



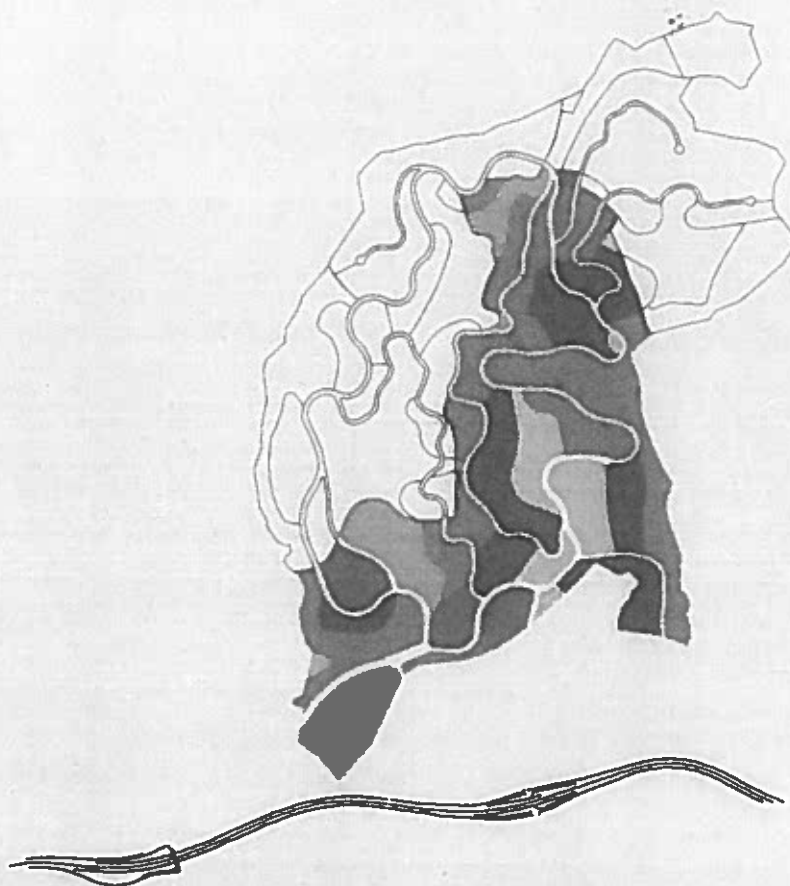
JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLANEAMIENTO PARCIAL DE LOS SECTORES
"URC-1" Y "URC-2" EN PARQUE VICTORIA. T.M. RINCON DE LA VICTORIA.

NOVIEMBRE 1999

" URC-1 "



DOCUMENTACION

PEREDA, 4
ESTUDIO

1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los terrenos que constituyen el Área objeto de la Ordenación, están situados en el extremo Noroccidental del Término Municipal del Rincón de la Victoria (Málaga) y al margen Norte de la autovía de la variante del Rincón. Entre ésta y la zona en cuestión, se encuentra el sector URC-3, incluido también en la unidad Parque Victoria, pero cuyo desarrollo y gestión son independientes.

1.2. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El área está constituida según el Plan General, por dos sectores. Su planeamiento se encuentra desarrollado y aprobado definitivamente, por lo que este documento constituye una Modificación de Elementos. Las características urbanísticas, de acuerdo con el Plan General, son las siguientes:

SECTOR	URC-1	URC-2	TOTAL
Superficie	760.791 m ²	855.554 m ²	1.616.345 m ²
Edificabilidad	0.26 m ² /m ²	0.26 m ² /m ²	0.26 m ² /m ²
Densidad	20 viv/ha	20 viv/ha	20 viv/ha
Techo máximo	197.806 m ²	222.444 m ²	420.250 m ²

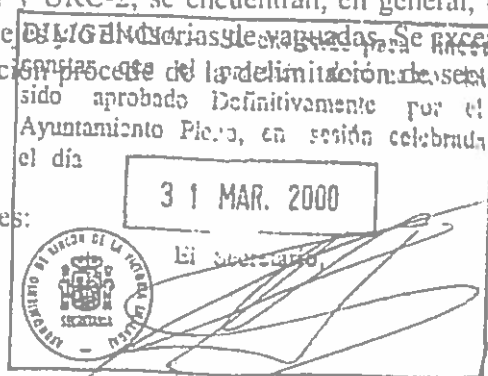
1.3. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

Los terrenos que constituyen los sectores URC-1 y URC-2, se encuentran, en general, bien delimitados mediante marcas físicas claras, como el lindero con el Sector URC-3 cuya materialización corresponde a la delimitación de sectores efectuada por el Plan General.

Sus características más relevantes son las siguientes:

A) Naturaleza geológica de los terrenos.

Los materiales rocosos aflorantes corresponden al complejo Maláguide. Dentro de esta formación se distingue una serie pelítica (filitas y metaareniscas / microconglomerados) y otra de tipo carbonatado (calizas alabeadas principalmente). Estos materiales presentan una esquistosidad/estratificación muy visible y persistente, mayor en las filitas, menos apreciable en las metaareniscas y a continuación en las calizas alabeadas.



Tapizando algunas zonas del maláguide se localizan depósitos coluviales en los que se aprecian deslizamientos.

Con estas características, el riesgo más patente es el de deslizamiento de laderas, bien por los planos de discontinuidad de las rocas o por inestabilidad de los suelos coluviales.

B) Orografía.

La zona se sitúa en las primeras estribaciones de los Montes de Málaga, en unos terrenos muy accidentados que presentan una microtopografía compleja en la que abundan pequeños barrancos de fuertes pendientes y cumbres de divisoria.

Esta clinometría constituye un factor condicionante para la apertura de vías y formación de plataformas de edificación.

El área constituida por ambos sectores, se conforma a partir de dos vaguadas cuyo nacimiento se sitúa en ambos casos en su interior.

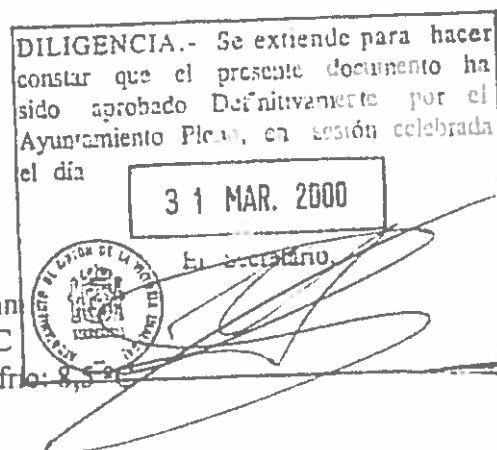
C) Climatológicas.

A continuación se exponen, de acuerdo con las recomendaciones del INM, los siguientes índices climáticos de la zona.

- Régimen pluviométrico

Los parámetros característicos son:

- Precipitación media anual: 469 mm
- Temperatura media anual: 18,5 °C
- Temperatura media del mes más frío: 8,5 °C
- Veranos secos



De acuerdo con la clasificación de KOPPEN, la zona pertenece al grupo Cs: Mesotermal-Mediterráneo.

- Índice de aridez

Tomamos el de MARTONNE

$$I_a = \frac{R}{t + 10}$$

$$I_a = \frac{469}{18.5 + 10} = 16,5$$

R. Precipitación media anual en mm
t. Temperatura media anual en °C

$$I_{ip} = 100 * \frac{t}{R} = 100 * \frac{18.5}{469} = 3.9$$

Pertenece al de estepas y países secos mediterráneos (entre 10 y 20)

- Índice termopluviométrico

Quedando en la franja inferior de las zonas áridas (entre 3 y 6)

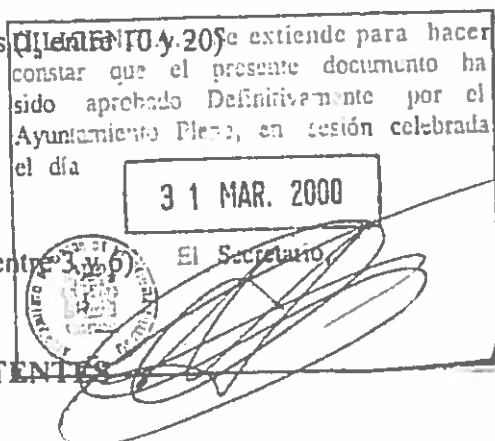
1.4. **USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

El terreno carece en la actualidad de uso agrícola, constituyendo un erial con monte bajo y ejemplares aislados de algarrobo y almendro.

En la parte Norte existe una serie de pequeñas edificaciones rústicas aparentemente deshabitadas y en estado de ruina.

1.5. **INFRAESTRUCTURAS Y SERVIDUMBRES EXISTENTES**

Los terrenos están atravesados por diversos caminos de acceso a las fincas matrices. Se trata de sendas y veredas, en absoluto aprovechables para un fin diferente que el acceso al asentamiento disperso original.



El área de estudio dispone de un acceso consolidado, mediante un paso sobre la autovía, que procede de la Urbanización SERRAMAR y que actualmente finaliza dentro del sector URC-3.

Además dispone de un segundo acceso, solo habilitado en un tramo muy corto mediante la prolongación del camino que parte del enlace del Cantal. Al igual que el anterior, este acceso discurre por el Sector URC-3.

Por el interior del Sector URC-2, discurre una línea de transporte de 66 KV, de la Compañía Sevillana de Electricidad, que constituye la servidumbre de mayor influencia en la ordenación del área en estudio.

1.6. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO


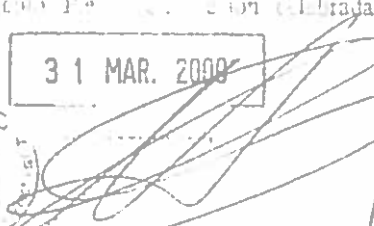
Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo de la presente Modificación de Elementos de los Planes Parciales de los sectores URC-1 y URC-2, son las contempladas en el capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento, y en concreto en los artículos y estándares referentes a Planeamiento de Suelo Residencial.

Al ser una Modificación de Elementos, las reservas previstas por el Planeamiento ya aprobado, destinadas a dotaciones públicas de equipamiento y zonas verdes, se mantienen e incluso en alguno de los casos se amplían. Únicamente la Modificación plantea un cambio de localización de los sistemas locales, que al derivarse de un Plan Parcial, requieren únicamente la Modificación de Elementos de dicho Planeamiento.

La ordenación simultánea de ambos sectores resultante de la Modificación, facilita asimismo la relocalización de los equipamientos y zonas verdes; no obstante, la verificación del cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento, y en el Planeamiento ya aprobado, se realiza de forma independiente para cada uno de ellos.

DILIGENCIA - Se entiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla el día

31 MAR. 2000

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ANTECEDENTES

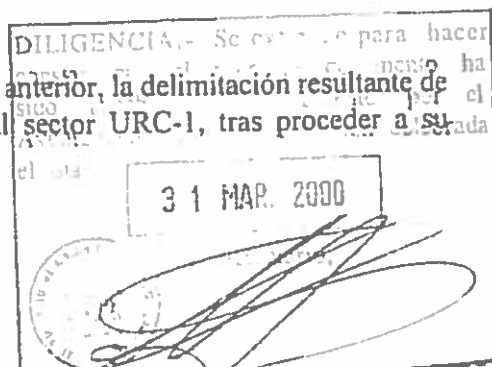
De acuerdo con el Plan General vigente, el área de Parque Victoria se divide en tres sectores denominados UR C-1, UR C-2 y UR C-3, las superficies y techos edificables del sector UR-C1 son los siguientes:

UR-C1	Según P.G.O.U.	Mod. P. P.
<i>Superficie</i>	760.791	780.180
<i>Edificabilidad</i>	0,26 m ² /m ²	0,259 m ² /m ²
<i>Densidad viv.</i>	20 viv/ha	20 viv/ha
<i>Techo máx. edif.</i>	197.806 m ²	201.863,36

La Modificación de Elementos se realiza de forma simultánea aunque independiente, sobre los sectores URC-1 y URC-2, que disponen de Planes Parciales aprobados definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo. El Sector URC-1 en la Sesión 2/93 de fecha 5 de Abril de 1993 y el Sector URC-2, en la Sesión 3/93 de fecha 12 de Mayo de 1993.

2.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN

De acuerdo con los antecedentes expuestos en el apartado anterior, la delimitación resultante de la Modificación coincide con la previa, corresponde al sector URC-1, tras proceder a su adaptación a la nueva cartografía realizada para este fin.

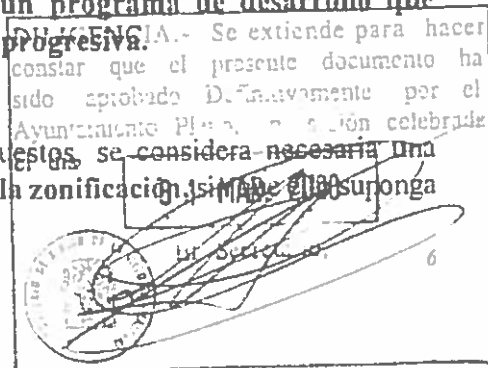


2.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

En 1997 la propiedad de los sectores URC-1 y URC-2, suscribió un Convenio de Desarrollo Urbanístico con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), cuya validez condicionó a la elaboración de un Estudio de Viabilidad. EPSA redactó el Estudio de Viabilidad que fue aprobado por la propiedad y cuyas conclusiones en una primera fase de análisis de planeamiento vigente, son las siguientes:

- El planeamiento aprobado presenta unas características genéricas de edificabilidad y tipologías de desarrollo adecuadas, así como un planteamiento de infraestructuras básicas y desarrollo de la urbanización aceptables en términos generales. Sin embargo la pormenorización de estos planteamientos en una ordenación determinada, **origina graves disfunciones al implantar usos y edificabilidades en zonas de gran dificultad geomorfológica**. Este argumento constituye la base para justificar la nueva zonificación propuesta, en la que las áreas de mayor edificabilidad se sitúan en la parte inferior del área conjunta constituida por ambos sectores.
- La opción de **vertebrar la totalidad de la zona mediante un eje central**, que inevitablemente debe ser muy potente para resolver la totalidad de los accesos al conjunto residencial de más de 3000 viviendas propuesto, **resulta inapropiado y excesivamente costoso**, al implantarse en una orografía constituida por dos vaguadas contiguas de gran pendiente. Este argumento es la base que sustenta la modificación de la estructura viaria conjunta de ambos sectores, por la nueva ordenación.
- La localización dispersa de las áreas destinadas a equipamiento de carácter comercial y social, debilita la estructura interna, y la ubicación del sector distante de los núcleos de gran actividad comercial, el Rincón, el Palo, etc..., obligan a establecer una organización muy autónoma, apoyada en sus propios centros. **Dichos centros deben situarse en los espacios más accesibles y ajustarse en su escala y dimensiones a las necesidades íntegras del sector**. Este criterio resulta contradictorio con la ordenación propuesta en la que aparecen una serie de centros menores muy dispersos y situados en áreas de baja accesibilidad. Este argumento es la base que sustenta la nueva localización de los sistemas locales de equipamiento de carácter público.
- La escala del área objeto de la ordenación, obliga a plantear las reservas de suelo destinadas a zonas verdes y espacios públicos en localizaciones que garanticen su papel estructurante. Asimismo, la gran extensión de suelos destinados a este fin, hace necesario garantizar la aptitud de dichas reservas para admitir cualquier uso compatible con su carácter. Este argumento sustenta la necesidad de buscar una nueva disposición de las zonas verdes y los espacios libres en áreas con mayor centralidad que las reflejadas en el Planeamiento aprobado.
- La localización en las zonas más alejadas de los accesos de las más importantes áreas residenciales, supone la exigencia de **un programa de desarrollo que invierta la tendencia natural de urbanización progresiva**.

En definitiva, y como resultado de los argumentos expuestos, **se considera necesaria una modificación del Planeamiento alterando la estructura y la zonificación**.



necesariamente alteración de los aprovechamientos, que en todo caso mantendrán como máximo valores idénticos a los del Planeamiento aprobado.

Las modificaciones introducidas en el Planeamiento, se centran en los siguientes aspectos:

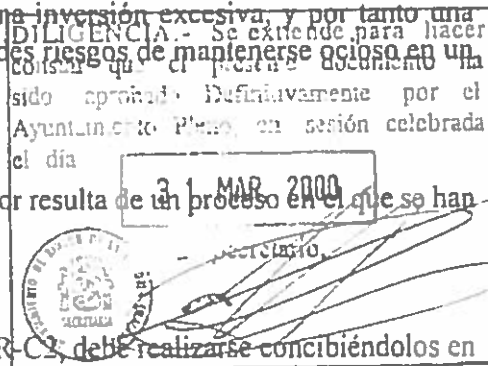
- Modificación de la estructura viaria, diversificando la red de accesos adaptándolos a los condicionantes impuestos por la construcción de la nueva autovía, y configurando una estructura interna más ajustada al terreno; la nueva estructura, permite alcanzar una cierta autonomía de las dos grandes vaguadas que constituyen el área de estudio y en consecuencia con ello una intervención urbanizadora menos lesiva para el medio natural.

Este nuevo enfoque, sobre todo resulta esencial si como parece recomendable, se aborda la actuación de forma escalonada en el tiempo. Una organización de bajo impacto, se integra fácilmente sin grandes alteraciones en un paraje natural, y por tanto permite una transición en la que los espacios no urbanizados no mantienen características propias de áreas residuales.

- Elaboración de una normativa reguladora que permita una gestión ágil aunque se disponga de un marco ordenador muy preciso. Todo ello, facilitará una formación progresiva de la urbanización sin que las etapas intermedias se resientan de su carácter transitorio. A su vez, esta normativa debe disponer de los mecanismos necesarios para permitir adaptar las tipologías a las tendencias que en cada etapa se muestren más acordes con las tendencias de mercado.
- Establecimiento de un ajuste riguroso del programa de actuaciones a la capacidad inversora con mecanismos que permitan interrelacionar de forma realista las inversiones de cada etapa con la puesta en mercado de suelo edificable acorde con la demanda real de mercado. No resultaría coherente realizar una inversión excesiva, y por tanto una creación de suelo urbanizado que presenta grandes riesgos de mantenerse ocioso en un plazo dilatado.

De acuerdo con estos objetivos, el Planeamiento del sector resulta de un proceso en el que se han tenido presente los siguientes criterios:

- a) La ordenación de ambos sectores UR-C1 y UR-C2, debe realizarse concibiéndolos en su conjunto como una unidad autónoma que por su escala y posición alejada de los espacios centrales del Rincón y de Málaga, debe resolver en su interior las principales necesidades básicas y primarias de la población residencial que en ellos se alberguen:



escuelas, centros de atención sanitaria, áreas comerciales de primera necesidad, equipamientos deportivos, etc... deben resolverse por tanto concibiéndolos como áreas sistémicas de especial importancia en la configuración final.

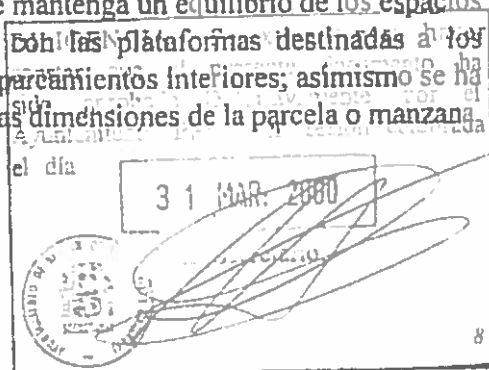
- b) En segundo lugar, la topografía tan accidentada y sobre todo la necesidad de caracterizar su desarrollo como "diferente" a las tradicionales urbanizaciones residenciales en ladera del litoral Este, hacen que los conceptos usuales de zonificación no resulten adecuados; la discontinuidad inevitable de las áreas edificables, (si se intenta evitar una alteración en profundidad del terreno natural), hace que el proceso de zonificación habitual se haya aplicado con las debidas cautelas.
- c) Otro aspecto que ha sido considerado como esencial, y que se deriva del anterior, es la necesidad de lograr un paisaje en el que se mantengan los rasgos más característicos de estas laderas y vaguadas. El tratamiento de la edificación de ladera con la formación de plataformas, y la alteración del solar edificable a utilizar, originan impactos negativos de difícil solución y cuya muestra más palpable se encuentra en las urbanizaciones cercanas ya consolidadas. Este último criterio, ha motivado que el techo edificable lucrativo haya descendido en sus cifras globales respecto a la contenida en los documentos de Planeamiento ya aprobados en ambos sectores.

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN RESULTANTES

2.4.1. ZONIFICACIÓN

El criterio que ha prevalecido para la delimitación y asignación de usos de las áreas edificables, parte de un tratamiento racional de la distribución del techo global para ambos sectores, tratando de mantener una coherencia en aquellas parcelas y manzanas que se encuentran segregadas por la delimitación sectorial.

De esta forma las áreas más accesibles (las más próximas a los puntos de entrada) y sobre todo las que presentan mejores aptitudes para someterlas a un proceso de transformación importante, se han calificado otorgándoles techos propios de tipologías de edificación plurifamiliar abierta, configurando manzanas con una ordenación en la que se mantenga un equilibrio de los espacios libres destinados al esparcimiento de sus residentes, con las plataformas destinadas a los volúmenes edificados y áreas funcionales de acceso y aparcamientos interiores; asimismo se ha verificado que la altura resultante está proporcionada a las dimensiones de la parcela o manzana



Aquellas que presentan una accesibilidad menor pero admiten someterse a un proceso de transformación para convertirlas en edificables se han considerado apropiadas para constituir agrupaciones de viviendas unifamiliares configuradas mediante manzanas, definidas por el propio Planeamiento ahora en tramitación, y en las que únicamente será preciso el desarrollo de pequeños accesos internos a los diferentes conjuntos y agrupaciones resultantes de su ordenación. Dentro de estas viviendas ocupadas, la flexibilidad de la ordenanza posibilitará mediante Estudios de Detalle, realizar edificaciones plurifamiliares en altura, en el caso de que el mercado o la propia morfología de la parcela lo hagan recomendable, manteniendo las características morfológicas y paisajísticas y garantizando la ausencia de afecciones visuales al resto de las áreas residenciales próximas.

Finalmente las zonas más alejadas o de peores condiciones geomorfológicas para la edificación, se han calificado para albergar núcleos residenciales de viviendas unifamiliares aisladas. Estas zonas se han agrupado en dos unidades de ejecución a desarrollar posteriormente con la finalidad de garantizar una parcelación y distribución de accesos internos coherentes con el producto inmobiliario que en el momento de su ejecución resulte más conveniente. Dentro del Planeamiento de dichas unidades de ejecución, se posibilita además la agrupación de viviendas, lo que permitirá en algún caso adoptar la ordenanza propia de las viviendas adosadas y de los conjuntos plurifamiliares, sin que ello suponga un incremento del techo edificable sino una distribución diferente del mismo.

La zonificación resultante mantiene una gran flexibilidad, lo que garantiza la adaptación de las tipologías a las condiciones morfológicas y de promoción intrínsecas de cada uno de los núcleos residenciales; la normativa únicamente garantiza el respeto de las claves ordenadoras del conjunto.

2.4.2. TIPOLOGÍA Y JERARQUIZACIÓN DEL VIARIO

La ordenación resultante de esta Modificación de los sectores UR-C1 y UR-C2, da lugar a una estructura viaria única. Por esta razón, a efectos de su descripción y jerarquización, no se efectúan distinciones entre ambos, aunque en los planos se encuentran claramente grafiados los tramos de cada vía pertenecientes a cada uno de los sectores.

Los condicionantes que impone la Geotecnia y, sobre todo, la topografía, influyen decisivamente en el diseño de la Red Viaria.

También está condicionada por su necesidad funcional de dar acceso a todas las parcelas, y además de carecer, en lo posible, de terraplenes y desmontes importantes, o lo que es igual, de adaptarse al terreno con el menor impacto ambiental posible.

Los tipos de vías resultante responden a los siguientes criterios y categorías:

Anillo perimetral

Constituye la **vía principal** y en ella hay que distinguir dos partes que coinciden prácticamente con las delimitadas por las fases propuestas.

La parte inferior coincidente con la delimitación que el Planeamiento efectúa de la primera fase, dispondrá de calzada con tres carriles, dos de subida y uno de bajada, facilitando así el tráfico por una rampa del orden del 12%. En la parte superior coincidente con la segunda fase, si bien las rampas son también considerables, al ser los flujos de tráfico reducidos, se dispondrá de un carril por sentido.

Vías secundarias

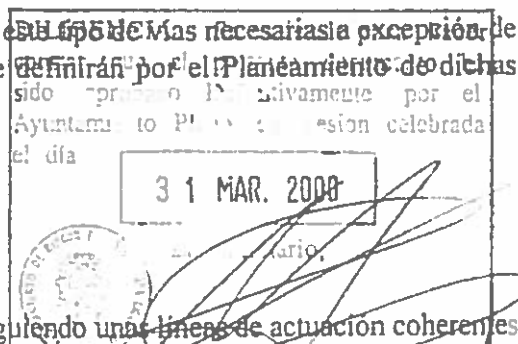
Las vías secundarias tienen como objeto garantizar la posibilidad de acceso a todas las parcelas edificables; este tipo de vías se apoyan en el anillo perimetral, y desarrollan el interior de las áreas edificables para dotarlas de acceso. En todas ellas la calzada está formada por dos carriles. Su trazado y anchura de plataforma, es menor que en la vía perimetral al soportar un tráfico mucho menor por su carácter local.

El trazado de estos viales se definirá conjuntamente con los proyectos de edificación; su calificación es similar a la de la parcela en la que se sitúan, y su rectificación o adaptación al terreno, se realizará dentro del proyecto de urbanización interna de todo el sector.

En el planeamiento quedan recogidas la totalidad de las pertenecientes a Unidades de Ejecución, que se definirán por el Planeamiento de dichas unidades.

2.4.3. EQUIPAMIENTOS

La ordenación del sector URC-1 se ha modificado siguiendo una línea de actuación coherente con los criterios expuestos. De acuerdo con esta premisa, la zonificación y estructura general resultantes de la Modificación han tenido en cuenta los siguientes aspectos:



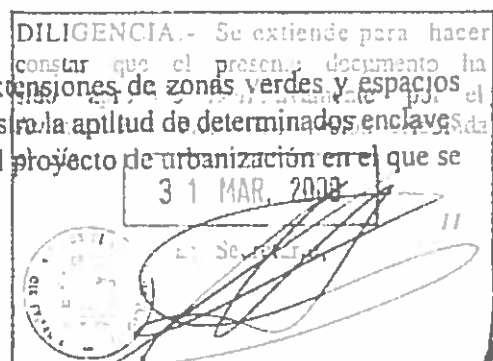
- El sector en su conjunto debe interpretarse como un núcleo residencial con un claro nivel de autonomía, logrando satisfacer en su interior todas las demandas que una población residencial de baja densidad puede generar.
- Como se exponía en los criterios, los equipamientos, tanto los comerciales como los educativos y sociales, deben situarse en espacios de alta accesibilidad, constituyendo un referente de alto valor para la totalidad de la urbanización. La configuración arborescente propuesta y la acusada pendiente del terreno, hace que la solución más adecuada consista en situar estos equipamientos en la parte baja.
- Para el establecimiento de espacios de equipamientos, se debe abandonar el habitual concepto de áreas residuales, que se localizan de forma dispersa en espacios de bajo interés para otros usos alternativos. Una de las características diferenciadoras en las que podría basarse la imagen de la urbanización, podría ser la de aportar un elevado nivel de calidad en los equipamientos, que además no tienen necesariamente que limitarse a ser ocupados por las demandas generadas desde Instituciones Públicas, siempre que su fin quede garantizado.
- Por último, y de análoga forma a como se exponía en el apartado primero, la zonificación debe complementarse con una serie de criterios limitadores de la forma de implantación de la edificación que permita alcanzar una calidad medioambiental superior a la tradicional en la ordenación en ladera.

Para la determinación de las áreas destinadas a **equipamiento docente**, se ha valorado la importancia que puede revestir para la zona la implantación de un centro que ofrezca una elevada calidad de la enseñanza, lo que podría implicar la posibilidad de distinguir dos tipologías, una destinada a un centro que cubriera la necesidad de enseñanza pública, y una segunda que permitiera albergar un centro especializado público o privado.

Los **equipamientos sociales** se han analizado bajo un enfoque finalista de su utilidad; se encuentra próxima a los espacios de mayor vitalidad que como se ha expresado anteriormente situados en los puntos de acceso a la urbanización.

Los **equipamientos deportivos** se han dimensionado y configurado para cubrir una de las necesidades fundamentales de los residentes. La garantía de su desarrollo y explotación debe ser una de las premisas en la gestión y desarrollo del sector.

Como tales quedan integrados dentro de las amplias **extensiones de zonas verdes y espacios libres**, estableciendo únicamente una ordenación que muestre la aptitud de determinados enclaves para desarrollar este tipo de actividades. Será por tanto el **proyecto de urbanización** en el que se



delimiten de forma más precisa y la posterior gestión, la que garantice su finalidad.

2.5. DESARROLLO DE LAS ZONAS EDIFICABLES. TIPOLOGÍAS

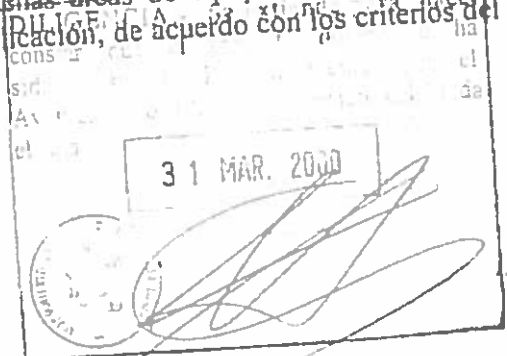
Las ordenanzas de edificación a desarrollar, son en términos generales asimilables a las del propio Plan General pero se ha considerado necesario fijar los criterios de adaptación a los diferentes tipos de manzana resultantes de la ordenación.

De forma genérica y en una primera aproximación, se podrían distinguir entre tipologías que se desarrollan en las laderas de las dos grandes vaguadas que configuran el sector (la tipología predominante será la de viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas UAD-1P) y aquellas otras que desarrollan la edificación en cumbreras y áreas fácilmente remodelables desde un punto de vista morfológico, por lo que la tipología predominante será la de edificación en altura OA-4P. Por último en la parte superior se sitúan dos grandes áreas destinadas de forma predominante a colonias unifamiliares, por lo que su tipología predominante será USA-1P. Las edificabilidades y alturas máximas se han pormenorizado a cada uno de los casos posibles elaborando una normativa individualizada que permita perfilar las peculiaridades de cada zona edificable y la opción deseable para su integración en el conjunto, sin mermar su capacidad de adaptación a unas tendencias cambiantes, como se exponía en la Memoria Justificativa.

De esta forma, las tipologías edificatorias en una primera aproximación se podrían simplificar en tres grandes categorías, para las que se aplican ordenanzas similares a las del Planeamiento General del Municipio a las que únicamente, dentro del Planeamiento Parcial, se añaden condiciones complementarias: plurifamiliar en ordenación abierta (OA-4P), plurifamiliar agrupada en conjuntos de edificaciones adosadas (UAD-1P) con la posibilidad prevista por el propio Plan de desarrollar conjuntos plurifamiliares, y núcleos residenciales de viviendas unifamiliares aisladas (UAS-1P).

En la zona destinada preferentemente a uso comercial situada en los puntos de entrada a la urbanización, no se establece una ordenación interna vinculante, y únicamente se determina la tipología a aplicar que será la ordenación abierta (OA-2P). Los usos comerciales se integrarán dentro de los volúmenes edificables preferentemente en planta baja.

Finalmente, se ha previsto la localización de pequeñas áreas de equipamiento comercial, denominado comercial menor, cuya ordenanza de aplicación, de acuerdo con los criterios del Plan General, será la de los suelos de equipamientos.



2.6. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro de la presente modificación del plan parcial URC-1, se obtienen los siguientes valores característicos:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

ORDENANZAS	SUPERFICIE	TECHO	INDICE
Ordenacion Abierta OA-2P*	81.004,83	55.455,31	0,68
Ordenacion Abierta OA-4P	170.670,32	85.335,16	0,50
Unifamiliar Adosadas UAD-1P	170.859,30	59.800,76	0,35
Comercial C	5.088,55	1.272,14	0,25
Total Lucrativo	427.623,00	201.863,36	0,47

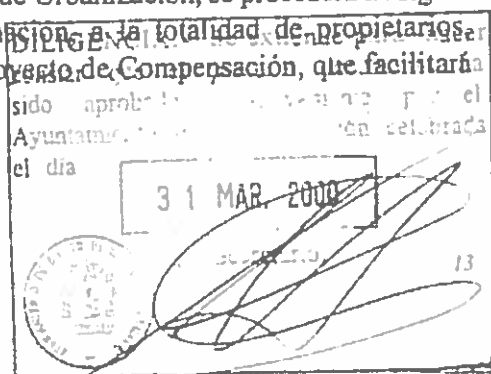
ORDENANZAS	SUPERFICIE	TECHO	INDICE
Social + Escolar + Deportivo**	71.472,80	15.761,84	0,22
Servicios Tecnicos	5.290,95	0,00	
Verde Parque	64.202,90	0,00	
Verde Forestal	129.038,35	0,00	
Viario	82.552,00	0,00	
Total Cesiones	352.557,00	15.761,84	0,04
Total Sector UR-C1	780.180,00	201.863,36	0,259

* En esta ordenación se incluyen un mínimo de 4.680 m² de techo de equipamiento comercial

** Este equipamiento se descompone en Escolar: 34.032,80, Deportivo: 21.840, Social: 15.600 de suelo, con un índice de edificabilidad de 0,60 m²/m²s, lo que hace un mín. de 7.360 m² de techo social

2.7. ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS. FÓRMULAS DE GESTIÓN

Al encontrarse finalizado el proceso de reparcelación y adscritas las parcelas resultantes a los diferentes propietarios, y en concreto al Excmo. Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, de acuerdo con el convenio suscrito entre la propiedad de ambos sectores y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en calidad de Entidad Colaboradora de Urbanización, se procederá a asignar las cargas y beneficios resultantes de la nueva ordenación, a la totalidad de propietarios, incluyendo la propia entidad colaboradora, mediante Proyecto de Compensación, que facilitará la gestión global del sector resultante.



Este proceso servirá para revisar el documento de Reparcelación aprobado, y la estructura de la propiedad actualmente vigente, resultante de la inscripción registral de los bienes y derechos emanados de dicho trámite.

2.8. JUSTIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

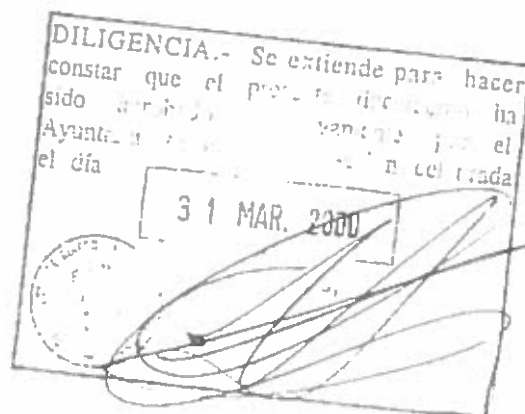
A continuación se realiza la justificación pormenorizada de los equipamientos proyectados, tomando como referencia el artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo, para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas.

Como puede comprobarse, los equipamientos cumplen lo establecido en el reglamento de planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo

		R.P.	Mod. P.P.
EQUIPAMIENTO	<i>Escolar + Deportivo + Social</i>	54.600 m ² s	71.472,80 m ² s
	<i>Verde Parque + Forestal</i>	78.018 m ² s	193.241,25 m ² s

2.9. COMPARACIÓN DE CARACTERÍSTICAS P.G.O.U.

A continuación se relacionan los resultados de la comparación de los parámetros urbanísticos fijados por el P.G.O.U. y los contenidos en la modificación del presente Plan Parcial.



CARACTERISTICAS	P.G.O.U.	Mod. P.P.
<i>Superficie Sector</i>	760.791	780.180
<i>Edificabilidad bruta</i>	0,26	0,259
<i>Techo edificable</i>	197.806	201.863,36
<i>Nº máx. Viviendas</i>	1.521	1.560

Debido al aumento de superficie del Sector UR-C1, las cantidades resultantes son superiores a las del Plan General, sin llevar consigo el aumento de los índices establecidos por el mismo.

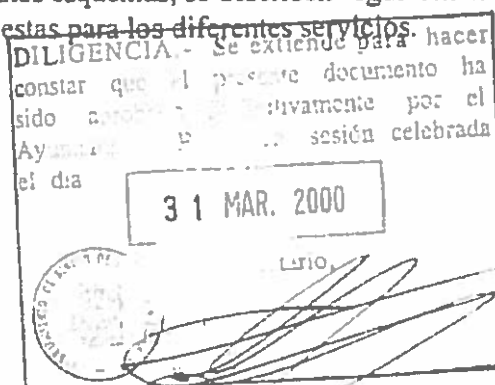
2.10. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

2.10.1. INTRODUCCIÓN

La presente **MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UR-C1**, contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** aunque su dimensionamiento y valoración deba inevitablemente realizarse con una referencia permanente al conjunto de los dos sectores por la estrecha dependencia entre ambos sectores.

Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y las previsiones futuras con objeto de favorecer la conexión con las redes generales del Municipio de las conducciones primarias que deberán dotar de servicios básicos a la población.

Sin perjuicio de que en el Proyecto puedan alterarse estos esquemas, se describen seguidamente las características más destacables de las redes propuestas para los diferentes servicios.



2.10.2. RED VIARIA

a) Accesos

1. Trazado aprobado.

La unidad formada por los sectores URC-1 y URC-2, tiene previsto un acceso que en su día fue sometido a la CPU, encontrándose aprobado, y por tanto es susceptible de ser construido en la actualidad. El trazado se modifica ligeramente en su parte exterior para evitar afecciones al trazado de la nueva variante de La Cala.

Sale desde la rotonda que, en el margen Norte de la Autovía permite el acceso a Totalán. Se desarrolla paralelamente a la autovía para luego dirigirse al borde Suroeste de la Unidad, por donde penetra en ella.

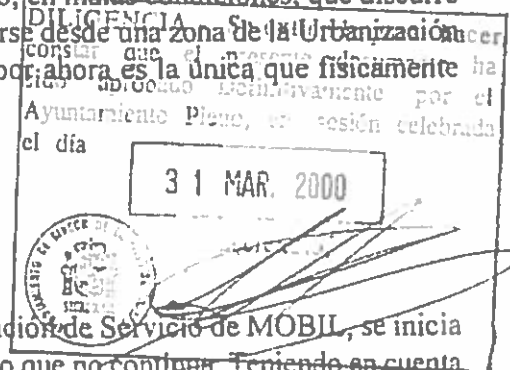
Debe considerarse que un solo acceso resulta insuficiente para una población de casi doce mil habitantes. Esta claro que algo tan esencial como la conexión con el exterior, debe diversificarse en la medida de lo posible, y por ello se plantean los otros dos accesos que a continuación se describen.

2. Desde Serramar.

En la parte Norte de la Urbanización Serramar existe un paso superior sobre la autovía, que conecta con el territorio a través de un camino, en malas condiciones, que discurre por URC-3. Se trata de una relación débil por hacerse desde una zona de la Urbanización con calles de geometría deficiente: no obstante, por ahora es la única que físicamente permite llegar con un vehículo a la zona.

3. Desde enlace Cantal - Serramar.

En el actual enlace y cambio de sentido en la Estación de Servicio de MÓBIL, se inicia un camino, también a través del sector URC-3, pero que no continúa. Teniendo en cuenta su punto inicial aquí se debería establecer el tercer acceso. Debe citarse que en el Proyecto de nueva Autovía, este enlace no tiene conexión con ella y solo puede usarse desde la antigua, o sea, que TODO el que desde Málaga se dirija a La Cala, el Rincón, y por supuesto a Parque Victoria, tiene que seguir por el recorrido actual, o lo que es igual, deberá abandonar la nueva autovía en el Peñón del Cuervo.



La solución está en conectar ambas autovías sobre al margen izquierda del río Totalán y así lo ha solicitado el Ayuntamiento del Rincón al Ministerio de Fomento.

b) Características generales.

Radios comprendidos entre 40 m y 1.500 m.

Ancho de plataforma entre 8 m y 15 m

Aceras 1,50 m y 2,00 m

Acuerdos verticales Kv entre 400 y 3.000

Pendientes entre 0,005 y 0,15

Las capas previstas en el firme, que se justificarán en el Proyecto según el vial, son:

Zahorra Natural	30 cm
Zahorra Artificial	de 20 a 25 cm
Aglomerado	de 8 a 12 cm

Para la justificación se tendrá en cuenta la previsión de ejes pesados durante la construcción de las viviendas programadas.

c) Descripción.

La red viaria está formada, aparte de los accesos, por un anillo perimetral formado por los viales principales, números 1 al 4, y siete viales secundarios que se apoyan en los principales y posibilitan el acceso a todas las parcelas.

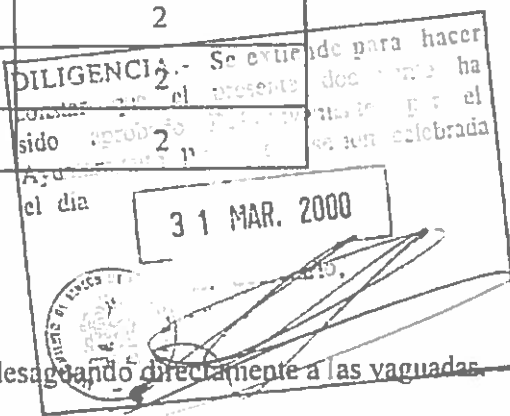
A continuación se incluye un cuadro resumen con las características esenciales de estas vías.

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que el Ayuntamiento del Rincón ha sido informado por el Ayuntamiento de Totalán de la existencia de las vías que se describen en el presente documento, el día

31 MAR. 2000

17

VIAL	LONGITUD	CARRILES
<i>Acceso 1</i>	927,234 m	2 subida 2 bajada
<i>Acceso 2</i>	354,02 m	2
<i>Acceso 3</i>	1.066,13 m	2 subida 1 bajada
<i>Acceso 4</i>	825,021 m	2
<i>Principal 1</i>	986 m	2 subida 1 bajada
<i>Principal 2</i>	1.443 m	2
<i>Principal 3</i>	1.495 m	2
<i>Principal 4</i>	1.052 m	2 subida 1 bajada
<i>Secundario 1</i>	1.367 m	2
<i>Secundario 2</i>	1.531 m	2
<i>Secundario 3</i>	463 m	2
<i>Secundario 4</i>	470 m	2
<i>Secundario 5</i>	948 m	2
<i>Secundario 6</i>	647 m	2



d) Drenaje superficial

Se hará mediante cunetas y absorbedores, desagüando directamente a las vaguadas.

e) Circulación

En el Proyecto de Urbanización se definirá la señalización, estimándose en principio todos los viales con doble sentido.

En los pasos de peatones se prevé la total eliminación de barreras arquitectónicas.

La circulación peatonal se hará por las aceras, además de las zonas específicamente destinadas a ello (vías peatonales).

f) Aparcamientos

Sólo se permitirá aparcamientos en zona pública donde se establezca por el Proyecto de Urbanización General.

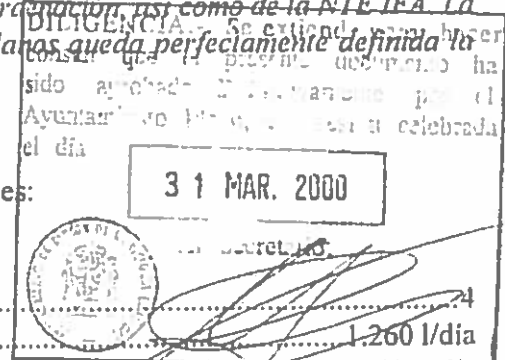
Los aparcamientos correspondientes a la edificación computables a efectos de ordenanza se situarán en el viario interno de cada parcela o zona.

2.10.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Se dimensionará a partir de los datos de zonificación y ordenación, así como de la NTE IFA. La red es conjunta para ambos sectores, aunque en los planos queda perfectamente definida la parte correspondiente a cada uno de ellos.

Se adoptarán los siguientes parámetros y especificaciones:

Habitantes/vivienda.....	4
Dotación/vivienda	1.260 l/día
Zonas sociales y comerciales	10 l/m ² día
Caudal punta por vivienda (equivalente a toda la demanda en 8 h 45 m).....	0,04 l/s
Diámetro mínimo	100 mm
Material	Fundición dúctil



El agua se tomará desde la red municipal del Rincón cuyo futuro depósito de cola estará a la cota 90.

Desde este depósito se organizará un abastecimiento escalonado en tres alturas, debido al considerable desnivel existente y con objeto de no despilfarrar energía en elevaciones innecesarias, así como de no someter a las tuberías a presiones excesivas, con el consiguiente incremento de fugas y el empleo de timbrajes muy altos.

Desde cada depósito se dispondrán sendas redes de distribución, que servirán a todas las parcelas y se dimensionarán para dos hipótesis de funcionamiento.

- Normal. Comprobando que las presiones disponibles en cada acometida son adecuadas.

- Incendio. Suponiendo un incendio en el punto de menor presión disponible (en la hipótesis anterior), y que se extinguirá con las dos bocas más próximas.

Los depósitos tendrán una capacidad global del orden de la demanda diaria que se distribuirá de acuerdo con las siguientes proporciones:

D - 1 (bajo).....	25%
D - 2 (intermedio).....	25%
D - 3 (alto).....	50%

El D - 3 se modulará en dos para ser construidos de acuerdo con la evolución real de la demanda.

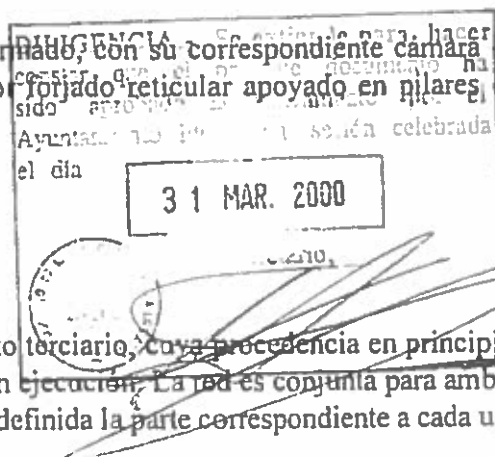
Todos los depósitos se proyectarán en hormigón armado, con su correspondiente cámara de válvulas, divididos en dos mitades, y cubiertos por forjado reticular apoyado en pilares de hormigón armado.

2.10.4. RIEGOS

Se empleará agua residual reciclada, con tratamiento terciario, cuya procedencia en principio, será la EDAR del Peñón del Cuervo, actualmente en ejecución. La red es conjunta para ambos sectores, aunque en los planos queda perfectamente definida la parte correspondiente a cada uno de ellos.

2.10.5. SANEAMIENTO DE RESIDUALES

Las redes de evacuación serán separativas. La red es conjunta para ambos sectores, aunque en los planos queda perfectamente definida la parte correspondiente a cada uno de ellos.



Desde un punto de vista topográfico hay que distinguir dos zonas:

- La Noreste, cuyo drenaje natural se sale de la Unidad y para la que sería dificultoso establecer emisarios adecuados. Nos referimos a algo menos del 10% de las viviendas.
- La parte que tiene desagüe natural a través de terrenos de la Unidad hasta su límite Sur y desde ahí podrá incorporarse a las redes municipales mediante emisarios de poca longitud. Esta zona constituye una mayoría pues afecta a más del 90% de las viviendas.

De acuerdo con lo anterior, se tratará la evacuación de residuales del modo que se expone a continuación.

En la zona Noreste se dispondrá una impulsión hacia la red que ya, toda por gravedad, evacuará las aguas de toda la unidad.

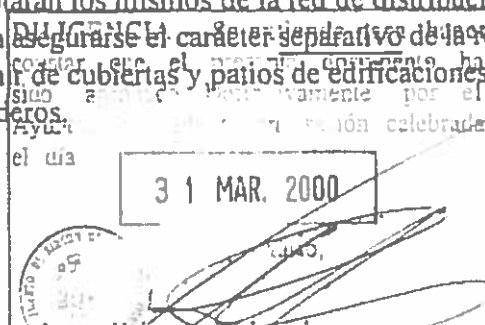
La red se diseñará de acuerdo con la topografía modificada y con lo especificado en la NTE ISA, usando preferentemente las calles y recurriendo a las márgenes de vaguadas cuando las calles no permitan lograr la evacuación.

En general se emplearán conductos de hormigón vibropresado con junta elástica, excepto casos puntuales en que podría ser preciso adoptar materiales más resistentes como pueda ser tubería de fundición grapada a laderas o incluso tubería autoportante de hormigón armado o de acero.

Como caudales de cálculo del alcantarillado se adoptarán los mismos de la red de distribución de agua potable. Ahora bien, en caso de que no pueda asegurarse el carácter separativo de la red, se tendrán en cuenta las pluviales que podrán provenir de cubiertas y patios de edificaciones y se diseñarán, si procede, los correspondientes aliviaderos.

2.10.6. RED DE AGUAS PLUVIALES

Se establecerá separativa y discurrirá parcialmente por las calles, pasando a incorporarse a los cauces naturales en función de los condicionantes topográficos. La red es conjunta para ambos sectores, aunque en los planos queda perfectamente definida la parte correspondiente a cada uno de ellos.



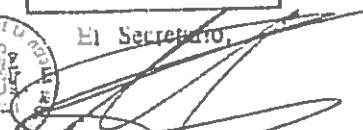

La captación de agua se realizará por absorbedores, cunetas y arquetas de recogida de aguas.

2.10.7. ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

CO
DILIGENCIA.- Se extiende para hacer
constar que el presente documento ha
sido aprobado definitivamente por el
ajnos queda perfectamente definitiva
el día

31 MAR. 2000

El Secretario,



Para dotar de energía eléctrica al sector, es necesario proyectar redes de media tensión y baja tensión para distribuirla adecuadamente. La compañía suministradora es la que debe asumir la competencia para realizar el tendido y las conexiones de la red de media tensión, por ello se han mantenido contactos con los técnicos de la compañía, con los que se ha acordado la instalación proyectada.

La determinación de la potencia en cada parcela está basada en los datos que posee la Compañía Suministradora referidas a diferentes experiencias en suministros similares en la provincia.

Se establece el siguiente cuadro resumen de parcelas tipo:

Para vivienda 5 kw/viv.

Para locales comerciales 50 w/m²

Para atender esta demanda de potencia, se dispone de Ocho Centros de Transformación con capacidad unitaria para dos máquinas de 630 KVA, que se irán disponiendo a medida que sean necesarios.

La ubicación de dichos Centros de Transformación puede verse en el plano de instalaciones de M.T. que se acompaña.

Las líneas subterráneas de M.T. necesarias para alimentar a los Centros de Transformación se situarán en el interior de una canalización a realizar bajo tubo de 140 mm de diámetro, enterrada a una profundidad entre 80 cm y 120 cm.

Se construirán arquetas de los tipos normalizados por la Compañía Suministradora (A-1 y A-2) en todos los puntos en que tenga que producirse un cambio de dirección o cada 40 metros en tramos rectos. A ambos lados en los cruces de calles y a la salida de los Centros de Transformación se instalarán siempre del tipo A-2.

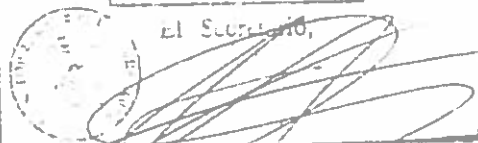
Las características principales del cable que se empleará en las líneas subterráneas de M.T. son de tipo unipolar de 12/20 KV, de campo radial.

Se dispondrán canalizaciones de PVC de 140 a una profundidad mínima de 80 cm en aceras y 1,20 m en cruces de calzada, protegido con hormigón H-100. Las arquetas serán A-1 y A-2 con tapa de fundición.

Los Centros de Transformación tendrán las características siguientes:

Potencia	630 KVA
Tensión primaria	20.000+/-50% V
Tensión secundaria	400-230 V
Refrigeración	baño de aceite
Conexión	Estrella-triángulo
Tensión de cortocircuito	4%

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día	
31 MAR. 2000	
El Secretario,	



La unión del transformador al cuadro se realizará con cables RV de polietileno reticulado. La toma de tierra está formada por un circuito de protección a donde se conectará el circuito colector de las celdas de pletina de cobre. Se dispondrán fosos apagafuegos con los colectores necesarios.

En la red de B.T. los conductores son cables del tipo RV con aislamiento en polietileno reticulado de 0,6/1 kv y conductor de aluminio.

Para el alumbrado público se ha previsto tres tipos de iluminación en función del vial:

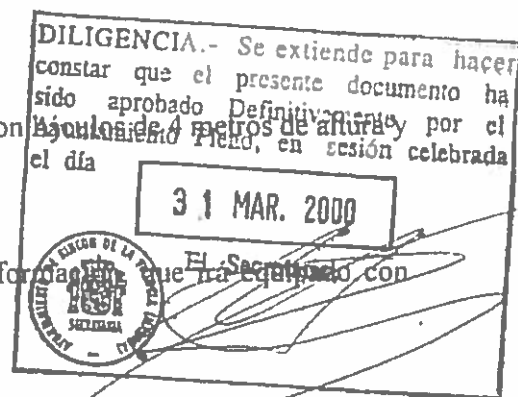
- Vial principal con tres carriles, mediante un sistema bilateral formado por columnas de 12 metros de altura de doble luminaria separados 40 metros. La potencia de la lámpara será de 400 W de V.S.
- Vial principal con dos carriles, mediante sistema unilateral de columnas de 12 metros de altura luminaria simple, lámpara de 400 W, separadas cada 35 metros.
- Viales secundarios con una columna situada a una distancia de 30 metros de 4 metros de altura y 150 W de V.S.
- Las zonas verdes y vías peatonales, se proyectan con báculos de 4 metros de altura y luminaria de 125 W de vapor mercurio.

Se dispondrá un cuadro eléctrico en cada centro de transformación que estará equipado con contador de doble tarifa.

Los báculos de las vías rodadas serán troncocónicos de acero galvanizado de 4 mm de espesor y 12 metros de altura. El báculo dispondrá de arrancador y unidad de conmutación.

En las zonas peatonales y viales secundarios se dispondrá de farolas sobre postes de 4 m de altura de acero galvanizado de 4 mm. Las lámparas serán de vapor de mercurio de 125 W en las zonas verdes y de 150 W de V.S. en las vías secundarias.

Se dispondrá una puesta a tierra de los cuadros y de todos los báculos mediante conductor de cobre desnudo de 35 mm². Llevarán en la base del báculo un cartucho a.p.r. El cableado interior será de 2,5 mm².



Las canalizaciones serán de PVC de 90 mm y enterradas a una profundidad mínima de 60 cm.

Las arquetas serán de obra de fábrica 50 x 50.

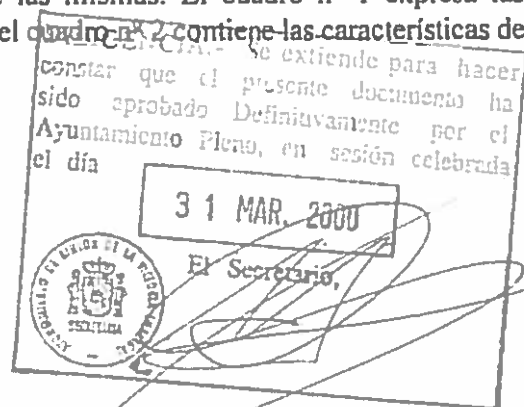
2.10.8. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA

Se han mantenido conversaciones con los técnicos responsables de esta compañía y se ha pedido asesoramiento técnico el cual ha sido contestado y representado en el plano adjunto. La red es conjunta para ambos sectores, aunque en los planos queda perfectamente definida la parte correspondiente a cada uno de ellos.

La red parte de la línea general paralela a la autovía Variante del Rincón y discurrirá por las calles mediante tres líneas principales con cámaras de registro tipo AR o JR. De esta red principal del sector parten las canalizaciones secundarias que proporcionan servicio a todas las zonas.

2.11. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

A continuación se expresan las características generales y de cada zona, consecuencia de la ordenación proyectada para la total definición de las mismas. El cuadro nº 1 expresa las características generales de la ordenación, así como el cuadro nº 2 contiene las características de cada zona.



CUADRO N° 1

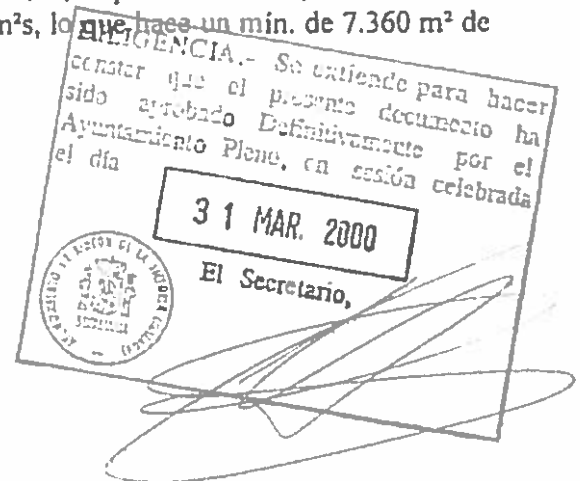
ORDENANZAS	SUPERFICIE	TECHO	INDICE
Ordenacion Abierta OA-2P*	81.004,83	55.455,31	0,68
Ordenacion Abierta OA-4P	170.670,32	85.335,16	0,50
Unifamiliar Adosadas UAD-1P	170.859,30	59.800,76	0,35
Comercial C	5.088,55	1.272,14	0,25
Total Lucrativo	427.623,00	201.863,36	0,47

ORDENANZAS	SUPERFICIE	TECHO	INDICE
Social + Escolar + Deportivo**	71.472,80	15.761,84	0,22
Servicios Tecnicos	5.290,95	0,00	
Verde Parque	64.202,90	0,00	
Verde Forestal	129.038,35	0,00	
Viario	82.552,00	0,00	
Total Cesiones	352.557,00	15.761,84	0,04

Total Sector UR-C1 **780.180,00** **201.863,36** **0,259**

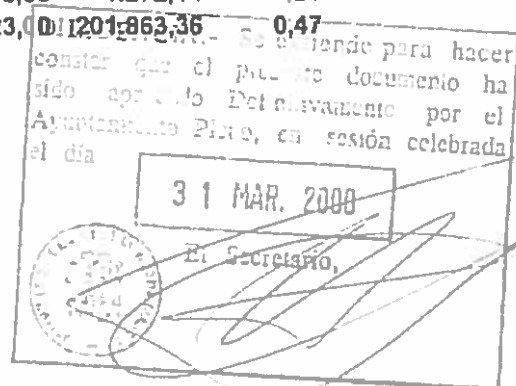
* En esta ordenación se incluyen un mínimo de 4.680 m² de techo de equipamiento comercial

** Este equipamiento se descompone en Escolar: 34.032,80, Deportivo: 21.840, Social: 15.600 de suelo con un índice de edificabilidad de 0,60 m²/m²s, lo que hace un mín. de 7.360 m² de techo social

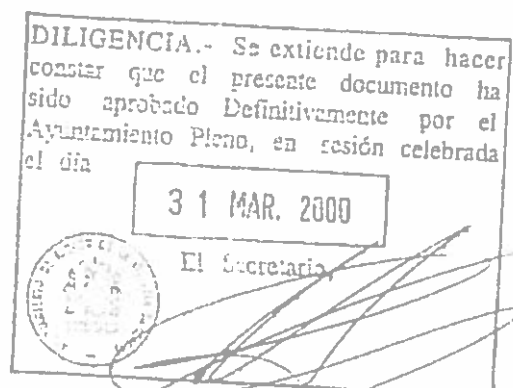


CUADRO N° 2

ORDENANZAS	SUPERFICIE	TECHO	INDICE
1	31.176,37	25.558,23	0,82
17b	15.450,00	9.270,00	0,60
17c	15.922,91	9.553,75	0,60
2b	18.455,55	11.073,33	0,60
Ordenacion Abierta OA-2P	81.004,83	55.455,31	0,68
10a	27.597,85	13.798,93	0,50
13a	23.446,77	11.723,39	0,50
13b	23.855,00	11.927,50	0,50
14b	44.293,35	22.146,68	0,50
16b	17.939,75	8.969,88	0,50
2a	11.720,15	5.860,08	0,50
8c	10.846,00	5.423,00	0,50
9a	10.971,45	5.485,73	0,50
Ordenacion Abierta OA-4P	170.670,32	85.335,16	0,50
11	27.380,65	9.583,23	0,35
12	25.540,15	8.939,05	0,35
10b	8.011,95	2.804,18	0,35
14a	13.503,18	4.726,11	0,35
15a	8.715,27	3.050,34	0,35
16a	13.292,10	4.652,24	0,35
17a	13.572,00	4.750,20	0,35
6b	4.285,00	1.499,75	0,35
7a	17.219,65	6.026,88	0,35
7b	16.398,60	5.739,51	0,35
8a	6.076,10	2.126,64	0,35
8b	9.906,25	3.467,19	0,35
9b	6.958,40	2.435,44	0,35
Unifamiliar Adosadas UAD-1P	170.859,30	59.800,76	0,35
C1	1.310,10	327,53	0,25
C2	1.800,25	450,06	0,25
C3	1.978,20	494,55	0,25
Comercial C	5.088,55	1.272,14	0,25
Total Lucrativo	427.623,00	1201.863,36	0,47

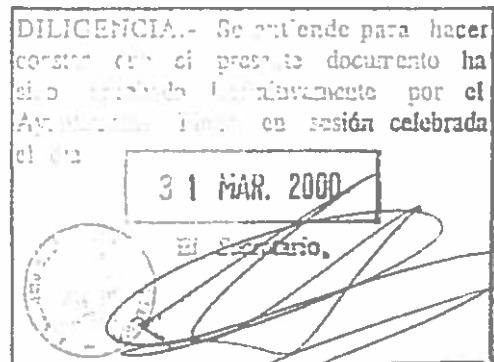


ORDENANZAS	SUPERFICIE	TECHO	INDICE
S1	3.470,00	1.041,00	0,30
S2	9.908,70	2.972,61	0,30
VD+S4+E2	1.294,10	388,23	0,30
E1	26.520,00	5.304,00	0,20
S3+VD	30.280,00	6.056,00	0,20
Social + Escolar + Deportivo	71.472,80	15.761,84	0,22
ST.1	2.666,70		
ST.2	1.034,25		
ST.3	1.590,00		
Servicios Tecnicos	5.290,95	0,00	
VP1	45.321,05		
VP2	536,35		
VP4	18.345,50		
Verde Parque	64.202,90	0,00	
VF1	49.216,75		
VF2	12.373,71		
VF3	6.537,22		
VF4	32.093,08		
VF5	7.034,30		
VF6	15.534,00		
VF8	6.249,29		
Verde Forestal	129.038,35	0,00	
Principal	33.417,50		
Secundario	49.134,50		
Viario	82.552,00	0,00	
Total Cesiones	352.557,00	15.761,84	0,04
Total Sector UR-C1	780.180,00	201.863,36	0,259



2.12. CONCLUSIONES

A través de los sucesivos apartados de esta memoria justificativa, queda claramente justificado el cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria, para el sector URC-1, así como el contenido de la Ley de Suelo y sus reglamentos, por lo que queda garantizada la viabilidad legal de la Modificación Puntual planteada.



3. ANEJO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

Los terrenos incluidos en el sector URC-1 se deben considerar clasificados como suelo urbano, aunque sometidos a la transitoriedad de no disponer de ejecución del Planeamiento que consolide sus derechos.

Estos terrenos constituyen un sector de vital importancia en el desarrollo del término municipal del Rincón de la Victoria. Permiten dar continuidad desde el sector interior hacia la playa, conectado con urbanizaciones próximas como Cueva del Tesoro, Serramar, El Miguel, Calaflores y Hacienda Manila, así como en las zonas del Cantal y La Cala.

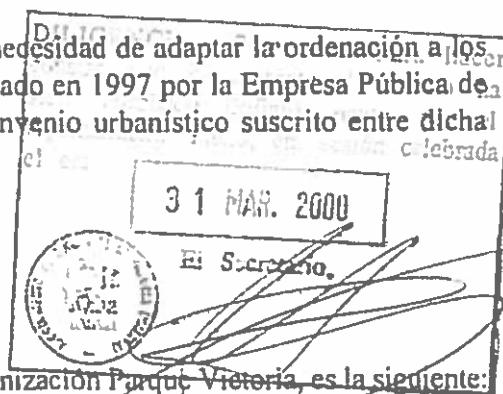
La modificación del Plan Parcial URC-1, nace de la necesidad de adaptar la ordenación a los criterios reflejados en el Estudio de Viabilidad, redactado en 1997 por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y que sirvió para ratificar el convenio urbanístico suscrito entre dicha empresa pública y la propiedad del sector.

3.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de propietarios del sector URC-1 de la urbanización Parque Victoria, es la siguiente:

De acuerdo con la relación de bienes inscrita en el Registro como resultado del Planeamiento y proceso de reparcelación aprobados, los distintos propietarios actuales y su porcentaje de participación en el global del techo lucrativo de ambos sectores, son los siguientes:

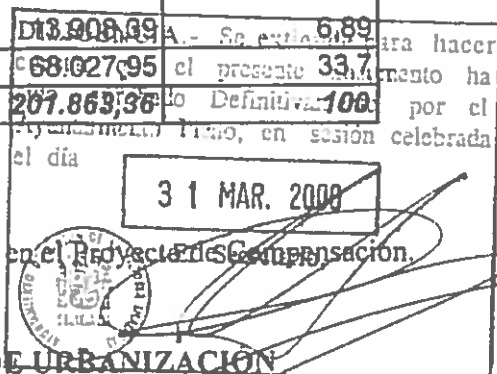
- UNICAJA, con domicilio en Avda. Andalucía, nº 10 y 12, 29007 de Málaga y representada por D. Antonio López López. 33,61 %.
- EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA), con domicilio en c/ Salitre, 11 – 2º de Málaga, representada por D. Gabriel Rodrigo. 6,89 %.
- PARQUE VICTORIA, S.A. con domicilio en Avda. De los Guindos nº 20, 29004, Málaga y representada por D. Joaquín Flores Guerrero. 33,7 %.



- FIGEST, S.A. con domicilio en c/ Urgel, nº 240 - 5º C, Barcelona y representada por D. Juan Valles Parellada. 10,47 %.
- Excmo. Ayuntamiento del Rincón de la Victoria. 15,33 %.

Estas entidades representan la totalidad del suelo, por lo que según la Ley del Suelo vigente tienen capacidad legal para la gestión del Plan Parcial, y para promover esta Modificación, cuya tramitación se realiza por la EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA en virtud del convenio suscrito.

TITULAR	TECHO LUCRATIVO	
	RESIDENCIAL Y COMERCIAL M²	PORCENTAJE
UNICAJA	67.846,28	33,61
AYUNTAMIENTO RINCÓN	30.945,65	15,33
FIGEST, S.A.	21.135,09	10,47
EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)	13.908,69	6,89
PARQUE VICTORIA, S.A.	68.027,95	33,7
SUMA	201.863,36	100



Este porcentaje tiene carácter orientativo y se justificará en el Proyecto de Compensación.

3.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se llevarán a cabo por el desarrollo del convenio urbanístico suscrito, siendo la EPSA la encargada de ejecutarlas como Entidad Urbanística Colaboradora.

3.4. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS

Los compromisos que la aprobación de este Proyecto conlleva, quedan recogidos en cuanto a la cesión del suelo de reservas para equipamiento, en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa.

Además de lo cual, los propietarios habrán de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas por el presente Plan y desarrolladas posteriormente por el correspondiente Proyecto de Urbanización, en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del Presente documento.

3.5. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS

El cumplimiento se encuentra garantizado al ser EPSA, en virtud al Convenio suscrito, la Entidad responsable de la urbanización.

3.6. MEDIOS ECONÓMICOS

La entidad promotora de este suelo, cuenta para el desarrollo de las obras de urbanización con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad de los terrenos que promueven y con los ingresos obtenidos por las ventas inmobiliarias, así como cuantas aportaciones económicas resulten necesarias, siendo sobradamente conocida su solvencia.



4. **NORMATIVA Y ORDENANZAS**

TITULO 1º - ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector URC-1 resultante de la Modificación de Elementos en tramitación y suplen a las anteriormente vigentes por la aprobación definitiva del Planeamiento del sector.

Artículo 2.- Vigencia y ejecutividad.

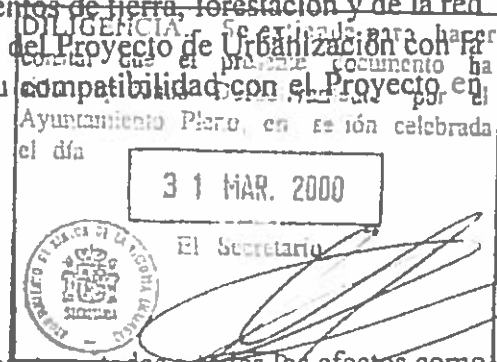
El período de vigencia de esta Normativa será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general y se cumpla el Plan de Etapas que se prescribe.

Aprobado definitivamente la Modificación de Elementos y el Proyecto de Urbanización podrán dar comienzo las obras de urbanización, iniciándose el cómputo del Plan de Etapas.

No obstante podrán otorgarse licencias de movimientos de tierra, forestación y de la red hidráulica general con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización con la documentación técnica necesaria que justifique su compatibilidad con el Proyecto en trámite.

Artículo 3.- Modificaciones.

Este Plan Parcial puede estar sujeto a Modificaciones, tramitadas a todos los efectos como el propio documento del Plan Parcial en las siguientes circunstancias.



3.1.- *Modificación general.*

En el caso del cambio del destino y uso de los terrenos, por otro de cualquier índole distinto al previsto, en cualquier momento que por la entidad promotora del sector se decida por un cambio de las previsiones y programación actuales, por indicios constatados de nuevas demandas, ó en cualquier caso cuando el Plan de Etapas previsto pierda su vigencia.

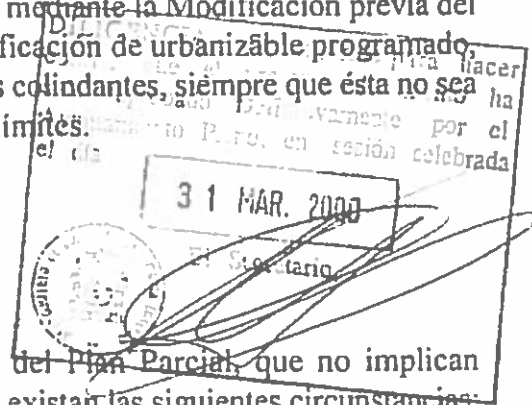
Dicha modificación llevará aparejada la correspondiente y previa Modificación de Elementos del Plan General, que podrá optar por cualquiera de las Clasificaciones de Suelo; y por cualquiera de los usos globales y Sistemas previsto en el Plan General, así como por la modificación de aprovechamiento, que no alteren en forma sustancial la estructura general del territorio del Término municipal.

3.2.- *Ampliación.*

Será objeto de Modificación del Plan Parcial, mediante la Modificación previa del Plan General que dote a los suelos de la clasificación de urbanizable programado, cuando se requiera su ampliación con terrenos colindantes, siempre que ésta no sea la mínima procedente de una corrección de límites.

3.3.- *Modificaciones puntuales.*

Serán necesarias modificaciones puntuales del Plan Parcial, que no impliquen modificaciones previas del P.G.O.U., cuando existan las siguientes circunstancias:



3.3.1.- *Cambios sustanciales en la zonificación.*

3.3.2.- Redistribución de edificabilidades netas de las parcelas, sin aumentar el aprovechamiento general del Sector.

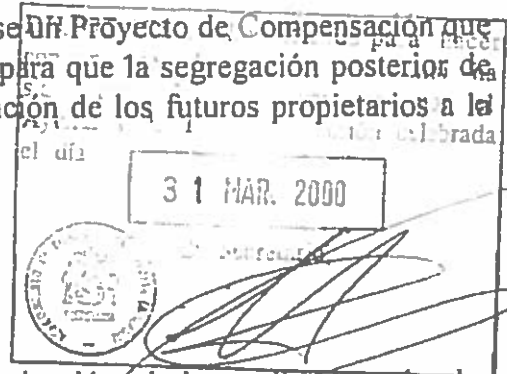
3.3.3.- Alteración sustancial de la red viaria.

3.3.4.- Cambios en las ordenanzas de ordenación, edificación o usos, siempre que, en este último caso no se altere el uso dominante de la totalidad del sector.

TITULO 2ª - DESARROLLO DEL SECTOR

Artículo 4.- Desarrollo.

Para ejecutar este Plan Parcial, deberá desarrollarse un Proyecto de Compensación que modifique el existente y establezca las garantías para que la segregación posterior de zonas y parcelas edificables permita la incorporación de los futuros propietarios a la entidad de conservación general del sector.



Artículo 5.- Proyecto de Urbanización.

5.1.- Corresponderá al Proyecto de Urbanización el desarrollo de todas las determinaciones técnicas precisas para la realización de las obras de urbanización que parcial o íntegramente supongan lo siguiente:

- Adaptación de la topografía, mediante movimiento de tierras, con el fin de conseguir plataformas de suelo aptas para la urbanización viaria, instalación de infraestructuras y servicios técnicos, así como preparar las parcelas edificables para su promoción.
- Ejecución del Sistema de infraestructuras incluso acometidas a las redes de nivel superior y edificaciones auxiliares que precisen.
- Ejecución del Sistema viario, tanto de la red principal, como de la secundaria, incluyendo las conexiones con el exterior.
- Ejecución del Sistema de zonas verdes en su integridad, así como de la zona Deportiva con sus instalaciones y edificaciones anejas.

5.2.- A tales efectos los trazados y características de las redes descritas en el Plan Parcial son indicativas, pudiéndose proponer, debidamente justificados, planteamientos alternativos de las redes de infraestructura. Así mismo podrá ajustarse la red viaria para su adaptación de detalle al terreno.

5.3.- El Proyecto de Urbanización deberá cumplir las condiciones impuestas por la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Término Municipal del Rincón de la Victoria.

Artículo 6.- Estudios de Detalle.

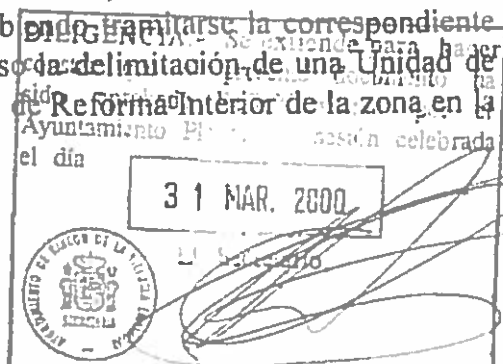
En el sector ámbito de este Plan Parcial, podrán formularse Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

- Modificación justificada por la singularidad de lo propuesto de los parámetros de las ordenanzas que no sean los relativos a los índices de edificabilidad de las diferentes zonas edificables.
- En los casos que así se impusiera desde un estudio pormenorizado de cualquier parcela por las especiales condiciones morfológicas y/o topográficas de la misma.
- Cuando se pretenda completar la red viaria del sector, con elementos no reflejados en el Plan Parcial considerados como vías interiores de servicio, de dominio privado. Para ello se redactarán Proyectos Ordinarios de obra, según el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando sea imprescindible que las vías interiores de servicio sean de dominio público, se estará a lo dispuesto en el art. 3.3.3, teniendo el tratamiento de alteración sustancial de la red viaria y debiendo tramitarse la correspondiente Modificación del Plan Parcial, o en su caso la delimitación de una Unidad de Ejecución y redacción de un Plan Especial de Reforma Interior de la zona en la que se sitúa la vía.

Artículo 7.- Parcelaciones.

El desarrollo de este Plan Parcial se hará mediante el correspondiente Proyecto de Compensación.



Asimismo será posible el desarrollo de las parcelaciones que tendrán por finalidad dividir las diferentes zonas o parte de ellas en unidades aptas para la obtención del destino urbanístico de su calificación.

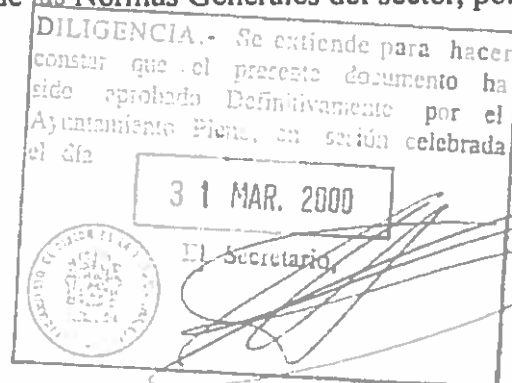
No podrán concederse licencias de parcelación que supongan algún tipo de servidumbre de accesos o acometidas de infraestructura, sin el previo instrumento urbanístico que dote de la calificación adecuada a los terrenos correspondientes, salvo, en el caso de las vías de acceso privado, de carácter peatonal o público, sobre las que recaerán las servidumbres para la dotación de servicios, a las parcelas resultantes.

Artículo 8.- Proyectos de Edificación. Estudios Previos.

8.1.- Para la obtención de licencia de obras se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen Local, en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en el P.G.O.U. del Rincón, debiendo cumplir las solicitudes y proyectos técnicos todos sus requisitos.

8.2.- Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones técnicas previas para la realización de las obras interiores a las parcelas edificables, incluso acondicionamiento del terreno, ajardinamiento, urbanización interior (incluida señalización de aparcamientos), acometidas a los servicios de infraestructuras generales, publicidad...etc.

8.3.- Como requisito previo a la solicitud de licencia, deberá presentarse un Estudio Previo con el nivel técnico mínimo que defina con suficiencia la propuesta para ser valorada desde el punto de vista de las Normas Generales del sector, por la Entidad responsable de su gestión.



TITULO 3º - ORDENANZAS

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES

Artículo 9.- Generalidades y Terminología de Conceptos.

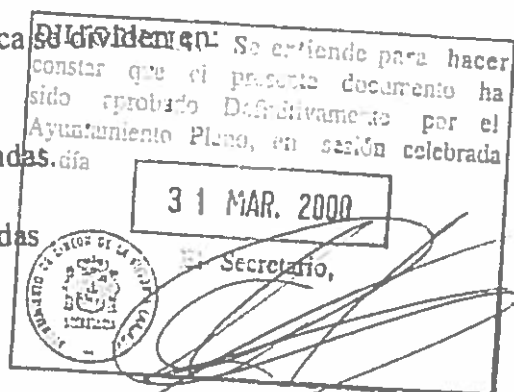
9.1.- Definición y ámbito.

Constituyen los terrenos objeto de estas Ordenanzas los delimitados en el área de actuación de este Plan Parcial.

9.2.- Zonas.

A efectos de aplicación de la normativa específica

- Zonas de viviendas unifamiliares y aisladas.
- Zonas de viviendas unifamiliares adosadas.
- Zonas de Ordenación abierta.



Dentro de cada una de las zonas podrán existir subzonas diferenciadas por algún parámetro urbanístico (edificabilidad, ocupación, etc.)

9.3.- Terminología de conceptos.

La terminología de conceptos utilizada para la redacción de estas Ordenanzas es la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana del Rincón de la Victoria.

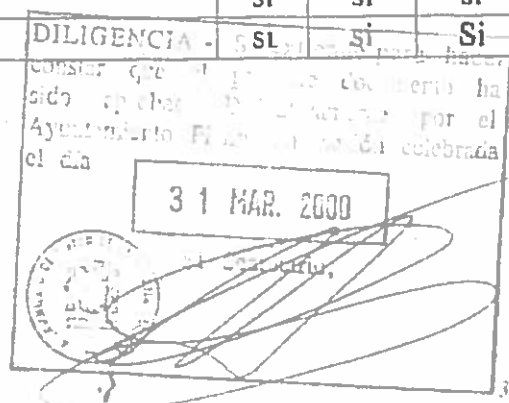
9.4.- Regulación de usos de acuerdo con las especificaciones establecidas por el Plan General y la Modificación de Elementos aprobada definitivamente por acuerdo plenario del 28-10-94.

HOSTELERO	OA	UAD	UAS
- Bar	si	si	Si
- Café-bar	si	si	Si
- Restaurante	si	si	Si
- Sala de fiestas (necesitan calificación expresada de equipamiento)	no	no	no
- Discoteca (necesitan calificación expresada de equipamiento)	no	no	No
- Casinos	si	si	Si
- Bodegas (solo se admite en plantas bajas y 1ª de las edificaciones)	si	si	si
- Pub	si	no	si
- Bar con música (en UAS tipo pareada no se permiten estos usos)	si	no	si

RECREATIVO	OA	UAD	UAS
- Cines	si	si	si
- Teatros	si	si	Si
- Salón Recreativo (solo se admiten en planta baja de las edificaciones)	si	si	Si

ASISTENCIA SANITARIA	OA	UAD	UAS
- Clínicas	si	si	si
- Dispensarios	si	si	Si
- Ambulatorios	si	si	Si

EDUCATIVO	OA	UAD	UAS
- Guardería	si	si	si
- Academias	si	si	Si
- Autoescuela	si	si	si
- Centros escolares	si	si	Si



CULTURAL	OA	UAD	UAS
- Biblioteca	si	si	si
- Archivos	si	si	Si
- Museos	Si	Si	Si
- Teatros	Si	Si	Si
- C. de Investigación	Si	Si	Si
- Asociaciones	Si	Si	Si
- Agrupaciones	si	si	si
- Peñas	si	si	si
- Centro Cívico	si	si	Si

HOTELERO	OA	UAD	UAS
- Hoteles	si	Si	Si
- Moteles	si	Si	Si
- Apartahoteles	Si	si	si

ALOJAMIENTO COMUNITARIO	OA	UAD	UAS
- Residencia Ancianos	si	Si	Si
- Residencia Infantil	si	Si	Si
- R. de Estudiantes	Si	si	si

RELIGIOSO	OA	UAD	UAS
- Iglesias y Templos	si	Si	Si
- C. Parroquiales	si	Si	Si
- Conventos	Si	si	si

COMERCIAL	OA	UAD	UAS
- Mercados	si	Si	Si
- Supermercados	si	si	Si
- Tiendas	Si	Si	Si
- Barberías	Si	Si	Si
- Saunas	Si	Si	Si
- Salones de belleza	si	Si	si
- Gimnasios	si	Si	Si
- Peluquerías (solo en PB y 1º además de sótano o semisótano de almacén)	Si	si	si

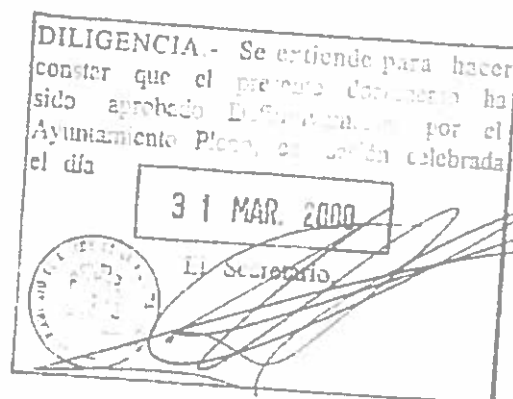
APARCAMIENTOS	OA	UAD	UAS
- Aparcamiento	si	Si	Si

OFICINAS	OA	UAD	UAS
- Oficinas	Si (a)	Si (b)	Si (b)

(a) Como máximo en un 50% total admitido, debiendo ser el otro 50% como mínimo de uso residencial

(b) Como anexo a vivienda.

INDUSTRIAL COMPATIBLE CON RESIDENCIAL	OA	UAD	UAS
- Taller electricidad	si	no	Si
- Taller mecánica automóvil	si	no	No
- T. chapa y pintura	no	no	No
- T. carpint. Metálica	no	no	No
- T. carpint. Madera	no	no	No
- T. indust. Cerámica	si	si	Si
- T. indust. Textil	no	no	No
- T. indust. Tapicería	si	si	Si
- Industria Escaparate	si	no	No
- Industria Pan (horno)	si	no	Si
- Industria juguetes	no	no	No
- Industria embutidos	no	no	No
- Imprenta (no librería)	si	no	Si
- Fabricación helados	Si	si	Si
- Tintorerías	Si	no	No
- Lavanderías	si	no	No
- Lavandería Industr.	no	no	No
- Talle cerrajería	no	no	no



CAPÍTULO II.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 10.- Condiciones Técnicas de las Obras en Relación con las Vías Públicas.

Las obras de edificación se ajustaran a las condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización en su momento del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

Podrá expedirse la Licencia de Obra siempre que se garantice que las obras de urbanización estarán realizadas ante de la expedición de la Licencia de Primera Ocupación.

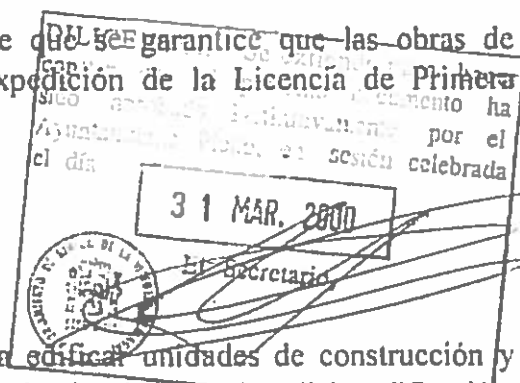
Artículo 11.- Parcela y Solar.

Parcela.- Porción de terreno urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. No es necesario su coincidencia con unidades de propiedad y han de cumplir los mínimos exigibles en las Ordenanzas de zona o Planes que le afecten según P.G.O.U., no admitiendo su división (artº 94, párrafo 1, Texto Refundido de Ley del Suelo).

Solar.- Parcela que reúna las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la Ley del Suelo para ser edificada de forma inmediata y según los plazos establecidos por las mismas.

Artículo 12.- Edificabilidad. Techo Edificable.

Techo edificable.- Se considera techo edificable a la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, con los porcentajes que se indican a continuación.



- Computan en el 100% como techo edificable, las superficies cerradas, vuelos y escaleras cubiertas, huecos de canalizaciones y ascensores.

- Computan en un 50% los cuerpos salientes abiertos y cubiertos, así como los porches cubiertos y cerrados por dos o tres lados.

- No computan las terrazas descubiertas, porches cerrados por un solo lado y los aparcamientos en Plata Baja que impongan estas ordenanzas como mínimo exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.

- Así mismo no computan las plantas diáfanas totalmente abiertas, contando al 50% si están cerradas por dos o más lados y al 100% si están cerradas por tres o más lados. Todo ello a salvo de lo especificado en la ordenanza de terrenos en pendiente superior al 25%.

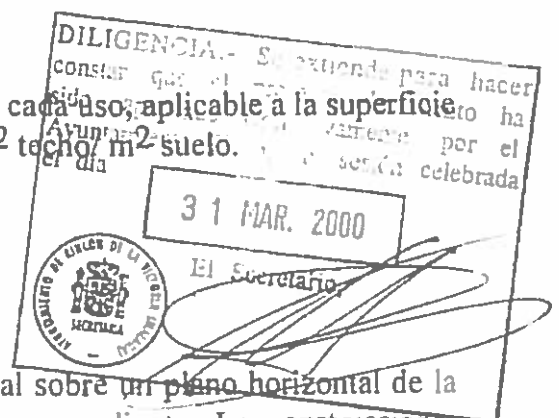
- En terrenos con pendiente superior al 25% según la definición del P.G.O.U., las plantas con carácter de semisótano en las ordenanzas OA, que estén completamente enterradas en la cota alta del terreno, computan al 50%, sean diáfanas, cerradas en los tres laterales restantes o totalmente cerradas.

Índice de edificabilidad.- Límite máximo aplicado al total de la zona expresado en m² techo/ m² suelo.

Índice de edificabilidad neto.- Límite máximo para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m² techo/ m² suelo.

Artículo 13.- Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela general. Únicamente se permitirá superar el índice de ocupación de sótanos totalmente enterrados, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a reserva de las plazas de aparcamientos obligatorias que no sea posible



ubicar en cumplimiento del índice máximo de ocupación fijado por las Ordenanzas.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

Artículo 14.- Alineaciones.

Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

Alineaciones a vial.- Son las que fijan el límite de la edificación a lo largo de los viales, con los espacios libres exteriores, calles o plazas.

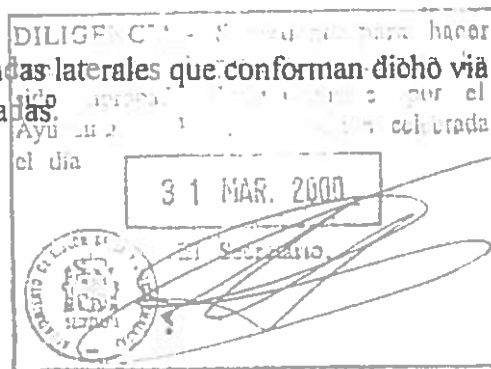
Alineaciones interiores.- Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

Artículo 15.- Línea de Fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 16.- Ancho de Vial.

Es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.



Artículo 17.- Altura Reguladora Máxima. Número de Plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB..... \leq 4,20 mt.

PB + 1 \leq 7,00 mt.

PB + 2 \leq 10,00 mt.

PB + 3 \leq 13,00 mt.



Artículo 18.- Criterios de Medición.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara inferior del último forjado.

Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirá casetones de escalera, elementos decorativos, elementos propios de cubierta, con una altura máxima en cualquier caso de 2.80 mt sobre el plano superior del forjado de la última planta. Todas estas construcciones estarán inscritas dentro del plano de 45º de inclinación trazado desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela, con excepción en este último caso de las cajas de escalera.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

Artículo 19.- Criterio para el Establecimiento de la Cota de Referencia.

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las

fachadas con el terreno modificado.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de altura o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

19.1.- Terrenos con pendiente inferior al 25%.

19.1.1.- Planta sótano o semisótano.

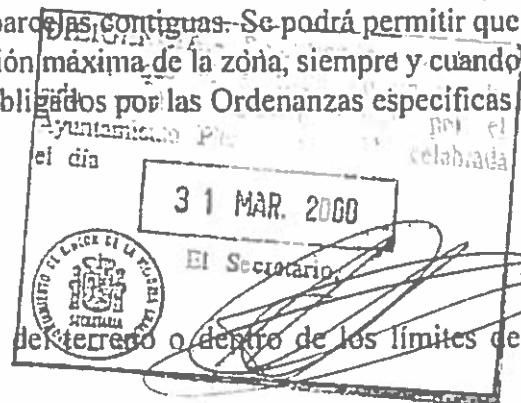
Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1.00 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2.25 m y si el techo sobrepasa 1.00 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P. Baja.

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, siempre y cuando se justifique su uso como aparcamiento de los obligados por las Ordenanzas específicas

19.1.2.- Planta Baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior.



La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,00 mts. ni 0,75 mts. por debajo.

Con independencia de lo establecido en la Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. baja de 3,50 mts, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 mts. para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de la P. Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Se permiten los altillos o P. Baja partida siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Estos altillos no serán utilizables para vivienda y han de retranquearse un mínimo de 2 mts. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio. No podrán superar un 50% de ocupación de la planta del local en que se ubiquen y su altura libre mínima será de 2,20 mts. por encima y 2,50 mts. por debajo del forjado.

19.1.3.- Plantas altas.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,50 mts. para toda la zona o sector.

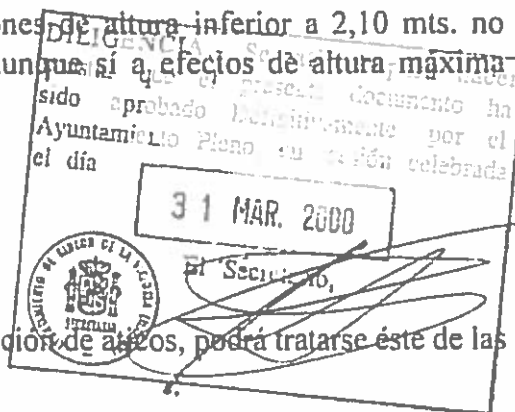
Las plantas diáfanas para servicios e instalaciones de altura inferior a 2,10 mts. no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

19.1.4.- Planta ático.

En todas las tipologías donde se permita la realización de áticos, podrá tratarse éste de las siguientes maneras:

1º. Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 2 mts. con respecto a la fachada o alineación de planta baja. Únicamente se podrá alinear la Planta Ático a fachada en las escaleras y ascensores.

2º. Mediante cubiertas inclinadas que arrancando desde el alero, no sobrepasen su cumbrera los 2,80 mts. sobre el plano superior del forjado de la última planta ni formen un ángulo con dicho forjado superior a 30º.



19.2.- Terrenos con pendiente superior al 25%.

19.2.1.- En terrenos con pendiente superior al 25% para la ordenanza de ordenación abierta (para alturas menores o iguales a Baja + 2) y unifamiliar aislada, tal como indica el P.G.O.U., se permite la construcción de una planta más, tipo semisótano, completamente enterrada en la cota alta del terreno. Dicha planta computa a efectos de edificabilidad al 50%, sea diáfana o cerrada.

En estos casos la separación a linderos se justificará en base a la altura real proyectada.

19.2.2.- En terrenos con pendientes superiores al 25% y con tipología de unifamiliar adosada y aislada deberá aplicarse la siguiente ordenanza.

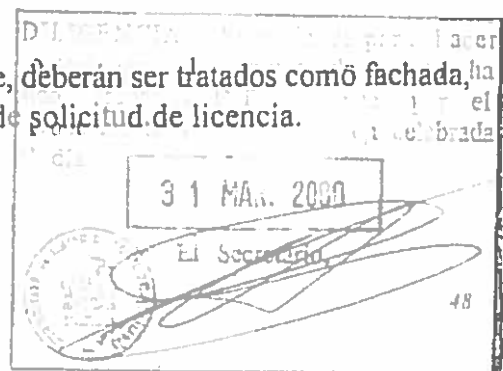
1. En el caso de que la parcela esté en cota superior al vial:

a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

b) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

c) Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzan altura superior a los 1,50 m. por encima o por debajo del terreno real.

d) Los muros y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.



e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta con un mínimo de 3 mts.

f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, solo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela, y tendrá la consideración de sótano.

2. En el caso de conjuntos en el que la pendiente no se sitúe a cota superior al vial podrá ejecutarse la misma ordenanza anterior con el muro situado en el interior de la parcela y sin ningún tipo de uso o aprovechamiento bajo la cota de nivelación de la plataforma.

Artículo 20.- Muros en el Interior de las Parcelas.

En terrenos con pendiente superior al 25% podrán crearse muros de nivelación en el interior de las parcelas siempre que su altura no exceda en ningún punto los 3 mts. de altura. En el caso singular en el que por razones técnicas, sea necesario rebasar puntualmente esta cifra, el Ayuntamiento potestativamente definirá soluciones excepcionales mediante el instrumento adecuado.

Ningún tipo de edificación, en tal caso, se situará a menos de la mitad de su altura.

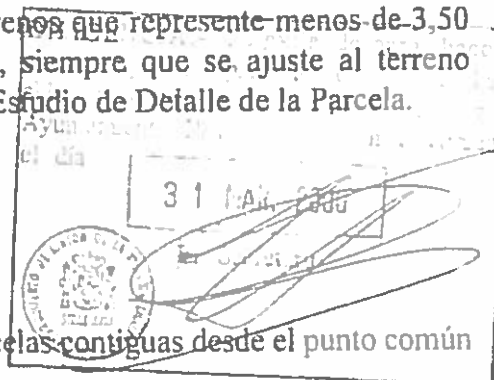
En el caso de muros escalonados estos se separarán al menos una distancia igual a la altura del muro situado en cota superior.

Artículo 21.- Modificaciones del Perfil de los Terrenos.

Se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente menos de 3,50 metros con respecto al perfil natural del terreno, siempre que se ajuste al terreno modificado del Proyecto de Urbanización o de un Estudio de Detalle de la Parcela.

Artículo 22.- Medianería.

Es la pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas desde el punto común



de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto, éstas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio.

Artículo 23.- Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 24.- Profundidad Edificable.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada anterior.

Artículo 25.- Espacio Libre Interior de Manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte al aplicar las profundidades edificables.

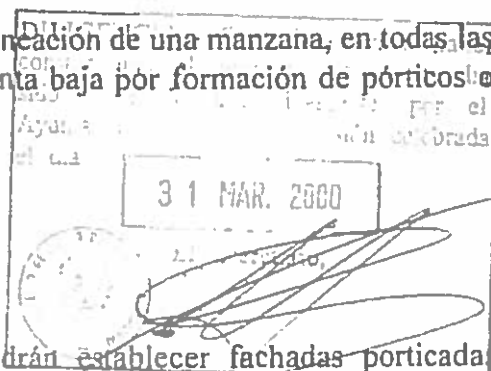
Artículo 26.- Retranqueos.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos soportables.

Artículo 27.- Reglas sobre Retranqueo.

En los sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando soportales. La distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal será de 2 m. y la altura libre no será inferior a 3,50 m.



Artículo 28.- Cuerpos Salientes.

Se denominaran cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación que sobresalen del plano de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas. Pueden tener un carácter abierto o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto.

La superficie de los cuerpos salientes cerrados computarán íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computarán en un 50% a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela.

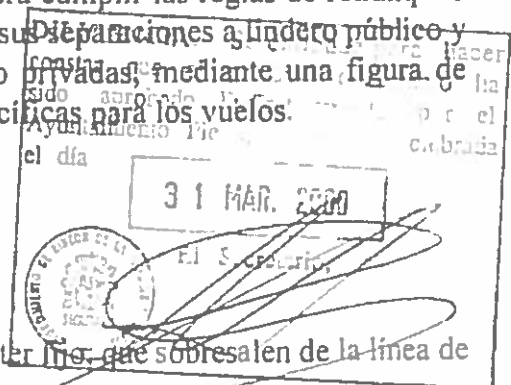
Los cuerpos salientes deberán separarse 0,80 mt. mínimo de la medianería sobre el plano de fachada, así como no estar a una altura inferior a 3,50 m. sobre el nivel de la acera (solo para los cuerpos cerrados).

La suma de las longitudes de los cuerpos salientes cerrados no excederá de 2/3 de la longitud total de fachada.

El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente deberá cumplir las reglas de retranqueo impuestas de forma genérica para la edificación en sus separaciones a lindero público y privado. Únicamente en el caso de vías de acceso privadas, mediante una figura de Estudio de Detalle, podrán establecerse reglas específicas para los vuelos.

Artículo 29.- Elementos Salientes.

Son elementos constructivos no habituales, de carácter lino, que sobresalen de la línea de



fachada o de la alienación de la edificación o alineación interior.

El vuelo de estos elementos se regulará según el apartado anterior.

Se admiten zócalos en fachada que podrán sobresalir 5 cm. respecto al paramento de fachada.

Se podrán construir marquesinas sin soportes verticales a una altura mínima de 2,50 mt. y un saliente máximo igual a la mitad de la acera, recogiendo sus aguas para no verter a la vía pública.

Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir de lo que corresponde a la anchura de la acera, menos 20 cm., y su altura en la parte mas baja no será inferior a 2 m.

Se prohíben los toldos fijo a vía pública.

Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,45m.

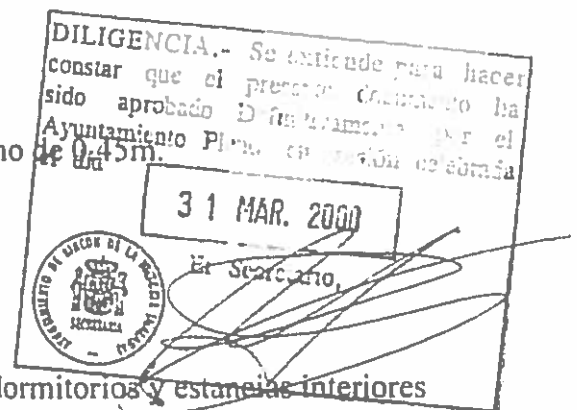
Artículo 30.- Ventilación e Iluminación.

No se permitirán en los edificios de viviendas que los dormitorios y estancias interiores den a Patios de ventilación debiendo volcar a vía pública o Patios de Luces como mínimo.

Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias así como las escaleras y piezas auxiliares interiores podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de ventilación.

Se permitirá la ventilación e iluminación de dependencias destinadas a uso comercial y de oficinas mediante Patio de Luces.

La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces o de ventilación de dependencias de viviendas no destinadas a dormitorios ni estancias, se



podrán autorizar por Normativas Estatales y Municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

Artículo 31.- Patio de Luces.

Se define como Patio de Luces, al espacio situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del Patio de Luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3m. de diámetro, de la siguiente manera:

ALTURA DEL PATIO	SUPERFICIE MÍNIMA
------------------	-------------------

Nº de plantas:

hasta 2 8 m².

hasta 3 12 m².

hasta 4 14 m².



La altura del patio se medirá en número de plantas, desde la más a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee, total o parcialmente.

Artículo 32.- Patios de Ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios.

La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total de edificio con un mínimo de 2 m.

Artículo 33.- Separaciones mínimas a linderos.

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciando se entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.

La separación a linderos, fijada en las ordenanzas, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados, con excepción de aquellos vuelos abiertos que no sobresalgan más de 0,40 m. del paramento de fachada.

En las edificaciones alineadas a vial, se admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en los artículos 28 y 29.

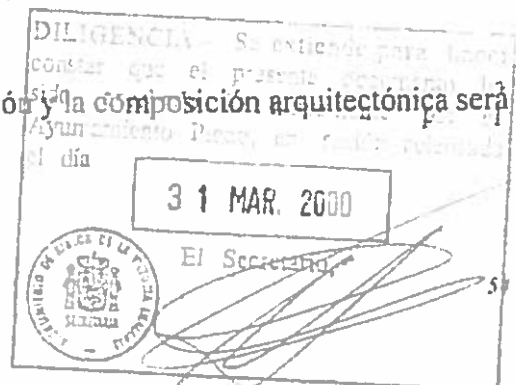
La separación a linderos afecta del mismo modo que a la planta baja a los sótanos semienterrados.

En las ordenanzas particulares de cada zona se indican las mismas separaciones a linderos que deben respetarse. Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

Artículo 34.- Elementos Técnicos de las Instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva a agua, acumuladores, conductos de ventilación antenas, maquinaria de ascensores, escaleras de acceso a terrazas, etc.)

Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.



Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio.
No podrán tener carácter independiente del edificio.

Artículo 35.- Construcciones Auxiliares y Edificios de Aparcamientos.

Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona.

Artículo 36.- Escaleras.

En las edificaciones hasta 4 plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera.

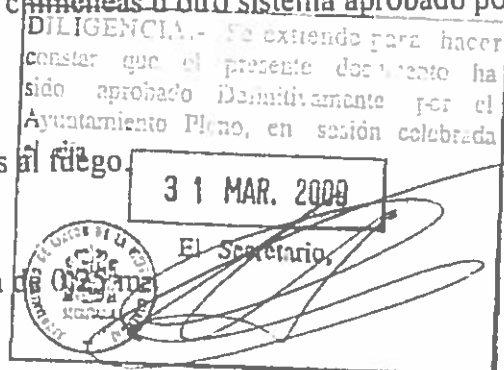
Se admitirán las escaleras sin ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No podrá comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Deberán tener ventilación en cada planta con chimeneas u otro sistema aprobado por el Ayuntamiento.

c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de



La huella y contrahuella será uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella los 18 cm., ni la huella ser inferior a 27 cm.

El ancho de la meseta deberá respetar los siguientes mínimos:

- Meseta sin acceso, 1 m.
- Meseta con acceso a vivienda 1,25 m.

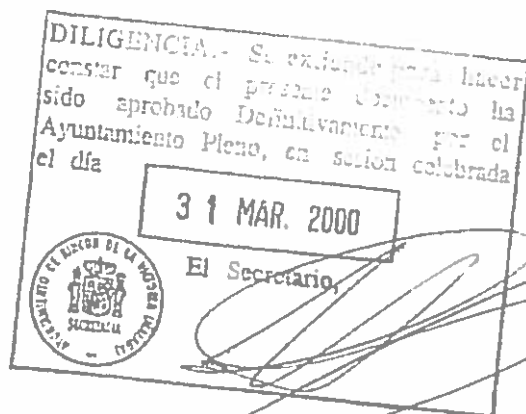
En los tramos circulares de escaleras, la huella mínima será de 25 cm., medidos a 0,40 m. de la curva interior de la escalera.

Artículo 37.- Ascensores.

Será necesario para aquellos edificios con mas de PB + 2.

El número de elevadores será como mínimo de 1 por cada 20 viviendas o fracción.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestibulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicaciones con cualquier escalera.



CAPÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

Artículo 38.- Zona Unifamiliar Aislada (UAS-IP).

38.1.- Definición.

Comprende fundamentalmente las áreas altas de la urbanización, la edificación "unifamiliar" cuyo espacio libre ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

38.2.- Condiciones de la ordenación.

Parcela mínima.

Se fija una parcela mínima edificable de 600 m².

Cuando una parcela o zona se divida en varias parcelas será necesario realizar un estudio de Detalle, en el que se resolverán los accesos internos. Las condiciones edificatorias serán aplicadas a las parcelas resultantes de dicha división.

Fachada mínima.

La fachada mínima será de 12 m.

Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima será del 35 %



Edificabilidad neta.

La edificabilidad, sobre la superficie neta de la parcela será de 0,35 m²/m²s.

Disposición de la superficie edificable.

A) La superficie total de techos edificable se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

B) No obstante sobre parcelas superiores a 4.000 m² podrán desarrollarse conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, tramitadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultado de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza USA-1P y se cumplan las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad de estas ordenanzas.

C) Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de cada parcela.

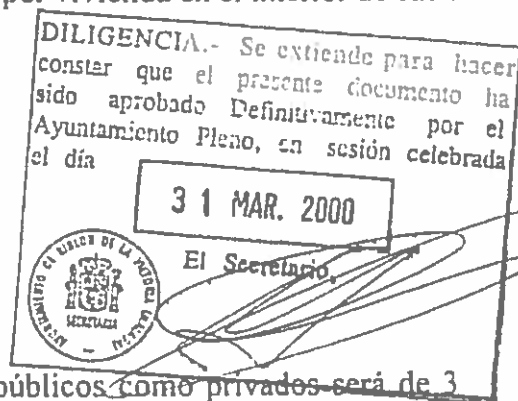
38.3.- Condiciones de la edificación.

Separación a linderos públicos y privados.

Las separaciones de la edificación, tanto linderos públicos como privados será de 3 metros como mínimo.

Únicamente en los casos en que se aplique la ordenanza de edificación en ladera (pendiente superior al 25%) o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 3 metros de la rasante de dicha calle, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial.

Asimismo podrán adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las



edificaciones en viviendas adosadas.

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de alturas establecidos.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachada, a salvo de los criterios de edificación en ladera.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuya cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota neta de medición de altura.

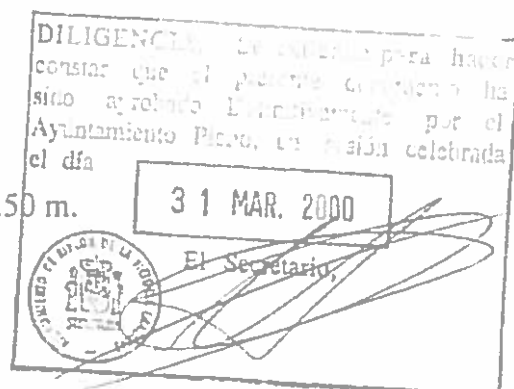
El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2.50 m.



Ordenanza de Valla.

En solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2 m. de altura máxima.

En parcelas edificadas la valla se alinearán al vial y se ejecutará con elementos sólidos hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente.

En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas colindantes podrán resolverse con muros de hasta 1,5 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse la valla anteriormente dicha.

Aparcamiento.

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de cada parcela.

38.4.- Condiciones de uso.

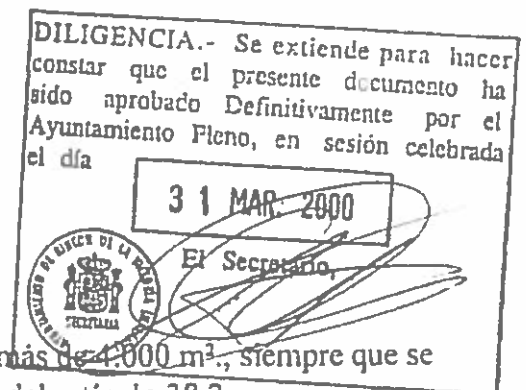
Solo se admiten los usos siguientes:

- Uso característico: unifamiliar aislada.

- Uso compatible: unifamiliar adosada, en parcelas de más de 4.000 m², siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado B del artículo 38.2.

- Uso complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas aparcamientos, despachos profesionales anexos a las viviendas comerciales, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping .

- Y aquellos usos determinados en el art. 94 de este Plan Parcial.



Artículo 39.- Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-IP).

39.1.- Definición.

Comprende la parte fundamental de las áreas que se desarrollan como edificación residencial, cuya morfología esta caracterizada por la correlación entre el conjunto residencial y las unidades que lo constituyen.

Su localización se hace preferentemente sobre las vaguadas centrales de la urbanización en estrecha relación con la zona verde que la articula.

39.2.- Condiciones de la ordenación.

Parcela mínima.

La superficie mínima admisible de parcela es de 140 m²

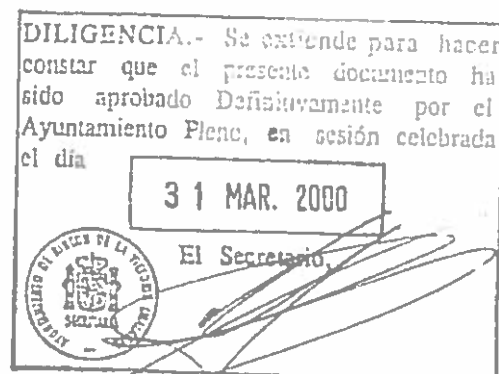
Cuando una parcela se divide en varias parcelas será necesario realizar un Estudio de Detalle, en el que se resolverán los accesos internos, y la transformación del terreno para fijar la cota de referencia a efectos de alturas y plataformas edificables.

Fachada mínima.

La fachada mínima será de 6 m.

Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta de las parcelas será de 0,75 m²/m²s.



Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 60 %.

39.3.- Condiciones de la edificación.

Ordenanzas de valla.

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

Aparcamiento.

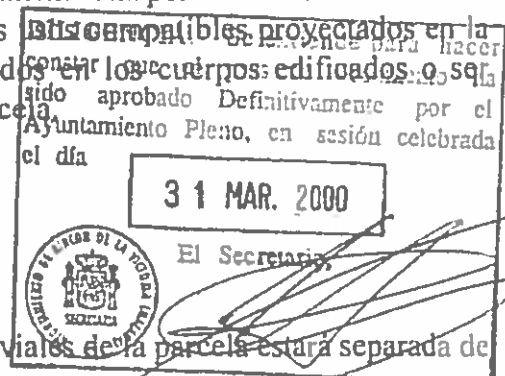
Será necesario disponer dentro de la parcela o subzona objeto de proyecto, reserva para dos plazas de aparcamiento por vivienda, u opcionalmente una por cada 70 m² construidos de vivienda. Este mismo módulo se aplicará a los ~~disponibles proyectados en la parcela~~ ~~que consten en los cuerpos edificados o se~~ ~~abiertos, pero siempre se situarán dentro de la parcela.~~ ~~El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día~~

Retranqueo de fachada.

La alineación de la fachada que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de la calle o calles 3 metros.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc.

A la superficie de la parcela resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio.



En terrenos con fuertes pendientes se atenderán a la norma de edificación en ladera.

Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable será de 15m, salvo en el caso de edificación conjunta en parcelas.

Altura máxima y nº de plantas.

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros de altura, medidos con los criterios establecidos.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota de medición de alturas. Expresamente se prohíbe el recrecimiento de altura de cubierta mediante construcción de petos o cualquier otro recurso edificatorio.

El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y además instalaciones de la vivienda.

En caso de cubiertas planas, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m. y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta.

En terrenos con pendientes superior al 25% será de aplicación la disposición 19.2.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.



Separación a linderos privados.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos deberán separarse un mínimo de 3 metros de dicha linde. En cualquier otro caso será obligatorio formar medianería con dichos terrenos.

En lo que respecta al fondo de la parcela, la línea de fachada se separará del lindero una distancia mínima de 5 metros.

39.4.- Edificación conjunta de parcelas.

En parcelas de más de 1.000 m² o conjuntos superiores a 5 viviendas se registrarán por las siguientes condiciones:

a) El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de cada una de las subzonas.

b) Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.

c) No se fijará la profundidad máxima edificable.

d) No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 60 metros lineales.

e) Los diferentes conjuntos se separan entre si un mínimo de 6 metros.

f) No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra de salida para los aparcamientos necesarios (2 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.



g) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.

h) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

39.5.- Cambio de adosada a ordenación abierta.

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a ordenación abierta con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología mediante la realización de un Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

1º.- No se alterará el parámetro de techo máximo y número de viviendas asignado por el Planeamiento a las parcelas adosadas, aunque sí se podrá agrupar, no superando en este caso sobre cada una de las parcelas netas resultantes la edificabilidad prevista en la ordenanza OA-4P del Plan Parcial.

2º.- Los parámetros de ocupación y separación a linderos serán los de la ordenanza OA-4P del Plan Parcial.

3º.- La altura máxima será Planta Baja + 1 + Ático

4º.- Se mantendrá la reserva de aparcamiento propia de la ordenanza adosada.

5º.- En el caso de tener pendientes superiores al 25%, se podrá realizar una planta más tipo semisótano tal como regulan las ordenanzas generales de edificación de este P.P.O.

39.6.- Condiciones de Uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

- Uso característico: unifamiliar aislada y adosada, salvo que se tramite un Estudio de

DELEGACIÓN.- Se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día

31 MAR. 2000

Detalle para su transformación en plurifamiliar.

- Usos complementarios y compatibles: Serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas y aparcamientos; despacho profesionales anexos a las viviendas, comercial, hostelería (salvo salas de fiestas, discotecas y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.

- Y aquellos usos determinados en el art. 94 de este P.P.O.

Artículo 40.- Zona de Ordenación Abierta (OA-4P)

40.1.- Definición y objetivos.

Comprende las zonas más densas del Plan Parcial, que se sitúan en la zona de acceso. Se trata de conseguir una edificación tipo Ciudad Jardín. Es decir, un conjunto de viviendas plurifamiliares arropadas por la vegetación y teniendo muy en cuenta la escala, limitando el número de alturas para que guarden las edificaciones una adecuada proporción con los espacios libres y el viario público.

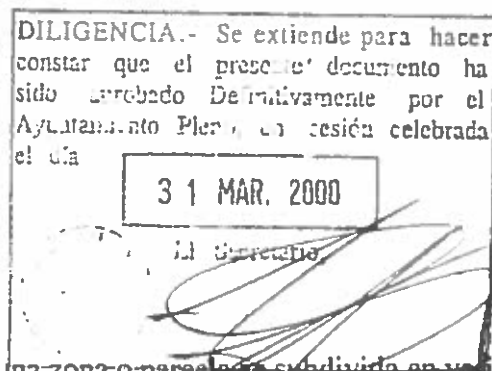
40.2.- Condiciones de la ordenación.

Parcelación.

La parcelación mínima es de 2.000 m². Cuando una zona o parcela se subdivide en varias será necesario un Estudio de Detalle, que defina los accesos internos y la alteración del terreno natural a efectos de definición de alturas y disposición de las plataformas edificables.

Edificabilidad neta.

Los índices de edificabilidad aplicados sobre parcela neta son los definidos en el Planeamiento. Se podrá agrupar la volumetría con el desarrollo de parcelaciones internas, estableciéndose como índice máximo de edificabilidad para cada una de las parcelas



resultantes, la correspondiente a la ordenanza. ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$)

Ocupación máxima de la parcela.

El porcentaje de ocupación máxima será del 45 %.

40.3.- Condiciones de la edificación.

Altura edificable.

La altura edificable máxima será de:

Planta Baja + Dos + Ático

Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de $1/3$ de la altura del edificio.

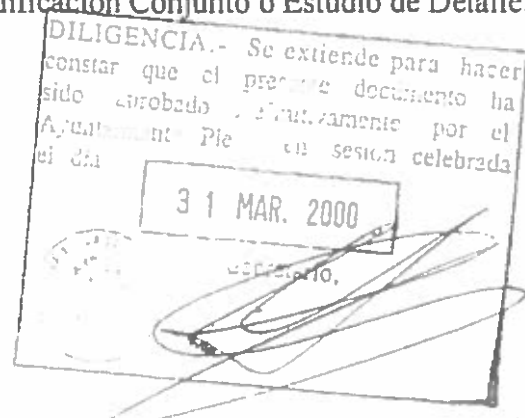
Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las $3/4$ de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas, siempre que la ordenación quede vinculada por Proyecto de Edificación Conjunto o Estudio de Detalle.

40.4.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda.



- Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos.

- Y aquellos usos determinados en el art. 94 de estas Ordenanzas.

40.5.- Ordenación abierta compatible con uso comercial (OA-2P).

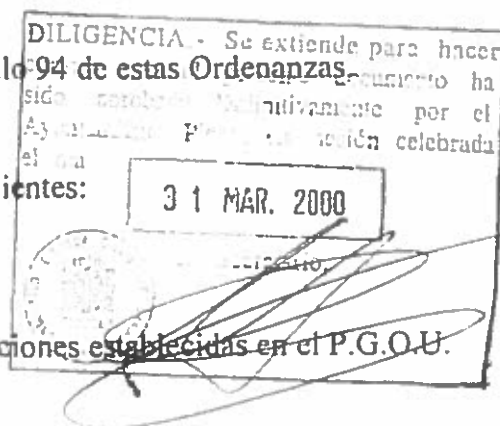
La finalidad de esta ordenanza, es regular una edificación en las zonas que al situarse más cercanas a la entrada es previsible que desarrolle usos comerciales de equipamiento del sector, y por tanto, requieren una mayor concentración de la volumetría para liberar espacio abierto destinado a apoyar los citados usos comerciales.

Sus condiciones de ordenación serán idénticas a la ordenanza OA-4P genérica establecida por el Plan Parcial, con la única salvedad de permitir la elevación de una planta más, sin tratamiento de ático (PB+3).

Se admiten aquellos usos determinados en el artículo 94 de estas Ordenanzas.

Los usos permitidos en esta ordenanza son los siguientes:

- Vivienda
- Comercial, hotelero y hostelero en todas las acepciones establecidas en el P.G.O.U.
- Oficinas



Asimismo, se consideran usos compatibles los correspondientes a recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo, según las determinaciones establecidas por el P.G.O.U.

El resto de las condiciones edificatorias correspondientes a esta ordenanza, coinciden con las establecidas para la Ordenación Abierta (OA-4P) establecidas por el Plan Parcial.

TÍTULO 4º.- REGULACIÓN DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS LOCALES

CAPÍTULO I.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 41.- Definición y objetivos.

Comprende esta calificación los diversos usos dotacionales independientemente de que sean de carácter público o privado.

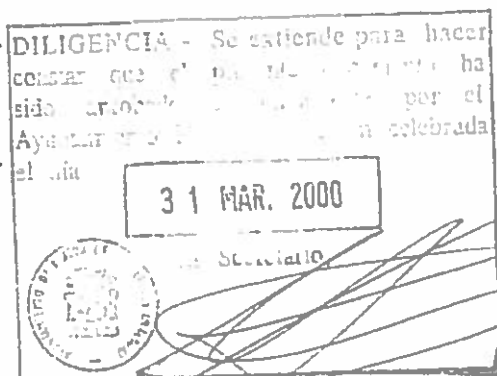
Artículo 42.- Condiciones de la ordenación.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- Educativo, deportivo, 0,35 m²/m²s.
- Hostelero, recreativo y
comercial menor 0,25 m²/m²s.
- Social, cultural, religioso,
sanitario 0,64 m²/m²s.

Ocupación máxima de parcela.



Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será del 25%, salvo en educacional y sanitario, que podrá alcanzarse el 35%.

Segregación de parcelas para usos específicos.

Dentro de los espacios destinados a equipamiento, podrán realizarse una segregación de

parcelas mediante una ordenación de volúmenes conjunta. Los parámetros correspondientes a ordenanzas, serán considerados como máximos para el conjunto, pudiendo agruparse o concentrarse en alguna de las áreas o parcelas segregadas, estableciéndose en este caso como parámetros máximos para cada una de dichas parcelas, lo establecido por el Plan General.

Artículo 43.- Condiciones de la edificación.

Altura edificable.

En todos los casos la altura máxima edificable será de dos plantas (PB + 1) salvo en el educativo que se permitirá dos plantas (PB + 2).

Separación a linderos públicos y privados.

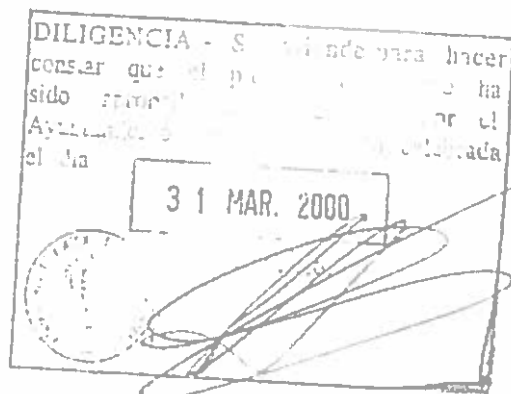
Las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en las zona donde estuvieran enclavadas.

En cualquier caso será de tres metros como mínimo.

Artículo 44.- Condiciones de uso.

Solo se admiten los siguientes usos:

Deportivo, educativo, cultural, religioso, sanitario, recreativo, hostelero y comercial.



CAPÍTULO II.- REGULACIÓN DE ZONAS VERDES

Artículo 45.- Definición y objetivos.

En el sector se distinguen las siguientes categorías con sus correspondientes objetivos.

45.1.- VP: Verde Público

- Conformación de los espacios libres centrales como espacios abiertos parcialmente ajardinados y en general arbolados.
- Serán compatible con este uso zonas que se destinen a albergar actividades deportivas y con carácter complementario de ocio y esparcimiento. Este destino hace recomendable otorgar una cierta edificabilidad para posibles instalaciones en las que se desarrollen actividades propias de esta calificación y finalidad.

45.2.- VF: Verde Forestal.

- Conformación del paisaje de transición y bordes externos del sector.
- Control de la erosión y drenaje de aguas pluviales.
- Protección de vistas, ruidos y polución en suspensión atmosférica.

Artículo 46.- Condiciones particulares.

Se admite una edificabilidad mínima para las zonas destinadas a verde deportivo de 0,05 m²/m², que se determinarán y localizarán en el Proyecto de Urbanización.

Las edificaciones habitables tendrán como máximo dos plantas y 7,00 metros de altura máxima.



CAPÍTULO III.- RED VIARIA. (RV)

Artículo 47.- Definición y objetivos.

Se diferencian dos categorías, con los objetivos que se expresan a continuación:

Vías primarias

- Anillo perimetral constituido por los viales 1, 2, 3 y 4. En ellos el ancho mínimo disponible entre fachadas o cerramientos de parcelas, será de 10 metros.
- Anillo perimetral constituido por los viales 1, 2, 3 y 4. En ellos el ancho mínimo disponible entre fachadas o cerramientos de parcelas, será de 8 metros.

Vías secundarias

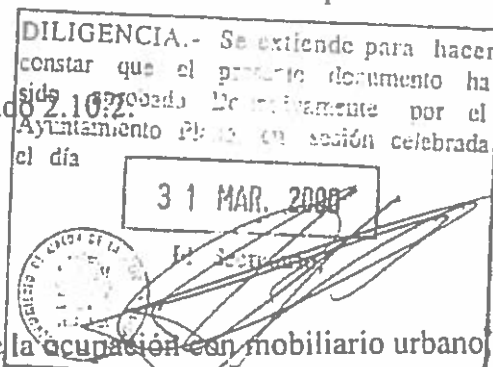
- Se apoyan en el anterior y posibilitan los accesos a todas las parcelas.

Sus características se describen en el apartado 2.10.2.

Artículo 48.- Condiciones particulares.

48.1.- En el Sistema Viario podrá admitirse la ocupación con mobiliario urbano, entendiéndose como tal el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio.

En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio no podrá autorizarse ocupaciones que no dejen menos de 1,5 m. de anchura de espacio libre de paso peatonal.



Cualquier ocupación de carácter privado de señalización o publicidad, deberá desarrollarse al amparo de la normativa que la entidad de conservación desarrollará, a fin de garantizar las calidades, emplazamientos y diseño de los elementos instalados.

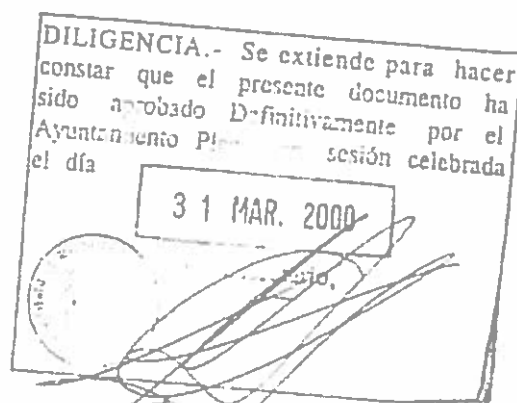
48.2.- No se permitirá la ocupación del Sistema Viario con carteles indicativos o publicitarios de empresas privadas.

48.3.- Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares de la población con minusvalías del aparato psicomotor.

48.4.- El viario de accesos a varias parcelas edificables deberá prever anchuras mínimas de 5 metros, considerándose en todos los casos como viario privado de uso comunal.

48.5.- En la Red Viaria Principal, el Proyecto de Urbanización desarrollará los espacios de aparcamientos previstos en el Plancamiento como públicos y que quedan reflejados en las secciones tipo de viario. Tales aparcamientos deberán ser proyectados de manera que se integren en el espacio de la calle y en concreto con los espacios peatonales y aceras adyacentes.

Estos aparcamientos no contarán a efectos del cómputo de los previstos en áreas edificables.



CAPÍTULO IV.- INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 49.- Definición y Tipificación.

49.1.- Alumbrado Público.

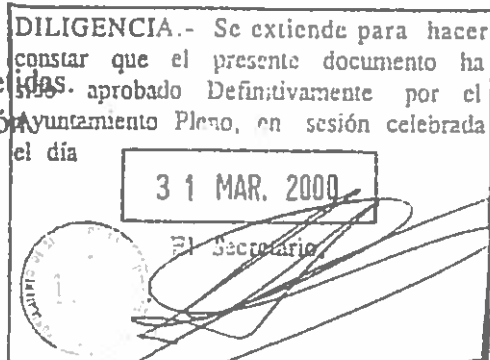
- Red con sus conducciones, soportes, luminarias y mecanismo de control.

49.2.- Energía Eléctrica.

- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión con sus conducciones y acometidas.
- Centros de Transformación.

49.3.- Distribución de Gas.

- Acometida externa.
- Conducciones generales.
- Red con sus conducciones y acometidas.
- Puntos de regulación y presurización.



49.4.- Infraestructura Hidráulica.

- Acometida a la red municipal.
- Depósitos reguladores.
- Estaciones de tratamiento e impulsión.
- Fuentes de abastecimiento alternativas. Pozos y captaciones.
- Redes de riego
- Hidrantes contra incendios, con sus mecanismos de control.

49.5.- Sistema de abastecimiento.

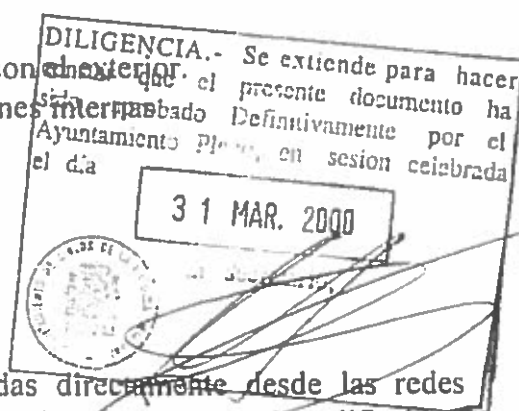
- Redes de distribución con sus controles y acometidas.
- Plantas de tratamiento y depuración.
- Depósitos.
- Conexiones con la red municipal.

49.6.- Saneamiento y Drenaje.

- Redes y sistemas de drenaje de aguas pluviales.
- Red de colectores de aguas fecales, incluso sistemas de control y limpieza.
- Tratamiento y depuración previo al vertido a la red general.
- Colectores externos.

49.7.- Telecomunicaciones.

- Acometida externa.
- Redes de distribución de la conexión con el exterior.
- Central de distribución y comunicaciones internas.
- Anillos internos de comunicación.



Artículo 50.- Condiciones particulares.

- Todas las parcelas edificables serán servidas directamente desde las redes generales, sin provocar servidumbres de ningún tipo en otras parcelas edificables, salvo las reflejadas en este Plan Parcial y en el Proyecto de Compensación que lo desarrolle, o en su caso las resultantes de las parcelaciones internas, cuyas servidumbres para la dotación de accesos serán recogidas en el correspondiente Estudio de Detalle.
- Las acometidas y enganches de las instalaciones de las parcelas edificables con las redes generales deberán acomodarse a las condiciones de diseño y funcionamiento que fije la Entidad Gestora del Sector. Estos requerimientos podrán incluir la obligación de instalar dispositivos que permitan la inspección y control de los flujos por parte de los Servicios Técnicos correspondientes.

5. PLAN DE ETAPAS

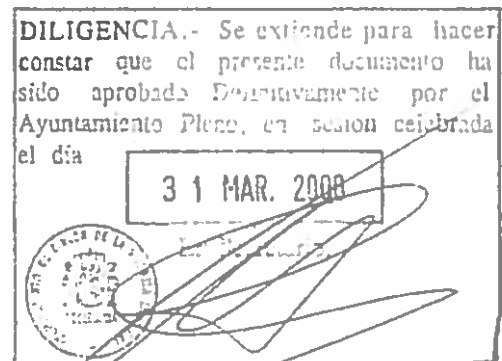
5.1. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS.

Esta modificación de elementos de los Planes Parciales URC-1 y URC-2 establece su desarrollo en dos etapas. Este tratamiento permite una urbanización y ocupación progresiva del sector. Sin embargo, la entidad urbanizadora se reserva flexibilidad en la gestión del sector pudiendo anticipar obras correspondientes a una etapa posterior con la simple petición de licencia de urbanización y en su caso de parcelación, caso de que ésta no se haya realizado con anterioridad.

Cada ETAPA, puede desarrollarse por fases según las necesidades de edificación del sector. No se podrá ocupar ninguna edificación si previamente no se ha ejecutado la urbanización.

5.2. CONTENIDO DE CADA ETAPA

En cada una de ellas se realizarán la totalidad de las obras necesarias para la puesta a disposición de los suelos marcados en el plano correspondiente.



6. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

6.1. OBJETIVO

El objeto del estudio económico - financiero, es evaluar los costes de urbanización de los sectores URC-1 y URC-2, de forma global para determinar la viabilidad económica del sector, teniendo en cuenta los beneficios generados por la venta de suelo urbanizado.

El estudio económico financiero se ha realizado conjuntamente de ambos sectores por las dificultades que se derivan de efectuar una segregación de los costes correspondientes a cada uno de ellos sin disponer de proyecto de urbanización.

Para ello, se evalúan los costes de acuerdo con unos parámetros extraídos de experiencias anteriores similares. Estas valoraciones son solo aproximadas y deberán ser sometidas a una evaluación más detallada con el proyecto de urbanización para determinar las repercusiones reales sobre el techo edificado.

6.2. ESTIMACIÓN DE COSTES

MOVIMIENTO DE TIERRAS

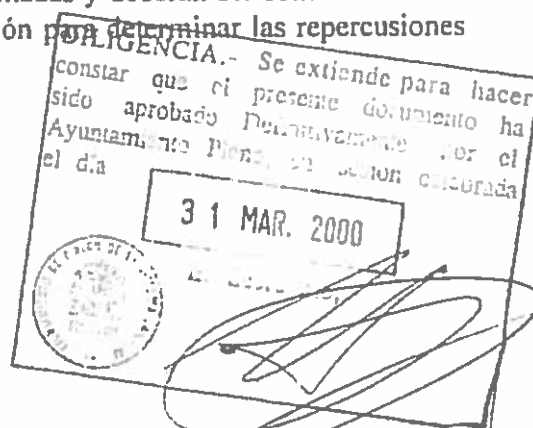
1.400.000 m ³	de movimiento de tierras, en excavación y en formación de terraplén a	259 ptas/m ³363 Mptas
--------------------------	---	-------------------------	----------------

80.000 m ²	de estabilización de taludes a	500 ptas/m ²40 Mptas
-----------------------	--------------------------------	-------------------------	---------------

403 Mptas

AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN

118.145 m ²	de formación de viales, incluido afirmado, acerado y bordillo a	2.000 ptas/m ²236 Mptas
------------------------	---	---------------------------	----------------



SANEAMIENTO

11.000 m.l.	de tubería de saneamiento incluso excavación y pozos de registro a	6.885 ptas/m.l.	..... 76 Mptas
1 Ud.	Equipo de bombeo		2 Mptas
1 Ud.	Estación depuradora (tratamiento terciario)		40 Mptas

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 MAR. 2000

ABASTECIMIENTO

14.000 m.l.	de tubería de abastecimiento, incluido excavación, p.p. de arena de asiente y arquetas de registro a	7.460 ptas/m.l.	..... 104 Mptas
1 Ud.	Depósito de 2.000 m³ de capacidad		54 Mptas
2 Ud.	Depósito de 1.000 m³ de capacidad a	28.000.000	..... 56 Mptas

214 Mptas

PLUVIALES Y DRENAJE

10.500 m.l.	de tubería incluida excavación, pozos de registro y absorbedores necesarios a	8.600 ptas/m.l.	..... 90 Mptas
10.000 m.l.	Cuneta, incluso revestimiento en zonas de elevada pendiente longitudinal		45 Mptas
70 Ud.	Obras de fábrica para el drenaje transversal totalmente terminadas a	1.500.000 ptas/Ud	..... 105 Mptas

240 Mptas

ELECTRICIDAD

13.000 m.l.	de canalización, incluidas arquetas tipo A-1 y A-2 necesarias para M.T. y B.T. a 3.200 ptas/m.l.	..... 42 Mptas
8 Ud.	Centro de transformación (obra civil) a 2 Mptas.	..... 16 Mptas
1.600 m.l.	Desvío línea aérea (66 Kv) incluidos apoyos necesarios a 60.500 ptas/m.l.	..... 97 Mptas
7.000 m.l.	Circuito de M.T. con 3 x 240 mm ² /Al 12/20 Kv tipo RMC a 5.300 ptas/m.l.	..... 37 Mptas
		----- 192 Mptas

ALUMBRADO

15.000 m.l.	de conductor de cobre con canalización doble en aceras, incluidas arquetas de alumbrado público cada 40 m a 1.400 ptas/m.l.	..... 21 Mptas.
8 Ud.	Cuadro de mandos a 250.000 ptas/Ud	..... 2 Mptas.
425 Ud.	Farolas o puntos de luz a 127.000 ptas/Ud	..... 54 Mptas
		----- 77 Mptas.

TELEFONÍA

10.000 m.l.	de canalización con tuberías de PVC rígido a 2.700 ptas/m.l.	..... 27 Mptas.
155 Ud.	Arquetas tipo D (modelo Compañía Telefónica)	5 Mptas.
30 Ud.	Cámaras tipo BR o similar a 200.000 ptas/Ud.	..... 6 Mptas

DILIGENCIA.- Se extiende para 38 Mptas.
constar que el presente documento ha
sido revisado y aprobado por el
Ayuntamiento de ... celebrada
el día 31 MAR. 2008

GAS

11.000 m.l. de excavación en zanja para tuberías de gas
a 1.725 ptas/m.l. 19 Mptas

ZONAS VERDES Y PAISAJÍSTICAS

60 Ha. de forestación y/o reforestación
a 400.000 ptas/Ha 24 Mptas

4.000 Ud. árbol y/o arbustos para la formación de
espacios libres y jardines 7 Mptas

1 Ud. Lago artificial, incluyendo un embalse de
nacimiento, cinco balsas naturales, dos
trampas de acarreo y presa de materiales
suelos 140 Mptas

90.000 m² Riego, incluido red de distribución y
aspersores 30 Mptas

Formación de áreas de estancia, jardines, pistas
deportivas y mobiliario 88 Mptas

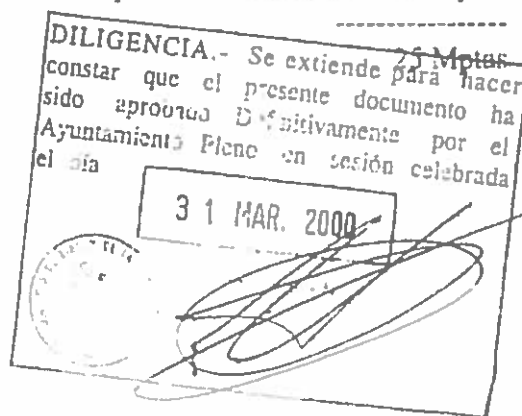
289 Mptas

RIEGO

2 Ud. Depósito de 250 m³ para riego a 7 Mptas/Ud. 14 Mptas

1.100 Ud. Árbol tipo conífera o frondosa a
4.500 ptas/Ud. 5 Mptas

11.000 m.l. Tubería de riego a 540 ptas/m.l. 6 Mptas



OBRAS EXTERIORES

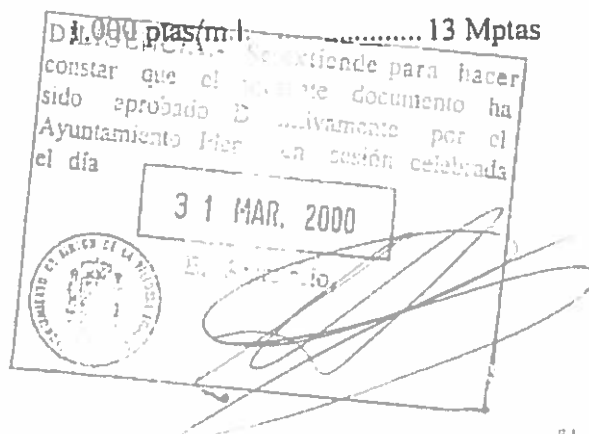
20.000 m ²	de tratamiento de taludes a	500 ptas/m ²	..... 10 Mptas
131.000 m ³	movimiento de tierras en excavación y en terraplén a	259 ptas/m ³	..... 34 Mptas
22.533 m ²	de accesos, incluido afirmado, acerado y bordillos a	2.000 ptas/m ²	..... 45 Mptas
2.400 m.l.	tubería de pluviales a	8.000 ptas/m.l.	..... 20 Mptas
10 Ud.	Obra de fábrica para drenaje transversal a	5 Mptas/Ud	..... 50 Mptas
1 Ud.	Marco para aguas pluviales		..... 10 Mptas
2.000 m.l.	Tubería de hormigón para emisarios a	3.000 ptas/m.l.	..... 6 Mptas 175Mptas

ESTRUCTURAS

5.500 m ²	de muro de contención totalmente terminado a	28.700 ptas/m ² 158 Mptas
----------------------	--	----------------------------	-----------------

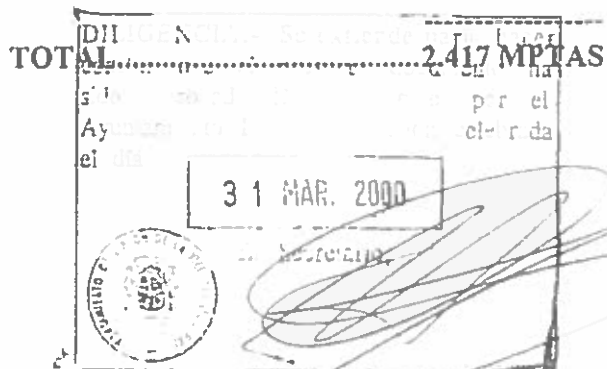
SEÑALIZACIÓN

13.000 m.l.	de señalización a	1.000 ptas/m.l. 13 Mptas
-------------	-------------------	-----------------	----------------



RESUMEN: PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

• MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	403 MPTAS
• AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN	236 MPTAS
• SANEAMIENTO.....	118 MPTAS
• ABASTECIMIENTO.....	214 MPTAS
• PLUVIALES Y DRENAJE	240 MPTAS
• ELECTRICIDAD.....	192 MPTAS
• ALUMBRADO	77 MPTAS
• TELEFONÍA.....	38 MPTAS
• GAS.....	19 MPTAS
• ZONAS VERDES Y PAISAJÍSTICAS.....	289 MPTAS
• RIEGO.....	25 MPTAS
• OBRAS EXTERIORES.....	175 MPTAS
• ESTRUCTURAS	158 MPTAS
• SEÑALIZACIÓN	13 MPTAS
SUMA	2.197 MPTAS
10% Gastos Generales y Bº Industrial	220 MPTAS



6.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN, ASIGNACIÓN POR ETAPAS Y REPERCUSIÓN

El plazo de ejecución de la urbanización será de DOCE (12) AÑOS, desglosándose en dos etapas de SEIS (6) AÑOS cada una.

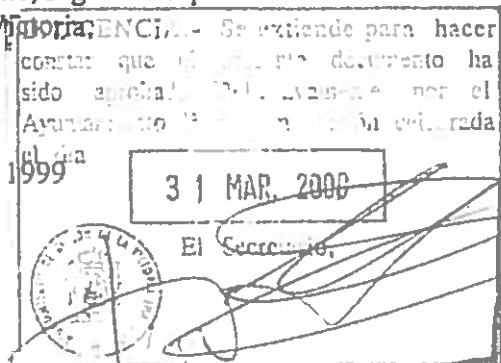
Las cargas estimativas de urbanización correspondientes a cada etapa, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano de definición de dichas etapas, es de MIL QUINIENTOS DIEZ MILLONES (1.510.000.000 Ptas) y el segundo de NOVECIENTOS SIETE MILLONES (907.000.000 Ptas).

En la primera etapa se incluirán la totalidad de las obras correspondientes a obras exteriores que corresponden con las cargas externas del sector.

La superficie construida susceptible de aprovechamiento es de 330.925,14 m²t, como el presupuesto estimativo es de 2.417 Mptas, la repercusión de urbanización es de 7.300 ptas/m² construido.

Por lo que esta urbanización es rentable económicamente, según las repercusiones de suelo de mercado para el Término Municipal del Rincón de la Victoria.

Málaga, Noviembre, 1999



Fdo: Enrique Rueda Jiménez
I.C.C.P.

Fdo: Juan Martín Malo
I.C.C.P.

Fdo: Javier Martín Malo
ARQUITECTO

Fdo: Carlos Miró Domínguez
I.C.C.P.



Tipología		Parcela	Superficie m²s	Edificabilidad m²h	Nº Viv.
Ordenación Abierta OA-2P	1		31.176,37	25.558,23	232
	2b		32.297,20	19.378,32	176
	17b		15.450,00	9.270,00	86
	17c		15.922,91	9.553,75	88
Total (OA-2P)			94.846,48	63.760,30	582
Ordenación Abierta OA-4P	2a		11.720,15	5.860,08	60
	3		29.890,00	17.860,28	180
	4		7.903,55	3.951,78	40
	5		16.500,00	8.250,00	85
	8c		10.846,00	5.423,00	55
	9a		19.309,45	9.654,73	98
	9c		11.027,35	5.513,68	58
	10a		27.597,85	13.798,93	140
	13a		23.446,77	11.723,39	120
	13b		23.855,00	11.927,50	122
	14b		44.293,25	22.146,68	222
	16b		17.339,75	8.969,88	90
Total (OA-4P)			244.329,22	125.079,93	1.270
Unifamiliar Adosadas UAD-1P	6a		17.478,65	6.117,53	56
	6b		15.668,00	5.483,80	50
	7a		17.219,65	6.026,88	55
	7b		16.398,60	5.739,51	52
	8a		6.076,10	2.126,64	20
	8b		9.906,25	3.467,19	32
	9b		6.988,40	2.435,44	22
	9d		12.861,30	4.501,46	42
	10b		8.011,95	2.804,18	26
	11		27.380,65	9.583,23	88
	12		25.540,15	8.939,05	82
	14a		15.305,70	5.357,00	50
	15a		32.055,30	11.219,36	102
	15b		7.045,71	2.466,00	22
16a		19.378,35	6.782,42	62	
17a		23.420,00	8.197,00	75	
18a		31.755,15	11.114,30	102	
Total (UAD-1P)			292.459,91	102.380,99	938
Unifamiliar Asistidas UAS-1P	18b		71.490,70	14.298,14	72
Total (UAS-1P)			192.289,26	38.451,85	193
Comercial	C1		1.310,10	327,53	
	C2		1.800,25	450,06	
	C3		1.978,20	494,55	
Total (C)			5.088,55	1.272,14	

Total Lucrativo	828.983,42	330.925,21	2.983
-----------------	------------	------------	-------

Tipología	Parcela	Superficie m²s	Edificabilidad m²h
Social + Escolar + Deportivo	S1	3.470,00	1.041,00
	S2	9.908,70	2.972,61
	S3+VD	30.280,00	6.056,00
	VD+S4+E2	54.234,80	16.270,44
Total Equipamientos		26.520,00	5.304,00
Servicios Técnicos	ST.1	2.666,70	31.644,05
	ST.2	1.034,25	
	ST.3	1.590,00	
	ST.4	1.779,35	
	ST.5	32.096,05	
Total (ST)		39.166,35	
Verde Parque	VP1	122.769,35	
	VP2	2.231,55	
	VP3	12.594,00	
	VP4	68.289,00	
Total (VP)		205.883,90	
Verde Forestal	VF1	12.373,71	
	VF2	6.537,22	
	VF3	32.093,08	
	VF4	7.034,30	
	VF5	15.534,00	
	VF6	29.630,17	
	VF7	48.012,35	
	VF8	256.256,83	
Total (VF)		66.825,00	
Viario	Principal	62.711,00	
	Secundario	129.546,00	
Total Viario		192.257,00	
Total Cesiones		757.266,58	31.644,05
Total Sector		1.586.250,00	330.925,21

PROYECTO DE REPARCELACION		FECHA:	ABRIL - 2002
SECTORES "URC-1 Y 2" PARQUE VICTORIA T.M RINCON DE LA VICTORIA-MÁLAGA		P.º DE PLANO	ESCALA
PLANO 50		P.4.7	1/200
ZONIFICACION Y PARCELACION			
TÉCNICO EN GESTION		DIRECTOR DEL PROYECTO	
MARIA DEL PILAR ALARCON BARRA		RAFAEL VALAZAR FERNANDEZ	