2</sup>s).



- Los terrenos no han sido transformados y urbanizados en ejecución del

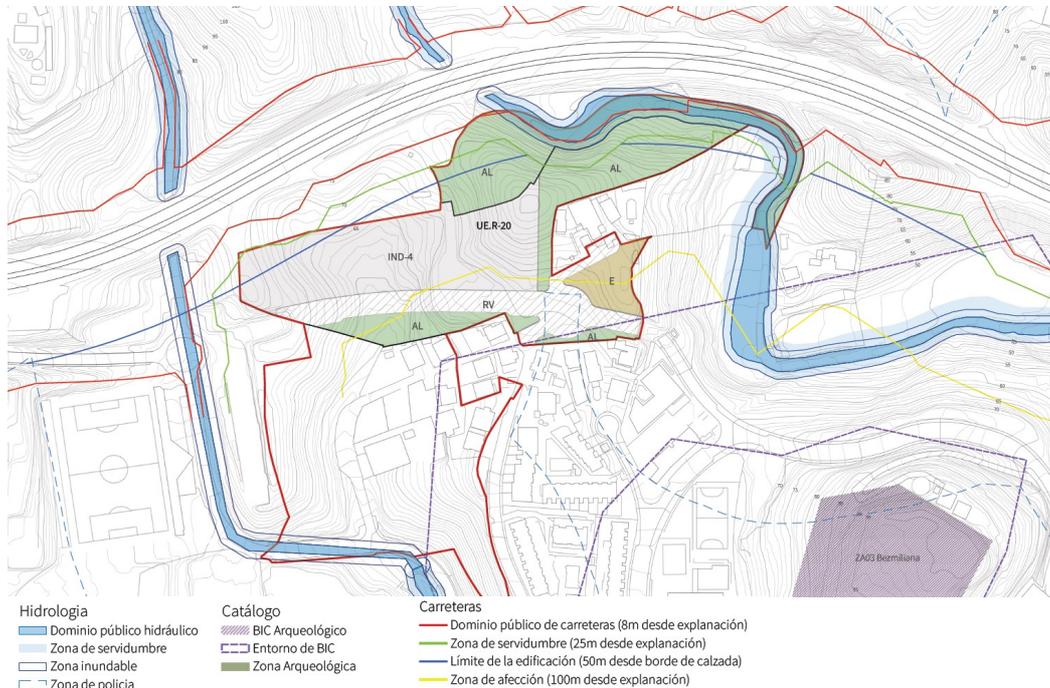


correspondiente instrumento urbanístico y en conformidad con sus determinaciones, ya que no se ha tramitado el Plan Parcial de Ordenación que requiere su desarrollo conforme al PGOU vigente.

En estos suelos, el mantenimiento de la clasificación exige la adaptación de los parámetros urbanísticos, de forma que la disminución de su superficie no impida su ejecución y, muy especialmente, que se asegure en todo momento la efectiva adscripción de los 4.643 m<sup>2</sup> del sistema general SGURS-3.

**2.2.4.- Respecto a los 7.546,54 m<sup>2</sup> actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado afectados por DPH y Zonas inundables:**

En base a los informe en materia de aguas de la Consejería de Agricultura Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga (11/03/2020, ratificación 20/09/2023), la innovación se encuentra afectada por el arroyo Pajaritos, constando con un DPH, Zona de Servidumbre y Zona de Policía probables, además de una zona inundable T-500 como se muestra a continuación.



Para dar cumplimiento a lo recogido en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Protección de las Aguas incluido en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, el ámbito de la actuación se limita al norte a la zona inundable del arroyo, cambiando la vigente calificación de Viario y Residencial UAS-2 a Zona Verde, eliminando el vial propuesto por el vigente PGOU. Por otro lado, el vía propuesto por el PGOU ocupaba parte de los terrenos expropiados por el Ministerio de Fomento de la autovía A-7, y de la zona de servidumbre de 25 m.

Por otro lado, en el ámbito de la ME se incluye una serie de parcelas al norte de la actuación, colindantes con la línea de expropiación del Ministerio de Fomento y con el DPH del arroyo pajaritos, calificadas por el PGOU vigente como UAS-2 y Viario que al ser eliminado quedarían sin acceso por vía urbana. Además, se encuentra afectadas por la Zona de Servidumbre (25 m), por el límite de edificación (50 m) y por la zona de afección (100 m) de la A7 conforme a los arts. 31,32 y 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, en base a lo indicado en



el informe en materia de Carreteras de la Dirección General de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (01/10/2019).

Debido a lo anterior, en el documento de aprobación inicial de fecha 1 de octubre de 2018 se modifica la calificación de toda la zona al norte de la nueva Unidad de Ejecución por Zona Verde, modificación ya recogida en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica y en la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 25 de octubre de 2022.

Esta nueva Zona verde de 6.803,44 m<sup>2</sup> (de los cuales 4.488,07 m<sup>2</sup> son de dominio privado y 2.315,37 m<sup>2</sup> son de DPH y Dominio público de Carreteras), aunque se encuentra dentro de la innovación del PGOU propuesta, quedaría fuera del ámbito de la nueva Unidad de Ejecución propuesta, quedando los suelos de propiedad privada sujetos a expropiación como Carga Externa de la actuación (ver ficha urbanística de la UE. R-20 en el punto 5.1.).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31	INFORMACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO FLE 010/2017/284
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---



### 3) NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

#### 3.1.- Ordenanzas correspondientes al suelo edificable de la nueva UE R-20

Las ordenanzas de carácter general serán las establecidas con carácter general en el vigente PGOU (Sección II, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas). Las ordenanzas de carácter particular serán:

##### Parcela edificable Industrial IND-4 "Industria compacta":

El uso que se pretende en la parcela edificable lucrativa es el Industrial, que en la mayoría de los planeamientos municipales que disponen de esta ordenanza engloba los usos pormenorizados industrial, de primera, segunda y tercera categoría, admitiendo además como complementarios o compatibles otros usos como el comercial, dotacional, etc.

En nuestro planeamiento vigente (TR PGOU) figura definido el uso Industrial con las subzonas IND-1 "Industria en Suelo Residencial", IND-2 "Industria Escaparate" y IND-3 "Industria pequeña y media", que complementando y ajustando esta última, podemos establecer unos parámetros edificatorios y usos perfectamente adaptados al uso industrial que se pretende, creando la nueva sub-zona IND-4.

La ordenanza IND-3 de nuestro planeamiento se aplica a la "Industria pequeña y media", que admite las actividades de transformación de materias primas o semielaboradas o su preparación para posteriores transformaciones, conservación, guarda y distribución, agencias de transporte, industria auxiliar del automóvil como garajes, estaciones de autobuses, talleres, estaciones de servicio, industria de materiales de construcción, etc. Además se admiten los usos IND-1 e IND-2, que incluyen actividades como industria escaparate, transporte o distribución de mercancías, almacenaje, distribución mayorista, etc, que son las que normalmente conforman los usos logísticos y usos especiales antes referidos.

De esta forma, con el adecuado ajuste de la ordenanza IND-3 vigente, habilitamos los usos e intensidades que entendemos adecuadas para este suelo y que son las propias de "minipolígonos". Este ajuste supone admitir la mayor parte de los parámetros de regulación de la edificación de la ordenanza IND-3, a excepción de la parcela mínima (se propone su reducción), separación a linderos privados (se propone el adosamiento) y edificabilidad (se propone su reducción).

En cuanto a la parcela mínima, la ordenanza IND-3 establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> de superficie, proponiéndose reducirla a 350 m<sup>2</sup> (algo mayor a los 300 m<sup>2</sup> fijados como parcela mínima en la ordenanza IND-1 y a los 250 m<sup>2</sup> fijados para el uso Productivo grado 1b del PGOU de Málaga), con la finalidad de posibilitar actuaciones edificatorias menores, más acordes con la demanda local de este tipo de dotaciones productivas locales.

En cuanto a la intensidad de uso, se ha optado por limitar a 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s el índice de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s establecido en la ordenanza municipal IND-3 y en la IND-1 (en la IND-2 se establece 1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), con la finalidad de conseguir un mayor esponjamiento de la edificación, teniendo en cuenta la altura permitida y la obligada separación a lindero público viario que se expondrá a continuación.

En cuanto al frente mínimo de parcela se proponen 8 m (similar a los 10 m de las ordenanzas IND-1 e IND-3 de nuestro planeamiento), pero además, exigiendo que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 8 m.

Respecto a la separación a linderos públicos, la edificación deberá guardar una separación al vial principal Este-Oeste de 5 m y 3 m a zona verde. En cuanto a la separación de linderos privados, se propone el adosamiento obligatorio de las edificaciones para conseguir un volumen edificatorio compacto que no rompa la armonía ni estética de la zona residencial.

#### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b>	Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b> Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	PROMOCIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PL. ENO 3907284

Respecto a la ocupación máxima se establece un 100% en planta baja, aunque debiendo respetar los 5 m de separación a vial principal antes mencionado, y 40% en planta alta (igual a lo establecido en IND-3 e IND-1).

Respecto al uso, como la ordenanza IND-3 no define cuales son los usos característicos y compatibles, de los admitidos en punto 8.5.8. de Sección VIII, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas, la nueva IND-4 define los citados usos ajustando los característicos y compatibles de los recogidos en la actual IND-3 (aclarando cuales son unos y otros).

**3.2.- Condiciones de ordenación generales, aplicables a todas las parcelas de la nueva UE R-20 (IND-4 “*Industria compacta*”, Equipamiento Público y Espacios libres públicos).**

Las siguientes condiciones de ordenación se disponen por exigencia del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y de los Informes Sectoriales evacuados por la Junta de Andalucía en virtud de lo establecido en el Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y afectarán a los suelos y edificaciones que se dispongan en el ámbito de la UE R-20 resultante de esta innovación:

3.2.1.- Respecto a las aguas superficiales y subterráneas:

Las construcciones que un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a la zona de servidumbre, habrán de retranquearse de manera que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de cinco metros a cada lado del cauce.

3.2.3.- Respecto a Carreteras:

De acuerdo con el art. 33 de la Ley 37/2015, la línea de limitación de la edificabilidad se sitúa según planos a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía del mediterráneo A-7. Desde esta línea de limitación de la edificación hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Los desarrollos urbanísticos y obras de construcción, no afectarán al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no habrán de aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se autorice la aportación de caudales, éstos deberán tenerse en consideración para incrementar la capacidad de los citados drenajes, siendo el coste a que esto pudiese dar lugar, a cargo del promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Cualquier actuación que pretenda ejecutarse dentro de las zonas de protección de las carreteras del Estado, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de carreteras, aprobado mediante el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y en concreto, por su Título III de Uso y Defensa de las carreteras.

La zona de protección de carreteras tendrá las limitaciones derivadas de la legislación sobre Carreteras del Estado, según los artículos 29, 31, 32 y 33 de la Ley 37/2015, así como de la legislación sobre ruido.

Las dotaciones de infraestructura de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc, previstas en el instrumento de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario, y aquellas que interfieran con las zonas de protección de las carreteras, habrá que tratarse en expedientes independientes, y siempre atendiendo a los usos permitidos en las zonas de protección.

Se prohíbe expresamente realizar publicidad en los tramos urbanos en cualquier lugar que sea

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---



visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulen por la misma, tal y como establece el art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

### 3.2.4.- Respeto a Bienes Culturales:

De manera simultánea a la realización de los trabajos del vial, deberá acometerse un Control Arqueológico de Movimiento de Tierras, según lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado mediante Decreto 168/2003 de 17 de Junio.

### 3.2.5.- Respeto a los Residuos:

Cualquier actuación habrá de tramitarse de acuerdo con el Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Suelos de Andalucía, y demás legislación sectorial:

#### A.- Vertederos:

En caso de que se generen residuos cuyo destino sea su depósito en vertedero, este debe estar adaptado a lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos, y el Real Decreto 1481/2001, de 27 de Diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito a vertedero.

#### B.- Suelos contaminados:

En el caso de que se produzcan derrames accidentales y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos), se estará a lo dispuesto en el Título VI Actuaciones Especiales, Capítulo I Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 63 y 64 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de Enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de tal forma que se propicie la limitación de la extensión de la contaminación.

#### C.- Residuos de Construcción y Demolición:

En el caso de que se generen RDC se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción de residuos de construcción y demolición.

### 3.3.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para la ordenanza IND-4 propuesta en esta innovación.

Se modifica el punto 8.2 del ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU MUNICIPAL; Parte 4: Regulación de suelo urbano. Ordenanzas; Sección VIII: Zona de industria; que pasa a tener la siguiente redacción tras añadir referencia a la nueva subzona IND 4:

#### "8.2.- Definición de subzonas.

*Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.*

- IND 1: "Industria en Suelo Residencial". *Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.*

- IND 2: "Industria escaparate". *Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.*

#### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024          FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024          JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024          CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	<p><b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561  <b>Fecha:</b> 26/05/2016  <b>Hora:</b> 00:00  <b>Und. reg:</b> REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--



- IND 3: "Industria pequeña y media". Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m<sup>2</sup>.
- IND 4: "Industria compacta". Polígonos específicamente industriales que admiten usos propios del resto de subzonas, con condiciones específicas de ordenación que combinan una menor intensidad de uso y una mayor compatividad".

Se añade punto 8.6, con la siguiente redacción:

"8.6.- Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria compacta". (IND-4):

8.6.1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima al vial principal: 8 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 8 m.

8.6.2.- Edificabilidad neta máxima.

1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie de parcela neta.

8.6.3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- Linderos públicos: La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 5 mts, y de 3 m a Zona Verde, pudiendo adosarse al resto de linderos dentro de la misma ordenanza IND-4.

- Linderos privados: La edificación deberá adosarse a linderos laterales, siempre que la solución del diseño y la actividad que realice la empresa, no supongan incremento del riesgo de incendio u otros impactos que comporten peligrosidad para los edificios a que se adosa.

8.6.4.- Ocupación máxima de parcela.

- Ocupación máxima parcela: 100%

8.6.5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura máxima de edificación será un máximo de 10 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación de cubierta, en caso de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable y no se supere la altura máxima de 12 metros.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora de 9 metros sólo se permitirán elementos técnicos de las instalaciones y casetones de acceso a la misma, debiendo cumplir con lo especificado en el punto 2.8, Sección II de la normativa general del PGOU.

Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	RAFAEL SANCHEZ GARCIA, SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31	
/PROMOCIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLI 010/2024	
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
	MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA PROMOCIÓN PROFESIONAL POR ACUERDO PL. ENO 3907284

Los petos de barandilla de cubiertas (anteriores, posteriores o laterales), de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros y estos serán opacos. Los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 metros de altura, debiendo unirse con el peto de fachada formando un triángulo de 45°.

**8.6.6.- Altura libre de plantas.**

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial o compatible. Las partes de esta Planta baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 m.

**8.6.7.- Usos.**

Solo se admiten los usos de:

- Uso característico (100% de la superficie edificable del ámbito): Industria exclusivamente en sus 1.ª, 2.ª y 3ª categoría.
- Usos compatibles y complementarios (hasta un máximo del 46% de la superficie edificable del ámbito): Sólo se admiten los definidos en el punto 1.3.3. de la Sección I, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU con los números 2 (Viario), 3 (Aparcamiento), 4 (oficinas), 5 (Comercial), 15 (Zonas verdes) y 16 (deportivo).
- Usos prohibidos: Se prohíben el resto de usos establecidos en el punto 1.3.3.- de la sección I, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU.

**8.6.8.- Condiciones suplementarias de composición.**

Se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de jardinería de los espacios libres circundantes.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

**8.6.9.- Ordenanza de valla.**

Los solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máxima.

En parcelas edificadas las vallas se alinearán a vial y se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros. En las medianeras podrá realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse el cerramiento anteriormente dicho”.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
<b>FIRMANTE - FECHA</b>	RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b>	Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

### 3.4.- Condiciones específicas de ordenación y edificación para la manzana edificable IND-4 propuesta en esta innovación. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela..

Una vez desarrollada la nueva ordenanza IND 4, se propone el ajuste de las alineaciones y volumetría posible de la manzana edificable propuesta. En este sentido se aporta plano nº 2.5. "Alineaciones" donde se fijan los siguientes parámetros:

#### 3.4.1.- Profundidad máxima edificable

Se establece una profundidad máxima edificable al norte de la manzana edificable según plano nº 2.5. "Alineaciones", siendo esta línea discontinua una alineación máxima desde el vial de acceso.

#### 3.4.2.- Alineaciones y rasantes de la parcela edificable

En el caso de la alineación a Vial (5 m) y Zona Verde (3 m) al Este de la manzana edificable, esta deberá alinearse obligatoriamente en base al plano nº 2.5. "Alineaciones", en ambas plantas edificatorias (en su totalidad de fachada).

### 3.5.- Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Equipamiento Público:

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el TR PGOU correspondiente a equipamiento público definidas en la Sección X BIS, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas.

### 3.6.-Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Espacios Libres:

Los Espacios libres públicos se regularán por la normativa recogida en el punto 7.2 de la Sección VII, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b>
	MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





**4) DISPOSICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL MODIFICADAS**

Al margen de las modificaciones introducidas en las ordenanzas de edificación de la zona de industria, ya reflejadas en el punto 3.4 de la presente memoria, se modifica el instrumento de planeamiento general vigente, que es la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Texto Refundido PGOU), publicado en el BOP n.º 71 de 15 de abril de 2009) de la siguiente manera:

- Se incorpora al “Anexo I. Fichas reguladoras unidades de ejecución” del “Anexo a las normas urbanísticas de la Adaptación Parcial del PGOU municipal” la ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución UE.R-20 en suelo urbano, con el contenido desarrollado en el punto 5.1.
- Se modifica el contenido de la ficha “Sectores en suelo urbanizable programado. Sector: R-4”, que figura en el “Anexo III. Fichas reguladoras suelo urbanizable programado”, incluido en el mismo documento, por el que figura en el punto 5.2.2 en base a la justificación del punto 5.2.1.
- Se modifica la memoria de la Adaptación y, en concreto, el contenido del apartado “III. Contenido y alcance de la Adaptación”, en la forma descrita en los apartados 5.3 (en relación a la afección se sectores a la reserva de viviendas de protección pública) y 5.4 (en relación a las áreas de de reparto en suelo urbanizable).

**4.1.- Ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución: UE. R-20**

**SUELO URBANO**

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE. R-20

Superficie total de suelo..... 22.153,52 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable de suelo.....9.743,54 m<sup>2</sup>

Cesiones:

Zonas verdes.....6.484,74 m<sup>2</sup>  
 Equipamientos.....1.356,57 m<sup>2</sup>  
 Viales..... 4.568,68 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación: IND-4 (Similar a la IND-3 del PGOU vigente, con las variaciones que se detallan en el punto 3 de esta memoria)

Techo máximo edificable..... 9.743,54 m<sup>2</sup>s x 1.2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 11.692,248 m<sup>2</sup>t  
 Cesión 10% de aprovechamiento Medio..... = 1.169,225 m<sup>2</sup>t  
 (ver punto 4.3) de esta Memoria)  
 Aprovechamiento lucrativo privado ..... = 10.523,025 m<sup>2</sup>t

Otros compromisos:

\* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución. Presentará el correspondiente Proyecto de Parcelación.

\* La UE estará sujeta a expropiación como Carga Externa de la actuación de 4.488,07 m<sup>2</sup> como se establece en el punto 2.2.4 y en el anexo 9.4 de la memoria, por su calificación como Zona verde pública, debiendo proceder a su valoración a fecha de incoación del expediente de expropiación.

\* Presentará un Proyecto de Urbanización que defina los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo de este suelo y sus conexiones con las redes existentes. Urbanizará la totalidad de la unidad de ejecución incluyendo viales y zonas verdes y asumirá las obras de infraestructura necesarias hasta las acometidas a redes generales que se determinen con

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
 RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
 Fecha: 26/05/2016  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
 MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024  
 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024  
 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024  
 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
 Fecha: 26/05/2016  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





suficiencia para la demanda de la UE.

\* Los frentes de edificación deberán ser tratados como fachadas, incluido los alzados a zona verde, autovía o medianeras. Así mismo, la zona verde expropiada de 4.488,07 m<sup>2</sup>, deberá urbanizarse con repoblación de especies autóctonas de 3m de altura mínima y una densidad de 1 árbol cada 25 m<sup>2</sup>. Esta repoblación deberá incorporarse en el Proyecto de Urbanización.

**4.2.- Ficha reguladora resultante del sector UR R-4.**

4.2.1. Justificación de las modificaciones introducidas en la ficha reguladora del sector

La superficie del sector UR.R-4 resultante, medida mediante Sistema de Información Geográfica (GIS), asciende a 20.148,42 m<sup>2</sup>s tras el detrimento de los 8.497,54 m<sup>2</sup>s que pasan a formar parte de la UE.R-20.

Tal y como se ha descrito en el punto 1.5 de la presente memoria, el sector UR.R-4 lleva adscritos 4.643 m<sup>2</sup>s del sistema general de zonas verdes SGURS-3.

La nueva ficha reguladora del sector debe acomodarse a esta circunstancia, alterando su aprovechamiento objetivo para mantener la adscripción inalterada, considerando para ello lo siguiente:

- Tanto el sector UR.R-4 como el sistema general SGURS-3 pertenecen al área de reparto AR-2, cuyo aprovechamiento medio es 0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- La superficie combinada de la UR.R-4 redelimitada (20.148,42 m<sup>2</sup>) y la parte de sistema general SGURS-3 a adscribir (4.643 m<sup>2</sup>) asciende a 24.791 m<sup>2</sup>.
- Aplicando el aprovechamiento medio (0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) a dicha superficie combinada (24.791 m<sup>2</sup>), se obtiene un techo máximo edificable (aprovechamiento objetivo) de 6.445,66 m<sup>2</sup>t, que debe encontrar acomodo en la nueva superficie del sector.

Así, considerando los 6.445,66 m<sup>2</sup>t de aprovechamiento objetivo y los 20.148,42 m<sup>2</sup>s de la UR.R-4 redelimitada, se obtiene un índice de edificabilidad de 0,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Esto supone, en términos relativos, un aumento del 6,7 % con respecto al índice de edificabilidad anteriormente, con lo que se propone un incremento análogo del parámetro de densidad de viviendas, pasando de las 25 viviendas/ha actuales a 27.

4.2.2. Ficha reguladora resultante del sector UR.R-4

Sector UR.R-4	
Etapa 2ª	
Superficie total de suelo	20.148 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	0,32 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad de viviendas	27 viviendas/ha
Techo máximo edificable	6.446 m <sup>2</sup> t
Exceso de aprovechamiento	1.207 m <sup>2</sup> t
Sistemas generales que se adjudican	4.643 m <sup>2</sup> s (SGURS-3)
Otros compromisos	- Cederá el 10% del aprovechamiento medio. - Se reservará el 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, salvo que la legislación en materia de vivienda prevea un porcentaje superior.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
Fecha: 26/05/2016  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024  
FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024  
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024  
CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
Fecha: 26/05/2016  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



#### 4.3.- Modificaciones introducidas en relación con la reserva de vivienda protegida .

Dentro del punto "2. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida" y, en concreto, dentro del apartado "A) Suelo Urbanizable", se modifica la tabla del sub-apartado "b) Sectores afectados reservar VPP", para adaptar el contenido de la UR.R-4 a las modificaciones introducidas en su delimitación, resultando la tabla siguiente:

Sector	Superficie m <sup>2</sup>	Destinado a VPP	
		Viviendas/ha	Techo edificable (m <sup>2</sup> )
UR R-4	20.148	8,1	1.934
UR TB-1A	17.933	7,5	1.614
UR TB-9	63.450	9	6.504
UR B-1	37.880	6	2.846
UR B-2	15.960	6	1.245

#### 4.4.- Modificaciones introducidas con respecto a las áreas de reparto

Dentro del punto "5. Áreas reparto Suelo Urbanizable" se modifica la tabla relativa a las áreas de reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado, a fin de modificar el AR-2 en lo que respecta a la superficie, aprovechamiento objetivo, densidad y techo máximo edificable del sector UR.R-4, resultando la tabla siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
Área de reparto	Sector y SG	Superf. (m <sup>2</sup> s)	Aprov. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv/ha)	Techo máx. Edificable (m <sup>2</sup> t)	Exceso aprov. (m <sup>2</sup> t)	Superficie SG adjudicado (m <sup>2</sup> s)
AR-1	C-1	760.791	0,26	0,26	20	197.806	-----	-----
	C-2	855.554	0,26	0,26	20	222.444	-----	-----
	R-1	53.000	0,26	0,30	25	53.000	5.444	20.938 SGURS-1
	R-2	78.437	0,26	0,30	25	78.437	2.722	10.469 SGURS-2
	R-5	161.240	0,26	0,30	25	48.372	5.598	21.531 SGURS-2
	TB-1	110.581	0,26	0,30	25	33.174	3.839	14.768 SGURS-2
	TB-1A	17.933	0,26	0,30	25	5.380	623	2.395 SGURS-2
	TB-3	32.360	0,26	0,26	20	8.414	-----	-----
	TB-4	116.800	0,26	0,26	20	30.368	-----	-----
	TB-5	39.480	0,26	0,34	30	13.423	2.741	10.592 SGURS-2
	TB-6	80.940	0,26	0,34	30	27.520	5.619	21.612 SGURS-2
	TB-7	22.120	0,26	0,34	30	7.521	1.536	5.908



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 RAFAEL SANCHEZ GARCIA, SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
 Fecha: 26/05/2016  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

									SGURS-2
	SGURS-1	20.938							
	SGURS-2	87.275							
AR-2	C-3	371.092	0,26	0,26	20	96.484	-----	-----	
	C-4	395.113	0,26	0,26	20	295.113	-----	-----	
	R-3	76.250	0,26	0,30	25	22.875	3.050	11.731	SGURS-3
	R-4	20.148	0,26	0,32	27	6.446	1.207	4.643	SGURS-3
	TB-2	146.605	0,26	0,26	20	38.117	-----	-----	
	TB-8	45.175	0,26	0,34	30	15.360	3.614	13.901	SGURS-3
	TB-9	63.450	0,26	0,34	30	21.681	5.184	19.939	SGURS-3
	TB-10	30.312	0,26	0,34	30	10.306	2.425	9.327	SGURS-3
	B-1	37.880	0,26	0,26	20	9.847	-----	-----	
	B-2	15.960	0,26	0,26	20	4.150	-----	-----	
	R-6	371.257	0,26	0,26	20	96.873	-----	-----	
	SGURS-3	59.541	0,26						
AR-3	TB-11	664.200	0,245	0,33	30	219.186 30.000 (1) 30.000 (1)	59.778	131.080	SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5
	SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5	131.080							



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024  
 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024  
 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024  
 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
 Fecha: 26/05/2016  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





**5) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

Se describen a continuación la red viaria y esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de un adecuado desarrollo, cálculo y definición detallada en el correspondiente proyecto de urbanización.

**5.1.- Trazado y características de las redes de comunicaciones.**

El trazado viario de este sector se compone de un vial principal, que lo cruza de este a oeste, y de un vial secundario que permite el acceso a las edificaciones existentes al noreste de la Unidad de Ejecución. Además se proyecta la conexión del vial principal con el viario existente situado al sur, por calle Clara Campoamor, cuya intersección se desarrolla mediante una rotonda. En este vial principal se desarrolla con diferentes secciones tipo:

- Entre la calle Luxemburgo y la rotonda. Es un vial de calzada única y doble sentido de circulación de 6,40 metros de ancho, aparcamientos oblicuos al norte de 4,50 metros y aceras a ambos lados de 1,80 metros de anchura. Se generan además aparcamiento en línea de 2 metros de ancho al sur donde la topografía lo permite. El vial está formado por dos alineaciones rectas y una alineación curva central de 500 metros de radio. La pendiente longitudinal es de un 4,786 % y las pendientes transversales máximas son del 2 %.
- La rotonda de intersección es de 35 metros de diámetro exterior y estará formada por dos carriles circulares de 4 metros de anchura e isleta central de 23,4 metros de diámetro exterior, y será del tipo remontable para facilitar el giro de los vehículos pesados. Dispondrá de una acera perimetral de 1,80 metros de anchura
- Entre la rotonda y la calle Antonio de Hilaria continua el vial principal con calzada de doble sentido de circulación de 5 metros de ancho, aparcamientos en línea de 2 metros de anchura a ambos lados y aceras también a ambos lados de 1,80 metros de anchura. Está formado por una alineación recta y una alineación curva de encuentro con el vial existente de 50 metros de radio. La pendiente longitudinal es de un 15 % y las pendientes transversales máximas son del 2 %.
- Al norte de la rotonda, para dar acceso a las viviendas existentes, se genera un vial de 6 metros de anchura, de plataforma única, terminada en un fondo de saco de 12,50 metros de diámetro.

**5.2.- Trazado y características de las redes de servicios.**

Los esquemas que se proponen contemplan las conducciones primarias y su conexión con las redes generales del Municipio existentes, que deben ser capaces de dotar de servicios básicos para los usos a los que se destina el suelo.

**5.2.1.-Red de Abastecimiento de Agua**

El suministro al nuevo sector se hará desde la tubería de titularidad municipal de 200 mm de diámetro que discurre por la calle Antonio de Hilaria, procedente de los depósitos de regulación de "El Castellón", también de titularidad municipal, situados a unos 250 metros del límite este del sector, que proporcionarán la regulación necesaria al consumo de agua. Estos depósitos están situados a una cota aproximada de 100 metros sobre el nivel del mar, que domina todo el ámbito de la Innovación, por lo que tenemos presión suficiente para el abastecimiento sin necesidad de realizar impulsiones.

La dotación bruta máxima y admisible de agua para el uso industrial y comercial se establece en el art. 84 de la normativa del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2019-2015, vigente actualmente, en función del número de trabajadores o del VAN. Ante la

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b>                  MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024                  FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024                  JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024                  CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024                  serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	<p><b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561                  Fecha: 26/05/2016                  Hora: 00:00                  Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



incertidumbre de la industria que se establecerá en este suelo, se toma como dotación para el suelo industrial y comercial 10 l/m<sup>2</sup> y día.

Se dispondrán hidrantes de incendios a una distancia no superior a 200 m y bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos de ellos en funcionamiento simultáneo. El caudal de cada uno de ellos será de 16,60 l/seg.

La dotación total de abastecimiento de agua para el sector se recoge en el siguiente cuadro:

	Superficie	Dotación	Volumen Abastecimiento
Industrial	11.692,25 m <sup>2</sup> t	10 l/m <sup>2</sup> /día	116,92 m <sup>3</sup> /día
Equipamiento	1.356,57 m <sup>2</sup> t	10 l/m <sup>2</sup> /día	13,57 m <sup>3</sup> /día
Zonas Verdes	6.484,74 m <sup>2</sup>	5 l/m <sup>2</sup> /día	32,42 m <sup>3</sup> /día
Viales	4.568,68 m <sup>2</sup>	1,2 l/m <sup>2</sup> /día	5,48 m <sup>3</sup> /día
			<b>168,39 m<sup>3</sup>/día</b>

El cálculo, instalación, materiales y dimensionado de la zanja de la red de abastecimiento se ajustará a los Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

### 5.2.2.- Red de Riego

El sistema de riego será independiente del sistema de abastecimiento, previéndose una única toma desde la red de abastecimiento, una red primaria de conexión de las distintas zonas verdes y una red secundaria en el interior de cada una de las zonas de riego. La conexión en un único punto a la red general de abastecimiento y su independencia de ésta, permitirá en un futuro, una fácil conexión a una red de riego de agua reciclada cuando se desarrolle en el municipio.

La demanda estimada para el riego es de 32,43 m<sup>3</sup>/día para una dotación de 5 litros por cada metro cuadrado de superficie y día.

### 5.2.3.- Red de Saneamiento y Pluviales.

Se ha previsto un sistema separativo, que recoge de forma independiente las aguas pluviales y las aguas fecales o de saneamiento.

El volumen estimado de aguas fecales es equivalente a la dotación de agua potable. La red de saneamiento de aguas fecales se conectará a los colectores existentes de la red de titularidad municipal existentes en las calles Antonio de Hilaria y Luxemburgo. Se dotará de acometidas a todas las parcelas.

La red de aguas pluviales se conectará a los colectores existentes de la red de aguas pluviales de titularidad municipal en las calles Antonio de Hilaria y Luxemburgo. No se prevé vertidos directos a cauce público. Se dotará de acometidas a todas las parcelas.

Las tuberías serán de PVC, color teja SN4 según Norma UNE-EN 1456-1. Los diámetros mínimos serán de 315 mm para los colectores de saneamiento y 200 mm para las acometidas. En la red de pluviales el diámetro mínimo será de 400 mm y 200 mm para las conexiones de los absorbedores y acometidas.

El cálculo, instalación, materiales y dimensionado de la zanja de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales se ajustarán a los Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

## Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  
Fecha: 26/05/2016  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
	<p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	



### 5.2.4.- Red de Energía Eléctrica.

- Red de Media Tensión

Se consideran las siguientes cargas por usos y demandas resultantes:

**Uso Industrial:** Se ha estimado una potencia de 50 w por m2 de parcela (Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre la previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial y de uso industrial).

- Potencia uso industrial:  $9.743,54 \text{ m}^2 \times 50 \text{ w/m}^2 = 487,18 \text{ Kw}$

**Equipamiento:** 100 w/m2t según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Potencia equipamientos:  $1.356,57 \text{ m}^2 \times 100 \text{ w/m}^2 = 135,66 \text{ Kw}$

**Zonas Verdes:** Dotación de 0,5 w/m2.

- Potencia alumbrado zonas verdes:  $6.484,74 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ w/m}^2 = 3,24 \text{ Kw}$

**Viales (alumbrado público):** Dotación de 1,5 w/m2.

- Potencia alumbrado viales:  $4.568,68 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ w/m}^2 = 6,85 \text{ Kw}$

Por tanto, se estima una demanda de potencia total para el sector de 632,93 Kw, y considerando un factor de potencia de 0,9 obtenemos una potencia activa total de 569,64 KVA. Se dispondrá de un centro de transformación en el ámbito del sector para cubrir dicha demanda.

El punto de conexión será aportado por la Compañía Suministradora, aunque disponemos de red de media tensión existente tanto en la calle Antonio de Hilaria como en la calle Luxemburgo.

- Red de Baja Tensión

La red de Baja Tensión partirá desde el Centro de transformación y dotará de suministro eléctrico a todas las parcelas y a los cuadros de alumbrado público.

### 5.2.5.- Red de Alumbrado Público

Se dispondrá de alumbrado público en todos los viales y parcelas de zonas verdes.

Se incluye un plano con una disposición de alumbrado en los viales. Será el proyecto de urbanización el que defina finalmente la disposición más adecuada teniendo en cuenta, que el nivel de iluminación de los viales se adoptará de 10 lux de iluminación media.

Los tipos de columnas y luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento, siguiendo el criterio de iluminación marcado por la normativa existente. Las luminarias serán tipo LED. Dispondrán de los equipos de ahorro de energía necesarios.

Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios. Se deberán unir las canalizaciones proyectadas con las existentes en los bordes del sector, para dar continuidad a las redes existentes en las urbanizaciones colindantes al sector.

### 5.2.6.- Red de Telefonía y Telecomunicaciones

#### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA, SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	/PROMOCIÓN PROFESIONAL POR ACUERDO PLI ENO 390/2004



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---



Son de aplicación la siguiente legislación en materia de telecomunicación:

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

Se deberá atender a lo establecido el artículo 51 de la Ley 11/2022 en referencia a la previsión de infraestructuras de comunicación electrónicas en los proyectos de urbanización.

En la presente Modificación de Elementos se dispone de doble canalización que permite la implantación de distintos operadores, facilitar el despliegue de redes y garantizar la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

La acometida a los servicios de telecomunicaciones se efectuará conectando a las redes de infraestructuras existentes en calle Antonio de Hilaria y a calle Luxemburgo, distribuyéndose a las diferentes parcelas del sector.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561	Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	



## 6) JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD

A la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación le es de aplicación en material de accesibilidad la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Para el cumplimiento de esta norma se comprueba que:

1.- El acerado del vial principal en el tramo oeste, entre la calle Luxemburgo y la rotonda se considera itinerario peatonal accesible al cumplir todos los requisitos establecidos en el art. 5.2 de la referida Orden TMA/851/2021.

- Ancho acera 1,80 m.
- Altura libre no inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados.
- El pavimento se diseñará para que cumpla las características definidas en el art. 11 de esta norma.
- Pendiente Transversal máxima 2 %.
- Pendiente Longitudinal 4,5 %.
- Se ajustarán los niveles de iluminación al Real Decreto 1890/2008.
- Dispondrá una correcta comunicación y señalización conforme al capítulo XI de esta norma.

2.- El acerado del vial principal en su tramo este, entre la rotonda y la calle Antonio de Hilaria no puede considerarse itinerario peatonal accesible por:

- Pendiente longitudinal del 15 %. Superior al 6 % que marca la norma.

3.- El acerado del vial secundario al norte de la rotonda no puede considerarse itinerario peatonal accesible por:

- Pendiente longitudinal del 16 %. Superior al 6 % que marca la norma.

4.- Las parcelas de zona verde situadas en la parte sur de la rotonda se ubican en la única zona plana de la nueva unidad de ejecución, donde la topografía del terreno existente permite dar continuidad a los itinerarios peatonales accesibles. Es en estas zonas donde se habilitan zonas a modo de jardines que se proyectarán con las características que se recogen en el art. 7 de la referida Orden TMA/851/2021, y por tanto accesibles.

5.- Todos los elementos de urbanización reunirán las características de diseño establecidas en el capítulo V de la normativa de aplicación referida.

6.- Los pasos de peatones cumplirán con lo establecido en el capítulo VI de la normativa de aplicación referida.

Por tanto, la presente Modificación de Elementos del Plan General cumple con la normativa de accesibilidad salvo por la pendiente longitudinal del tramo de vial principal entre la rotonda la conexión de calle Antonio de Hilaria, unos 50 metros de los 330 metros que tiene el vial y por la pendiente longitudinal del vial secundario situado al norte de la rotonda.

En el art. 2 de la Orden TMA/851/2021 se posibilita de manera excepcional y adecuadamente justificada el incumplimiento de determinados requisitos de accesibilidad.

Este sería uno de esos casos, pues la calle Antonio de Hilaria existente a la que se conecta el nuevo vial principal, ya tiene una pendiente del 15 % que no podemos obviar, y además une la referida calle Antonio de Hilaria con la calle Clara Campoamor, no teniendo posibilidad de reducir la pendiente longitudinal resultante, que une dos calles existentes.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31
<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b> Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024 FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024 JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024 CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07	<b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b> Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--



El mismo caso sería para el vial secundario situado al norte de la rotonda, que necesita una pendiente longitudinal del 16% para acceder a las viviendas construidas ya a una cota determinada y a la que hay que llegar.

Podemos concluir que se cumplen las condiciones de accesibilidad en la mayor parte de la presente Modificación de Elementos del Plan General. No se cumpliría en algunos tramos viarios al tener la pendiente longitudinal superior al 6%, pero queda suficientemente justificado esos incumplimientos por la necesidad de unir zonas viales y zonas ya urbanizadas y/o edificadas, sin posibilidad de proyectar un trazado viario alternativo con pendiente inferior al 6%.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital  
(Firmado electrónicamente al margen)

- D. Manuel Hurtado Velasco. Ingeniero de Caminos
- D. Francisco Marín Nieto. Arquitecto
- D<sup>a</sup> Josefa Palomino Molina. Arquitecta
- D. Carlos Valero Nuevo. Arquitecto

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACCTAL - 01/08/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 01/08/2024 12:07:31</p> <p>APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO DE PLENO 2016/2016</p>
<p><b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b></p> <p>Fecha: 26/05/2016</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>	



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003864C100C9R4N2F2O1W8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 05/07/2024</p> <p>FRANCISCO MARIN NIETO - 05/07/2024</p> <p>JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA - 05/07/2024</p> <p>CARLOS VALERO NUEVO - 05/07/2024</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/07/2024 13:04:07</p>	<p><b>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561</b></p> <p>Fecha: 26/05/2016</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



