

INDICE DE MEMORIA

Página

0. GENERALIDADES	1
0.1. Preliminares	1
0.2. Procedencia de la formulación del P. Parcial	1
0.3. Objetivos y criterios generales	1
1. ENCUADRE GEOGRAFICO	2
2. TOPOGRAFIA	2
3. AFECCIONES	2
4. USOS DEL SUELO	3
4.1. Cultivos y vegetación	3
4.2. Edificaciones	3
4.3. Viales e infraestructuras. Conexiones posibles	3
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
6. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION	5
6.1. Criterios estructurales	5
6.2. Criterios funcionales	5
7. ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS	6, 7, 8
8. SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES	9
8.1. Descripción del ajardinamiento	9
8.1.1. Jardines	9
8.1.2. Areas de juego y recreo	10
8.2 Cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y del P. General de O.	11
9. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	13
9.1. Cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y N. S.	13
10. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	14
10.1. Justificación del esquema	14
10.2. Geometría del diseño	14
10.3. Pavimentación	15
10.4. Aparcamiento	15
11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	16
11.1. Abastecimiento de agua.	16
11.2. Saneamiento y drenaje	16
11.3. Energía eléctrica	17
11.4. Alumbrado público	17
11.5. Telefonía	17
12. NORMAS GENERALES	17
12.1. Calificación del suelo	18
12.2. Sistema de Actuación	19
12.3. Estudio de Detalle	19
12.4. Proyecto de Urbanización	19
12.5. Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento	19
13. ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS	21
14. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL	21
14.1. Ordenanza particular de las zonas de viviendas unifamiliares adosadas. Ordenanza UAD. 2	21

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO,



I N F O R M E

EXPEDIENTE	ADAPTACION DE PLAN PARCIAL
EMPLAZAMIENTO	SECTOR S-2 LAS VINAS
LOCALIDAD	RINCON DE LA VICTORIA
PROMOTOR	PROMOCIONES ARROYO DEL PINAR, S.A.
ARQUITECTO	ANTONIO FERNANDEZ BORDES

En el presente expediente la Delegación en Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, corrección e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial, el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

La tramitación del Expediente habrá de ser condicionada a la propia del P.G.O. de Rincón de la Victoria del que aún no consta publicación oficial de su aprobación definitiva.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Málaga 27 de Noviembre de 1991

Por la Junta Directiva de la Delegación:

El Arquitecto de Información y Planeamiento

DELEGACION EN MALAGA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
LAS PALMERAS DEL LIMONAR S/N 29016 MALAGA.



14.1.1. Uso	21
14.1.2. Parcela mínima	22
14.1.3. Edificabilidad máxima	22
14.1.4. Ocupación máxima de la edificación en la manzana	22
14.1.5. Altura máxima de la edificación	22
14.1.6. Profundidad máxima edificable	23
14.1.7. Edificación conjunta de parcelas	23
14.1.8. Ordenanzas de Vallas	24
14.1.9. Retranqueo de Fachadas	24
14.1.10. Separación a linderos privados	24
14.1.11. Condiciones de Uso	25
14.1.12. Aparcamientos interiores a parcela	25
14.2. Ordenanza particular de las zonas de viviendas plurifamiliares en O. Abierta.	25
14.2.1. Condiciones de Uso.	25
14.2.2. Definición de Ordenanzas de aplicación por manzanas y parcela mínima	26
14.2.3. Edificabilidad neta sobre manzanas	26
14.2.4. Ocupación máxima de la edificación	26
14.2.5. Altura máxima edificable	27
14.2.6. Separación a linderos públicos y privados	27
14.2.7. Separación entre edificaciones	27
14.2.8. Aparcamientos interiores a manzanas	27
15. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS COMERCIALES	27
15.1. Tipología de edificación	27
15.2. Parcela mínima edificable	28
15.3. Edificabilidad máxima sobre parcela neta	28
15.4. Ocupación máxima de parcela o manzana	28
15.5. Altura máxima edificable	28
15.6. Separación a linderos públicos y privados	29
15.7. Aparcamientos interiores a las manzanas	29
16. ORDENANZAS DEL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	29
17. ORDENANZAS DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	30
18. ORDENANZAS DEL SISTEMA LOCAL VIARIO	31
19. NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION	31
19.1. Generalidades	31
19.2. Red viaria	32
19.3. Distribución de agua potable y para riego	32
19.4. Saneamiento y drenaje	33
19.5. Canalizaciones y conducciones eléctricas y telefónicas	33
19.6. Alumbrado público	34
19.7. Ajardinamiento	34
19.8. Muros	34
20. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	35, 36
21. EQUIPO REDACTOR	37

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992
Rincón de la Victoria



DILIGENCIA..- Para hacer constar que en este documento se estampó el sello de aprobación provisional por indicación de los redactores del P.G.O.U. que consideraron que al ser una adaptación, no era necesario que se tramitara como si de un nuevo plan se tratara, y al elevarse a la Comisión Provincial de Urbanismo, se ha devuelto el expediente manifestando que la citada aprobación se debe considerar como inicial, debe exponerse al público y procederse a la aprobación provisional, procedimiento que se ha seguido para volver a elevarlo a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Y para que conste, pongo la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Rincón de la Victoria a seis de octubre de mil novecientos noventa y dos.

Vº Bº
EL ALCALDE,



DIUGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 5 SET 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2

LAS VIÑAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACION

RINCON DE LA VICTORIA

0. GENERALIDADES

0.1. Preliminares.

Se redacta el presente expediente urbanístico de Modificación y Adaptación del Plan Parcial de Ordenación urbana del sector S2 Las Viñas de las NN.SS. al Plan General de Ordenación del Rincón de la Victoria, por encargo de Promociones Arroyo del Pinar S.A. con domicilio en Avda. Cristóbal Colón nº 6 -Alhaurín de la Torre- Málaga, titular mayoritaria de los terrenos.

La superficie que abarca el Sector es de 88.535 m2 de suelo.

0.2. Procedencia de la formulación del Plan Parcial.

El presente expediente urbanístico de Modificación del Plan Parcial de Ordenación S-2 Las Viñas aprobado definitivamente según Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 29-4-91 y redactado en desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, responde a las nuevas determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana ordenan sobre este sector como suelo urbanizable transitorio (UT-1) con un aumento de volumen edificable en su conjunto, equiparable al aumento de infraestructura viaria y de servicios que el Plan General ordena en el sector por encima de lo determinado en las Normas Subsidiarias, así como la suspensión en la delimitación del sector de la propiedad de Hermandades del Trabajo, con una superficie de 9.780 m2 de suelo, al corresponder a un equipamiento privado construido hace 25 años.

0.3. Objetivos y criterios generales.

El objetivo global del Plan Parcial es ordenar un sector de suelo urbanizable, para la creación de una estructura urbana residencial para alojamientos de propiedad vertical en viviendas unifamiliares, adosadas,

provisionalmente por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



o de propiedad horizontal en viviendas plurifamiliares, dotada de los correspondientes reservas de áreas libres, equipamiento público y, en su caso, privado.

Los criterios generales adoptados para la ordenación son, en esencia, transcribir las determinaciones que, en cuanto a la estructura urbana del Sector, establece el Plan General, ajustándolas a la realidad según el cambio de nivel de planeamiento y según las condiciones reales del suelo y de la estructura de la propiedad. Así como la adaptación de las Ordenanzas de edificación de zona del P.P. aprobado según NN.SS. a las nuevas Ordenanzas del P.G.O.U.

1. ENCUADRE GEOGRAFICO.

Los terrenos pertenecientes al Sector S-2 "Las Viñas" están situados en la zona de extensión del núcleo de Rincón de la Victoria, siendo sus linderos genéricos los siguientes:

Al Sur con los terrenos de la Unidad de Actuación UA-5 que a su vez limita al Sur con la actual travesía de la carretera N-340.

Al Norte con la variante de la N-340

Al Este con la urbanización "Los Olivos" y la propiedad de Hermandades del Trabajo.

Al Oeste con la urbanización "Cueva del Tesoro"

La superficie total del Sector es de 88.535 m².



2. TOPOGRAFIA.

Los terrenos del Sector ocupan parte del valle del Arroyo del Cuervo conformando una topografía de ladera con algunas alomaciones de pendiente transversal acusada.

Las altitudes oscilan entre la cota 100 y la 20, definiendo una pendiente longitudinal media del 10%. La pendiente media en sentido transversal al eje del arroyo puede evaluarse en el 20% en la margen derecha del mismo y del 50% en la izquierda.

Existen algunas zonas llanas que coinciden con el fondo del valle, con restos de abancalamiento y con explanaciones entre las que destaca la de ubicación de la Residencia

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 18 JUN. 1992

Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SEP. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



3. AFECCIONES.

Los terrenos objeto de ordenación son afectados por las siguientes infraestructuras de carácter general:

Dos líneas eléctricas aéreas de transporte de energía a 132 kv y 66 kv que cruzan el Sector de Este a Oeste.

Una línea eléctrica de distribución a 20 kv que cruza en igual dirección.

Estas líneas suponen una restricción a la edificación de 5 m. medidos hacia el exterior, desde el cable más externo.

Por otra parte, junto al límite Norte se encuentra la variante de la N-340. Entendiendo que en su día constituirá nuevo itinerario más que circunvalación, la restricción a la edificación supone una distancia al borde de la calzada del ramal de enlace o del tronco principal, de 50 m.

4. USOS DEL SUELO.

4.1. Cultivos y vegetación

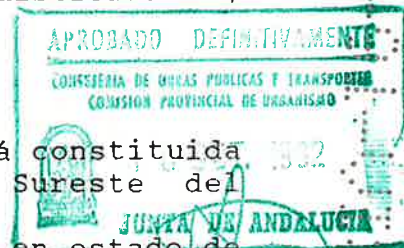
Los terrenos del Sector, carecen en la actualidad del cualquier clase de explotación agrícola, existiendo restos de abancalamiento infraestructura de regadío.

La vegetación corresponde a monte bajo, arbustos y maleza en general. Existe algún arbolado indiscriminado, básicamente olivos.

4.2. Edificaciones.

La única edificación en uso existente está constituida por la Residencia situada en el vértice Sureste del Sector, dentro de una área urbanizada.

Existen además unos restos de edificación en estado de ruina.



4.3. Viales e infraestructuras. Conexiones posibles.

Además de las líneas eléctricas citadas que cruzan el Sector, proporcionando una de ellas suministro al Centro de Transformación existente en la Residencia, cabe señalar la existencia del emisario de saneamiento de la urbanización "Cueva del Tesoro", al cual ingiere el vertido de la Residencia.

El servicio de agua potable y de telefonía, se localizan en el exterior del Sector, junto a la actual

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 1 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



N-340.

En cuanto a los viales, existe un vial pavimentado que da acceso a la Residencia desde la N-340, y que constituye base para el acceso urbano al Sector. En el resto del Sector existen algunas sendas carentes de pavimento e impracticables. El acceso general podrá producirse al vial de servicio de la variante en el límite Norte. Dicho vial de servicio, enlaza por el citado límite las urbanizaciones "Cuevas del Tesoro" y "Los Olivos".

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos incluidos en el Sector S-2 son mayoritariamente propiedad de "Promociones Arroyo del Pinar S.A. entidad promotora de la urbanización.

El detalle es el siguiente.

PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE (M2)	%
PROMOCIONES ARROYO DEL PINAR S.A.	AVDA. CRISTOBAL COLON Nº 6 ALHAURIN TORRE	85,115	96,13
JUAN ARTACHO PLASENCIA	URBANIZACION MONTOSA Blq.1 RINCON VICTORIA	3.420	3,87
T O T A L		88.535	100

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



La precisión de esta información queda a reserva de los títulos de propiedad.



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 6 OCT. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

6. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

Criterios ordenadores.

De acuerdo con las directrices marcadas en el Plan General de Ordenación Urbana municipal, y en desarrollo del mismo, se plantea una ordenación sobre el territorio que abarca este sector, en base a los siguientes criterios:

6.1. Criterios estructurales.

Se ordena este sector como charnela de conexión entre la urbanizaciones colindantes, al este la urbanización Los Olivos, al oeste, la urbanización Cuevas del Tesoro, y al sur, la urbanización El Cantal.

Es pues, una pieza territorial vacante, que consolidará con su desarrollo el crecimiento residencial extensivo en la zona.

La estructura territorial que se proyecta, se formaliza sobre un eje viario norte - sur que conecta la Carretera Nacional 340 (al sur del sector) con el nuevo trazado de la variante de la carretera nacional 340. Sobre este viario fundamental y estructurante, se apoyan unas vías secundarias que desarrollan las distintas piezas del sector.

De igual manera, se aísla la ordenación de las piezas edificables, de los sectores colindantes mediante un sistema continuo de áreas libres que hacen de la futura urbanización residencial un conjunto con identidad propia, arropado del sistema de áreas libres en dirección norte - sur.

6.2. Criterios funcionales.

Se potencia la conectividad del sector al enlazar el vial estructurante norte - sur la carretera nacional 340 con la nueva variante. La inclusión en el territorio municipal de esta nueva vía provoca en el sector la adaptación de nuevos usos en el enlace del vial norte - sur con la variante. Por ello, se proyecta la creación de un polo comercial y de servicio en la zona próxima al encuentro de dichas vías.

En cumplimiento del Plan General y de su documentación gráfica se proyecta un viario de conexión con la urbanización El Cantal que producirá mayor permeabilidad viaria entre las urbanizaciones.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
 Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Se proyectan las manzanas residenciales adaptándolas a los criterios de la documentación gráfica del Plan General, con leves variaciones justificadas. De esta manera, se concentra la actividad residencial sobre las lomas existentes en el eje entre cuencas del sector.

De igual manera, se establece la localización de una pieza de equipamiento apoyada en el vial estructurante norte - sur del sector.

Se modifica un trazo del límite este del sector, ya que el Plan General deja fuera de los límites del sector la propiedad de Hermandades del Trabajo.

7. ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.

La adaptación de límites fijos y fácilmente identificables, tales como los existentes de las urbanizaciones Los Olivos, La Cueva del Tesoro y El Cantal, así como la incorporación estricta del trazado de la variante de la Carretera Nacional 340 (según plano adjunto a esta memoria, de la "planta de trazado", de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), nos da una extensión superficiaria del sector de 88.535 m² de suelo.

Planteamos el análisis de la asignación de usos y aprovechamientos con la medición real del levantamiento topográfico.

Sobre ésta medición aplicaremos los parámetros de edificabilidad bruta residencial, y densidad en viviendas/Ha.

- . Superficie del sector = 88.535 m² de suelo
- . Densidad del sector = 20 alojamientos / Ha
- . Techo edificable máximo: 28.000 m² construidos en las parcelas netas zonificadas.
- . Edificabilidad bruta residencial 0,31625 m²/m²
- . Número máximo de viviendas = 196

El techo edificable lucrativo expresado tendrá destino residencial en viviendas unifamiliares adosadas y en viviendas plurifamiliares en ordenación abierta ; así como uso comercial y de servicio exclusivo según el plano de zonificación nº 7 de este Plan Parcial.

La aplicación de la ordenanza para el uso residencial en ordenación abierta posibilita la incorporación del uso comercial añadido al residencial, compatible con

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992
 Rincón de la Victoria 15 MAR. 1992
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 OCT. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



viviendas.

La distribución del techo edificable lucrativo será la siguiente:

- Techo edificable de promoción por los particulares = 90% del techo lucrativo, lo que supone 25.200 m2 construibles.
- Techo edificable de cesión al Ayuntamiento, en concepto de cesión del diez por ciento, lo que supone 2.800 m2 construibles.

En redacción del documento de Proyecto de Compensación posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial se fijará la ordenación y localización del techo edificable de cesión correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento.

La asignación de usos pormenorizados y los aprovechamientos según las zonas vienen reflejados en los siguientes datos y cuadros:

- Superficie del sector destinada a sistema local de red viaria rodada, incluyendo aparcamientos anexos: 19.885 m2 de suelo, lo que supone el 22,46% de la superficie del sector.

- Superficie del sector destinada a Sendero (área libre): 164 m2 de suelo, lo que supone el 0,19% de la superficie del sector.

- Superficie del sector destinada a sistema local de equipamientos = 2.352 m2 de suelo, lo que supone el 2,66% de la superficie del sector.

- Superficie del sector destinada a área libre de protección de carretera = 1.270 m2 de suelo, lo que supone el 1,43 % de la superficie del sector.

- Superficie del sector destinada a sistema local de áreas libres = 30.665,50 m2 de suelo, lo que supone el 34,63% de la superficie del sector.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SEP. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

- Superficie del sector destinada a aprovechamiento residencial con comercial compatible = 30.378 m² de suelo, lo que supone el 34,32% de la superficie del sector.

- Superficie del sector destinada a aprovechamiento comercial o de servicio exclusivo = 3.820,50 m² de suelo, lo que supone el 4,31% de la superficie del sector.

En el cuadro anexo, se expresa la distribución pormenorizada de superficies, aprovechamiento, manzanas edificables y número máximo de viviendas.



U S O Y TIPOLÓGIA	HANZANA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M/2C.M/2.S.	TECHO EDIFICAN BLE M/2C.	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº APARCAM. INTERIOR MANZANA R.	Nº APARCAM. INTERIOR MANZANA C.
OA-4	1	3440,00	0,672	2.314,43	20	34	
UAD-2 RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIF. ADOSADA	2	3457,00	0,590	2.040,00	17	22	
	3	3998,00	0,650	2.600,00	20	26	
OA-2	4	8370,00	0,925	7.750,00	62	72	
OA-4 RESIDENCIAL EN ORDENACION ABIERTA	5	3490,00	0,866	3.022,34	26	30	
	6	3293,00	0,947	3.120,00	26	30	
	7	4330,00	0,668	2.893,02	25	43	
TOTAL RESIDENCIAL		30378,00	0,781	23.739,79	196	257	
EDIFICACION COMERCIAL	8	1946,75	1,115	2.170,80	---	---	22
	9	1873,75	1,115	2.089,41	---	---	22
TOTAL COMERCIAL		3820,50	1,115	4.260,21			44
T O T A L		34198,50	0,818	28.000,00	196	257	44

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 13 MAR. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SEP 1992

Rincón de la Victoria

6 OCT 1992

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

8. SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES.

El sistema local de áreas libres que se ordena y proyecta en este Plan Parcial responde al criterio de asumir la generalidad de la edificación del suelo y su zonificación correspondiente determinada en la documentación gráfica del Plan General de ordenación urbana.

En este sentido, el sistema local que se diseña se adosa a los linderos de las urbanizaciones colindantes, al este Los Olivos, y al oeste La Cueva del Tesoro.

Como se percibe en la documentación fotográfica anexa a los documentos de este Plan Parcial, la localización de estos grandes espacios longitudinales que recorren el sector de norte a sur por sus límites este y oeste es deseable y conveniente puesto que se crean dos amplias bandas ajardinadas y arboladas que permiten crear unos espacios de separación entre las edificaciones de los sectores de urbanización colindantes, potenciando la capacidad visual y de perspectiva hacia el mar de los distintos conjuntos edificables.

De otra parte se protegen las cuencas naturales, que al ser pronunciadas pueden admitir caudales importantes de avenida de agua.

8.1. Descripción del ajardinamiento.

La definición concreta y pormenorizada del ajardinamiento se realizará en el Proyecto de Urbanización. Se basará en las líneas generales que a continuación describimos.

8.1.1. Jardines.

Son las denominadas en el plazo de zonificación de este Plan Parcial con los índices correspondientes. De diseño natural estarán rodeados por senderos de albero compactado y dispondrán entre otras de las siguientes plantas:

- Fradera de AGROSTIS TENUIS STOLONIPHERA
 - Arboles: dependiendo mucho de las existencias en viveros se procurará que tengan el máximo desarrollo posible. En general superarán los 6 cm. de ϕ en tronco y los 2,80 metros de altura.
- Las especies más representativas serán: MAGNOLIA GRANDIFLORA, CERCIS SILIQUIASTRUM, CEDRUS DEODARA;

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992

Rincón de la Victoria

16 JUN 1992

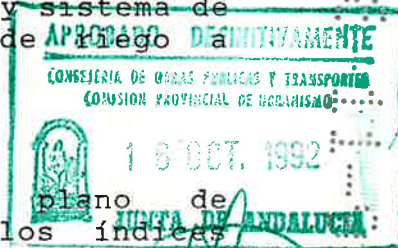
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



- SEQUOIA GIGANTEUM, CUPRESUS LAMBERTIANA, CUPRESUS ARIZONICA, GLAUCA, PINUS CANARIENSIS, ARAUCARIA EXCELSA, ARAUCARIA IMBRICATA, FICUS RUBIGINOSA, FICUS NITIDA, FICUS BENJAMINA, FICUS ELASTICA, STRELLITZIA AUGUSTA, DRACAENA SANDERIANA, DRAKE MORUS NIGRA, PALMACEAS y otros.
- Arbustos: NERIUM OLEANDER, HIBISCUS SIRIACUS, HIBISCUS RESA SINENSIS, PHITOSPORUM TOBIRA, LANTANA CAMARA, COFONEASTER, BUDLEIAS JAZMINUN, FORSYTIA, CACTACEAS, y otros.
 - Vivaces y anuales.
- En las áreas ajardinadas existirá mobiliario urbano, con las mínimas dotaciones siguientes:

- Banco en proporción de 14 por Ha.
 - Alumbrado con intensidad de 3 luz en el punto más desfavorable.
 - El riego se automatizará mediante sistema fijo por aspersión emergente.
- Existirá cabezal de riego con abonador y sistema de filtraje. Se dispondrán, además bocas de riego a distancia máxima de 30 metros.



8.1.2. Areas de juego y recreo.

Son las áreas simbolizadas en el plano de zonificación de este Plan Parcial con los índices correspondientes.

Son piezas que se localizan dentro de la estructura del sistema de áreas libres como lugares específicos destinados a la expansión y recreo de niños y mayores, por lo cual ha de llevar un soporte ornamental y de mobiliario adecuado a tal fin. Corresponden por su situación a espacios tranquilos no perturbados por tránsito rodado lo que garantiza la seguridad de la implantación de este uso.

Las características materiales de estos espacios han de ser en líneas generales de soporte blando y ligero, con suelo de albero cohabitando con suelos de ladrillos y losas de arenisca o losas de macerías. El tratamiento de árbol cuando lo hubiese, habrá de tratarse especialmente su unión con el suelo, mediante parterres o bien con una disposición singular del solado.

Los muretes, cuando los hubiere para separar zonas de juego, han de reflejar contrastes de materiales entre un lienzo de piedra de Cazorla, o un enfoscado blanco a la

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 05 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

tiroleza.

Los materiales en cualquier caso han de incidir en el carácter mediterráneo del lugar.

Se han de obviar los obstáculos urbanísticos que puedan impedir el tránsito de personas minusválidas, localizando rampas de conexión entre zonas de distintos niveles, con el porcentaje de pendiente adecuado a tal fin.

El mobiliario en éstas áreas ha de constar con las siguientes dotaciones mínimas:

- 0,7 elementos de juego de niños/100 metros de suelo de este uso.
- 1 banco por cada 100 m² de suelo de este uso.
- 0,1 saltador de agua por cada 100 m² de suelo de este uso.

8.2. Cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y del Plan General de Ordenación.

El sistema de áreas libres que se proyecta en este sector responde a lo determinado en el Plan General de Ordenación y a los mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento, cumplimentándose lo establecido en el documento de Plan Parcial aprobado según las NN.SS. en la forma siguiente:

Tipo de Suelo	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
	M ² . S.	Tipo de Suelo	M ² .S.
Jardines	15 m ² s/viv = 2.940	Jardines	95,50 m ² s/viv = 18.718,50
Area de Juego	3 m ² s/viv = 588	Area de Juego	60,95 m ² s/viv = 11.947,00
		Protección Carretera	1.270,00
		Sendero Peatonal	164,00
	TOTAL minimo 10% S = 8.853,50	TOTAL	32.099,50

Entendiéndose como sistema local de áreas libres las reservas de suelo para uso de jardines y áreas de juego que suponen un total de 30.665,50 m² de suelo.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



La localización pormenorizada y el uso que se establece para este sistema se define en el cuadro siguiente:

USO PORMENORIZADO	ZONA	SUPERFICIE M2.S.	SITUACION Y CARACTERISTICAS
SENDERO PEATONAL	---	164,00	Situado entre zonas comerciales exclusivas y manzanas residenciales.
JARDINES	AL ₁	3.248,00	Posición sur del sector. Acceso viario del eje estructurante. Anexo a sistema de equipamientos.
	AL ₂	530,00	Posición sur del sector. Acceso viario del eje estructurante. Colindante con urbanización El Cantal.
	AL ₄	280,00	
	AL ₅	9.527,25	Posición oeste y norte del sector. Conecta con red viaria. Colindante con urbanización Cueva del Tesoro.
	AL ₆	5.133,25	Posición nordeste del sector. Colinda con vial de servicio de acceso a la variante.
AREA DE JUEGO	AL ₃	11.947,00	Posición este del sector. Acceso desde red viaria principal. Colindante con urbanización Los Olivos.
AREA LIBRE DE PROTECCION DE CARRETERA	ALP ₁ ALP ₂	1.270,00	Posición norte del sector. Colinda con vial de servicio de acceso a la variante.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



9. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

El sistema local de equipamientos que se proyecta en este Plan Parcial responde generalmente al criterio de incluir lo determinado en la documentación gráfica de calificación y zonificación del Plan General de Ordenación.

9.1. Cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y Normas Subsidiarias.

El sistema de equipamientos que se proyecta en este sector responde a lo determinado en el Plan General de Ordenación, y a los exigidos en el Reglamento, en la forma siguiente:

Tipo de Suelo	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	RESERVAS. M2. S.	RESERVAS M2. S.
Docente	10 m ² .s./viv = 1.960	2.352,00
Social Deportivo	2 m ² s./viv = 392	
T o t a l	2.352	

(*) Se establece una edificabilidad neta sobre parcela de 1 m2 /m2 para uso social.

Como podemos comprobar analizando el cuadro anterior se cumplen los requisitos del Plan General de Ordenación y del Reglamento de planeamiento en la cuantificación de las reservas de suelo.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 23 SEP 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

10. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

10.1. Justificación del esquema.

La red viaria propuesta viene condicionada por la ordenación predeterminada en el PGOU.

A nivel de las conexiones con el exterior, las variaciones que se producen en relación con la ordenación del P.G.O.U., vieren justificadas por la



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 6 OCT. 1992 de Rincón de la Victoria. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

definitiva situación del enlace de la variante de la N-340. En la página siguiente se adjunta plano MOPU justificativo.

La conexión norte se efectúa pues mediante acceso directo al vial del servicio construido como enlace entre las urbanizaciones "Cueva del Tesoro" y Los Olivos".

La conexión sur se efectúa a través del vial que, en la Unidad de Actuación UA-5, conecta con la actual N-340

La estructura viaria interior obtenida por geometrización de la determinada en las NN.SS. se basa en un vial principal (vial 1) que recorre la Urbanización de norte a sur enlazando las dos conexiones exteriores anteriormente citadas. El vial 2, que forma bucle con el anterior, el vial 3 ramal del 1 que enlaza con la ordenación de "Cueva del Tesoro".

En cuanto a viario peatonal sólo se diseñan como tales las separaciones de las zonas comerciales con las residenciales.

La superficie viaria total es de 19.885 m², lo que supone el 22,46% de la superficie total del Sector.

10.2. Geometría del diseño.

El trazado en planta responde a las alineaciones rectas determinadas en el P.G.O.U. Los cambios de alineación se han efectuado mediante curvas circulares de 22,50 m. de radio mínimo.

El trazado en alzado está constituido por alineaciones rectas y transiciones o acuerdos verticales parabólicas de parámetro mínimo 500. Las pendientes longitudinales oscilan entre el 1,9 % y el 17%. No se cumplen la limitación al 15% salvo en longitudes inferiores a 100 m. pero con los condicionantes de planeamiento y la topografía del terreno no resulta razonable forzar el trazado en alzado para cumplir la citada norma. El 15% se supera pues en un tramo (entre tangentes acuerdos) de 174 m.

Las secciones tipo son las siguientes:

En los viales 1 y 3 se define una calzada de 6 m. aceras de 2,50 m. y aparcamientos en línea de 2,50 m. resultando un ancho total de 16 m.

En el resto de los viales se define calzada de 6 m. y aceras de 1 m. resultando un ancho total de 8 m. salvo donde se dispone aparcamiento, quedando en este caso 10,50 m.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992 de Rincón de la Victoria. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



10.3. Pavimentación.

La pavimentación de las calzadas se efectuará mediante un macadam asfáltico formado por una base de árido grueso con un triple riego asfáltico superficial. Este pavimento se dispone sobre una subbase de material granular.

En las reservas de aparcamiento, sobre la subbase granular se dispone una solera de hormigón H-150.

Las aceras se dotan con una solería de elementos cerámicos o hidráulicos sobre solera de hormigón H-125.

El encintado separador de calzada y acera será de tipo A-1

10.4. Aparcamiento.

El Plan Parcial prevé que el aparcamiento se efectúe básicamente en el interior de las manzanas, a razón de 1 plaza por vivienda en zona residencial o por cada 100 m² en zona comercial.

Así, en las manzanas por viviendas unifamiliares adosadas se prevé un total de 48 plazas interiores, en las de viviendas en ordenación abierta, 209 plazas.

Para las manzanas de uso comercial se preverá un total de 44 plazas interiores como mínimo y 68 como máximo en el exterior.

En situación anexa a la red viaria se disponen 175 plazas de apoyo a los usos de equipamiento áreas libres y visitantes.

El total de plazas asignadas al uso residencial es pues de 257 interiores al uso comercial se destinan 157 plazas y a los usos públicos restantes 107 plazas.

El total general es de 521 plazas. El 2%, es decir 10 plazas, ubicadas en el interior de manzanas, se destinarán para su utilización por minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán rectángulos de 2,20 x 4,50 m. en el caso general y 3,30 x 4,50 m. en el caso de minusválidos.

11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

11.1. Abastecimiento de agua.

Se prevé una dotación de 350 l/día, comprendidos todos los usos, por lo que considerando un índice de

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 28 OCT. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



hacionamiento de 4 hab/vivienda, se obtiene una demanda para las 196 viviendas previstas de 274.400 l/día o lo que es lo mismo 3,2 l/sg. con carácter continuo.

Se propone efectuar la acometida a la conducción principal del Rincón de la Victoria en la N-340 o alternativamente y según criterio municipal a la red de la Unidad de Actuación UA-5. Dicha acometida conduciría el agua a una estación de elevación desde la cual se impulsaría el agua al depósito regulador general situado en la cota más alta del Sector, desde donde se efectuaría la distribución a todas las zonas.

La capacidad total de almacenamiento de agua no será inferior a 275 m³, con objeto de regular el consumo de un día.

La red de distribución, formada con tuberías de diámetros comprendidos entre 100 y 60 mm, estará dotada de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento, valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendio.

11.2. Saneamiento y drenaje.

Se plantea un sistema separativo para la evacuación de aguas residuales y pluviales.

Las aguas residuales se conducirán hasta el existente emisario de la urbanización "Cuevas del Tesoro".

Las aguas pluviales se evacuarán, por tramos, al arroyo que atraviesa el Sector de norte a sur.

Dicho arroyo se canaliza en las zonas en que es afectado por los viales de la urbanización.

Los colectores tendrán un diámetro interior mínimo de 30 cm.

Las redes de residuales y pluviales estará dotada de los elementos que aseguran su funcionalidad: pozos de registro, sumideros, cámaras de limpieza, etc.

11.3. Energía eléctrica.

Se propone, a salvo de las modificaciones que pueda introducir la Compañía Sevillana, la conexión en Alta Tensión, a transformador existente junto a la Residencia de Hermandades anexa al sector.

Un centro de Transformación se situará en posición centrada respecto de las cargas y desde él se efectuará la distribución en Baja Tensión a todas las zonas.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 23 SET 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



17

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Todas las canalizaciones son subterráneas y sus especificaciones técnicas corresponden a las de la C. Sevillana.

11.4. Alumbrado público.

El Plan Parcial prevé la instalación del alumbrado público en todo el viario mediante columnas con farol tradicional y luz de VMCC.

Las canalizaciones serán subterráneas y las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con la reglamentación electrotécnica vigente.

11.5. Telefonía.

El Plan Parcial prevé la disposición de las canalizaciones subterráneas precisas para que, en su día, pueda ser instalado el servicio telefónico.

Se prevé en principio que la conexión se efectuará a través de las instalaciones de la Unidad de Actuación UA-5.

Las citadas canalizaciones se tendrán a las especificaciones técnicas de la Telefonía.

12. NORMAS GENERALES.

La Normativa de este Plan Parcial incluye las condiciones que se derivan de la legislación de carreteras, detalladas en el Anexo 3.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992 de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



18

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992 Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



12.1. Calificación del suelo.

Este Plan Parcial califica los terrenos en:

DOMINIO	USO FUNDAMENTAL	ZONIFICACION
PUBLICO	SISTEMA VIARIO	. RODADO Y APARCAMIENTO ANEXOS
	SISTEMA DE AREAS LIBRES	. JARDINES AL1 - AL2 -AL4-AL5-AL-6
		. AREA DE JUEGO : AL3
		. PROTECCION DE CARRETERAS: AL P.1 - AL P.2
	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	E. DOCENTE. E. SOCIAL
PRIVADO	RESIDENCIAL	. VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS 2 - 3 . VIVIENDAS EN ORDENACION ABIERTA 1-4-5-6-7
	COMERCIAL EXCLUSIVO	. EDIFICACION EXENTA 8 - 9

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992 Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



12.2. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación para gestión y desarrollo del sector será el de Compensación, en un único polígono y etapa.

12.3. Estudio de Detalle.

El desarrollo de las determinaciones de este Plan Parcial, y para su completa ordenación habrán de redactarse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Las manzanas edificables de este P.P. no habrán de estar sujeta a la ordenación de Estudio de Detalle, si en el proyecto de edificación se cumplimenta lo determinado en este P.P. al respecto, y si no se segrega parcialmente ninguna manzana, en su desarrollo edificatorios.

12.4. Proyecto de Urbanización.

Para la ejecución de esta urbanización se redactó el correspondiente proyecto de urbanización, que se encuentra presentado ante el Excmo. Ayuntamiento y aprobado inicialmente.

12.5. Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento.

1. Plazo de ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, en condiciones para ser recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, serán a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización:

- Inicio de las obras : 6 meses
- Final de las obras : 36 meses

Todas las fechas tienen como punto de partida la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

2. La conservación de la urbanización correrá a cargo del urbanizador, durante tres años, a partir del final de las obras de urbanización. A dicho efecto, se constituirá como Entidad Urbanística de Conservación.

A partir de dicho plazo, y en virtud de la superficie de terreno vendida, se decidirá por prorrogar por un

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 JUN. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 5 SET. 1992
Rincón de la Victoria. 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

periodo igual dicha Entidad de Conservación o la constitución de una nueva, con la inclusión de los nuevos propietarios, por tiempo indefinido.

3. La propiedad se compromete a la cesión de las superficies de terrenos destinadas a Sistemas: Viario, Areas Libres y Equipamientos, tras la aprobación definitiva del proyecto de Compensación.

4.- El Ayuntamiento podrá ocupar de hecho los terrenos objeto de cesión, tras la recepción definitiva, por su parte, de las obras de urbanización. No obstante provisionalmente, y ante la necesidad de una ocupación urgente, se admitirá ésta con anterioridad a dicho momento.

Esta comunidad de propietarios, tiene previsto el solicitar del Excmo. Ayuntamiento, la Concesión Administrativa del Sistema de Equipamiento.

5.- El proyecto de Compensación determinará la localización, así como el aprovechamiento exacto de los terrenos de cesión correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del sector; dicha localización se efectuará de mutuo acuerdo entre la entidad promotora o Junta de Compensación y el Excmo. Ayuntamiento.

6.- La actual Comunidad de Propietarios del sector, se compromete al exacto cumplimiento de dichos compromisos anteriormente expresados, y como garantía se compromete al pago del importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según evaluación económica de este Plan Parcial.

7. La comunidad de propietarios como futuros urbanizadores del sector se comprometen a presentar los medios económicos de toda índole que estime conveniente el Ayuntamiento, en el momento en que se lo exija, así como los recursos propios y fuentes de financiación que garanticen la ejecución de este Plan Parcial.

13. ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Serán de común aplicación a todas las zonas edificables que se ordenan en este Plan Parcial, las siguientes determinaciones ordenancísticas del P.G.O.U:

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Sección II: Ordenanzas de Edificación. Definición de Carácter General.

Artículos : 1 al 27

Habrà de tenerse en cuenta las siguientes determinaciones que la Variante de la CN-340 imponen a los terrenos del sector:

- 1º.-la distancia mínima de las edificaciones o cualquier tipo de obras e instalaciones, será de cincuenta metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente. Se entiende arista exterior de la calzada el borde exterior de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (art.25.1. de la Ley 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras).
- 2º.-En ningún caso se podrá acceder con vehículos directamente a la carretera, debiéndolo hacer a través de las calzadas de servicio laterales.
- 3º.-Cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales contiguas a la carretera requerirá autorización del M.O.P.U. hasta la distancia de CIEN (100) metros, medida horizontalmente y perpendicular al eje de la carretera, de acuerdo con la Ley 25/1.988.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

14. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL .

14.1. Ordenanza particular de las zonas de viviendas unifamiliares adosadas. Ordenanza UAD-2

14.1.1. Uso

Residencial en edificaciones para viviendas unifamiliares adosadas.

14.1.2. Parcela mínima.

Se establece una parcelación por unidad de vivienda sobre manzana diseñada en el plano de calificación - zonificación de este Plan Parcial, cumpliendo los siguientes parámetros:

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de Rincón de la Victoria 26 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SEPT 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

MANZANA	SUPERFICIE M2.S POR MANZANA	PARCELA M2.S POR VIVIENDA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS
2	3.457	203,35	17
3	3.998	199,00	20

Teniendo la parcela edificable unitaria por vivienda un mínimo de 7,00 metros de fachada.

14.1.3. Edificabilidad máxima

Se establece una edificabilidad máxima por manzana diseñada en el plano de Calificación - Zonificación de este Plan Parcial, cumpliendo los siguientes parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE M2.S	EDIFICABILIDAD MAXIMA M2/M2	TECHO EDIFICABLE MAXIMO M2.C.
2	3.457	0,590	2.040,00
3	3.998	0,65	2.600,00

14.1.4. Ocupación máxima de la edificación en la manzana

Se establece una ocupación máxima de la edificación por manzana del 50% de la superficie neta.

14.1.5. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida será de planta baja más una planta, con un total de 7 metros de altura, medidos con los criterios establecido en el Plan General de Ordenación.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 metros, contados a partir de la cota alta de medición de alturas.

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 sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 metros y no ocupará más superficie que la de la escalera y el

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

ancho de la mesetas.

En terrenos con pendientes superior al 25% será de aplicación la disposición 9.2 de la Sección III.

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

14.1.6. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable medida desde la alineación de valla al vial será de 20 metros.

14.1.7. Edificación conjunta de parcelas.

Cuando las actuaciones de edificación se localicen sobre parcela con una superficie superior a 1.000 metros o en un conjunto de viviendas unifamiliares superiores a un número de cinco, se aplicarán las siguientes determinaciones:

14.1.7.1. El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima.

14.1.7.2. Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima se aplicarán sobre la totalidad del suelo edificable.

14.1.7.3. No existirá limitación en profundidad máxima edificable.

14.1.7.4. No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 60 metros lineales según se establece en las ordenanzas de zona del P.G.O.U.

14.1.7.5. Los diferentes conjuntos se separarán entre si un mínimo de 6 metros.

14.1.7.6. No se permitirá que exista en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios, quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de unidad de vivienda adosada.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 6 OCT. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

14.1.7.7. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación se las deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

14.1.8. Ordenanza de Vallas.

Las vallas se alinearán a vial y se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros.

En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas podrán resolverse en muros de hasta 2 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse el cerramiento anteriormente dicho.

14.1.9. Retranqueo de Fachadas.

La alineación de la fachada que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de calle (en este caso alineación de valla) un mínimo de 4 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 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 normativa de edificación en ladera previsto en la Normativa del Plan General de Ordenación (Sección II: Ordenanzas de Edificación)

14.1.10. 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 linde de fachada se separará del lindero un mínimo de 5 metros.

14.1.11. Condiciones de Uso.

Solo se admiten los siguientes usos:

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 6 OCT. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Vivienda unifamiliar aislada y adosada, ó en su caso plurifamiliar en ordenación abierta.

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

14.1.12 Aparcamientos interiores a parcela.

Se establece una plaza de aparcamiento interior a la parcela edificable en la proporción de 1 aparcamiento por vivienda (mínimo).

La plaza de garage habrá de ocupar una superficie mínima útil de 2,20 metros x 4,50 metros.

14.1.13. Cambio de Adosada a Ordenación Abierta.

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a ordenación abierta 6 (OA-6) con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología en la sección VII del P.G.O.U., con las siguientes condiciones:

- 1º El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza de adosada correspondiente.
- 2º El parámetro de edificabilidad neta será el de la adosada correspondiente.
- 3º Los parámetros de ocupación, altura y separación a linderos serán los de la ordenanza OA-6.

14.2. Ordenanza particular de las zonas de viviendas plurifamiliares en Ordenación Abierta: Ordenanza OA.

14.2.1. Condiciones de Uso.

El uso principal es el residencial en edificaciones para viviendas plurifamiliares.

Los usos complementarios y compatibles serán los siguientes:

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992 de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



- Uso viario referido al interior de las parcelas
- Aparcamientos
- Oficinas
- Comercial
- Hotelero
- Hostelero (excepto salas de fiesta, discoteca y similares)
- Alojamiento comunitario
- Recreativo, Asistencial, Educativo, Cultural o Religioso
- Zonas verdes
- Deportivo (con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos del P.G.O.U.)

14.2.2. Definición de Ordenanzas de aplicación por manzanas y Parcela Mínima.

En este sector de urbanizable se ordenan una serie de manzanas acogidas a las determinaciones de Ordenanzas en Ordenación Abierta (OA) con las siguientes subzonas de aplicación por manzana y superficie mínima edificable en las mismas:

MANZANA	SUBZONA (OA)	SUPERFICIE DE MANZANA M2.S.
1	OA-4	3.440
4	OA-2	8.370
5	OA-4	3.490
6	OA-4	3.293
7	OA-4	4.330

14.2.3. Edificabilidad neta sobre manzanas

Los índices de edificabilidad neta sobre manzanas netas edificables son las siguientes, así como los techos edificables son los siguientes:

MANZANA	EDIFICABILIDAD NETA M2/M2	TECHO EDIFICABLE M2.C.
1	0,672	2.314,43
4	0,925	7.750,00
5	0,866	3.022,34
6	0,947	3.120,00
7	0,668	2.893,02

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 6 OCT. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 de septiembre de 1992, Rincón de Victoria, 6 OCT 1992, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



14.2.4. Ocupación máxima de la edificación.

La ocupación máxima de la edificación por manzanas será la siguiente:

MANZANA	OCUPACION MAXIMA %
1	45%
4	65%
5	45%
6	45%
7	45%

14.2.5. Altura máxima edificable

La altura máxima edificable por manzana y en función de los criterios de medición de alturas determinados en el P.G.O.U. será la siguiente:

MANZANA	ALTURA MAXIMA
1	PB + 2 + ATICO
4	PB + 3
5	PB + 2 + ATICO
6	PB + 2 + ATICO
7	PB + 2 + ATICO



14.2.6. Separación a linderos públicos y privados.

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

14.2.7. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela o manzana, los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

14.2.8. Aparcamientos interiores a manzanas.

Se establece una plaza de aparcamiento cubierto o descubierto interior a las manzanas en la proporción de uno por vivienda y por cada 100 m2 construido de otro uso compatible y/o complementario.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 JUN. 1992, Rincón de Victoria, 16 JUN. 1992, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



La plaza de garage habrá de ocupar una superficie útil mínima de 2,20 metros x 4,50 metros.

15. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS COMERCIALES.

15.1. Tipología de edificación.

Edificación exenta no alineada a vial.

15.2. Parcela mínima edificable.

El sector de planeamiento parcial ordena dos manzanas para este uso con la siguiente superficie:

MANZANA	SUPERFICIE M2.S.
8	1.946,75
9	1.873,75

No obstante se podrán hacer segregaciones de estas manzanas con los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie mínima de parcela: 400 m2 de suelo neto
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

15.3. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad neta sobre manzana ordenada es la siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD NETA M2/M2
8	1,115
9	1,115



15.4. Ocupación máxima de parcela o manzana

La edificación ocupará un máximo en porcentaje de la superficie de manzana o parcela por planta de:

En planta baja : 100 %

En plantas altas: 50%

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 6 JUL. 1992
Rincón de la Victoria 6 JUL. 1992 SET. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

15.5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9,00 metros y dos plantas, con los criterios de medición de altura determinado en el P.G.O.U.

Se admite una tercera planta retranqueada, 10 metros de la alineación de fachada y altura de 3,50 metros con ocupación máxima del 10% de la planta baja, para uso de oficinas del propio centro comercial. Se admite igualmente en esta última planta el uso de hospedaje tipo motel, como apoyo a un posible área de servicio de carretera.

15.6. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos, será como mínimo de 6 metros.

15.7. Aparcamientos interiores a las manzanas.

Se establece una plaza de aparcamiento, cubierto o descubierto interior a la manzana por cada 100 m² edificables. Cada plaza de aparcamiento o garage dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas útiles 2,20 metros x 4,50 metros.

16. ORDENANZAS DEL SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES.

Se establece una ordenanza de aplicación para este sistema local, diferenciado según las distintas zonas que lo componen:

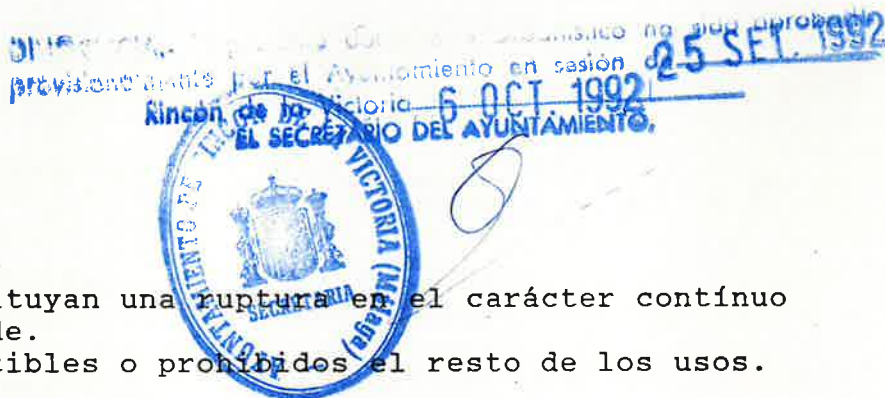
Ordenanzas para las zonas de jardines y áreas de juego. Usos.

El uso dominante será el de zonas verde, que es la destinada al esparcimiento al aire libre, mediante plantación de arbolado y jardinería, o simple pavimentación en determinados espacios de paseo o encuentro con senderos o áreas peatonales.

Se considera tolerado o compatible el uso deportivo, que deberá ocupar un máximo del 10% de la superficie total, y sobre el que podrá solicitarse concesión administrativa en la zona AL.3. No obstante, el uso deportivo que pudiera instalarse no provocará interrupciones visuales del sistema de áreas libres, y no formará un espacio cerrado y acotado con vallas de

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 JUN. 1992
Rincón de la Victoria 13 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





obra que constituyan una ruptura en el carácter continuo de la zona verde.

Son incompatibles o prohibidos el resto de los usos.

Edificabilidad

Esta áreas se considera inedificable. Unicamente, para el uso deportivo compatible se permite una edificabilidad máxima del 0,05 m² t/m².s.

17. ORDENANZAS DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

Uso

Los suelos destinados a sistema de equipamiento comunitario tendrán los usos que establece el Plan General, y que corresponde a :

.Educativo: comprendiendo los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza, tales como : guardería, E.G.B., B.U.P., Formación Profesional, Universidad Popular, Instituto Politécnico, Centro de Educación Especial, Escuela de Idiomas..etc.

. Deportivo: comprendiendo los centros deportivos intensivos ya fueran edificados o a cielo abierto.

. Cultural y Social: comprendiendo los usos culturales, religiosos, de alojamiento comunitario (residencia de ancianos, ciudad de tiempo libre, asociativo (club social) ... etc.

Condiciones de Edificación.

. Para el uso Educativo:

- Edificación exenta
- Edificabilidad neta sobre parcela, máxima de 1 m².t/m².s.
- Altura máxima: planta baja + 2 plantas
- Separación a linderos : 3 metros

. Para el uso Deportivo:

- Edificación exenta
- Edificabilidad neta sobre parcela, máximo de 0.50 m²/t/m².s.
- Altura máxima : planta baja + 1 planta
- Separación a linderos : 3 metros



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

En caso de ubicarse pabellones deportivos cubiertos, la altura permitida de la edificación, será aquella que la instalación requiera.

En las zonas deportivas no cubiertas, donde la actividad deportiva se desarrolle al aire libre, podrá disponerse de pequeñas instalaciones para la guarda de material, vestuarios, vigilancia y conservación.

. Para el uso Cultural - Social.

En lo relativo al tipo de edificación, y separación a linderos no se establecen normas sino que será en función de las necesidades del tipo de equipamiento.

- Edificabilidad neta sobre parcela, máximo de 1 m².t/m².s.
- Altura máxima: planta baja + 2 plantas.

18. ORDENANZAS DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.
Usos.

El uso dominante y exclusivo es el de red viaria.

Edificabilidad.

Se prohíbe la edificación de carácter permanente.

19. NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.

19.1. Generalidades.

Estas Normas Técnicas establecen las precisiones que, con respecto a la Normativa del P.G.O.U. deben ser tenidas en cuenta por el Proyecto de Urbanización de este Sector.

En consecuencia, estas Normas afectan a los Sistemas de dominio y uso público, los cuales se ejecutarán con arreglo a las condiciones de calidad mínimas exigidas por la mencionada Normativa, además de aquellas prescripciones que puedan derivarse de Pliegos u Ordenanzas municipales que complementen las determinaciones del P.G.O.U.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer las modificaciones puntuales de algunas características técnicas contenidas en las determinaciones de este Plan Parcial (rasantes, esquemas de servicios, calidades,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 10 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria, 6 OCT. 1992
El SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



etc) que sin suponer alteración sustantiva de dichas determinaciones, sean aconsejables o vengan obligadas por condiciones de cálculo, características del terreno u otras circunstancias análogas.

19.2. Red viaria.

a) Secciones tipo: las secciones tipo de los viales, tal como están determinadas en otros documentos de este Plan Parcial tienen carácter mínimo, es decir, podrán ser ampliadas en anchura bien por ensanche de calzada, bien por ensanche de aceras. La anchura mínima de calzada y acera en el viario rodado es de 6,00 y 1,00 m. respectivamente.

Las calzadas tendrán un bombeo normal de 2% y las aceras una pendiente del 1% hacia la calzada.

El lado del viario colindante con zonas verdes, así como el vial principal se dotará de arbolado de media porte dispuesto en alineación.

b) Pavimentación.

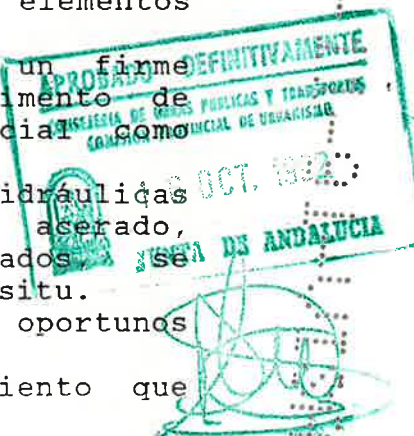
El encintado estará constituido por elementos prefabricados de hormigón del tipo A-1.

La calzada podrá estar constituida por un firme flexible con base de zahorra (30 cm) y un pavimento de macadam asfáltico con triple riego superficial como calidad mínima.

Las aceras se pavimentarán con baldosas hidráulicas como calidad mínima. El borde exterior del acerado, colindante con espacios libres o ajardinados, delimitará con bordillo o remate ejecutado in situ.

En los pasos de peatones se dejarán los oportunos rebajes de acera.

El viario peatonal tendrá el mismo tratamiento que las aceras.



19.3. Distribución de agua potable y para riego.

Las conducciones que constituyen sistema local tendrán un diámetro mínimo de 60 mm. aunque para conectar los hidrantes contra incendios, el diámetro mínimo será de 100 mm., la presión de servicio no será en ningún caso inferior a 1 Atm. a pie de acometida domiciliaria.

Con la salvedad de los mínimos anteriores, el diseño de la red se efectuará suponiendo una dotación mínima de 350 l/hab/día incluidos todos los usos, limitando la

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria, 6 JUN. 1992
El SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



velocidad del agua entre 0,5 y 1,5 m/seg.

La red se dotará de los necesarios elementos para su correcto funcionamiento: valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios.

En particular, se aplicará la norma NBE-CPI-82.

Las conducciones se ubicarán preferentemente bajo acerado o en zona verde. Cuando ello no sea posible se preverán las disposiciones de seguridad pertinentes. Se dispondrá un aljibe regulador con capacidad para el consumo de un día.

19.4. Saneamiento y drenaje.

El sistema de alcantarillado será de tipo separativo, disponiendo en el punto adecuado un aliviadero de pluviales preciso para la descarga de aguas pluviales al arroyo.

El diseño de la red se efectuará teniendo en cuenta, para las aguas residuales, un caudal equivalente al producido por el caudal considerado a efectos del cálculo del abastecimiento y para las pluviales, las escorrentías correspondientes a un período de retorno de diez años.

El diámetro mínimo de los colectores será de 30 cm. y la velocidad del agua se limitará entre 0,6 y 3,0 m/sg. y la pendiente no será inferior al dos por mil.

En cruces o paralelismos de la red de residuales con las tuberías de agua potable, éstas discurrirán siempre a cota superior y la separación entre generatrices exteriores será superior a 30 cm.

La red se dotará de los necesarios elementos que aseguren su correcto funcionamiento, registros en cambio de alineación (vertical u horizontal) o de sección, en los encuentros de colectores y a no más de 50 m.; absorbedores de rejilla (que serán sifónicos) etc.

El dimensionamiento de la canalización del arroyo se efectuará teniendo en cuenta un período de retorno de 500 años.

19.5 Canalizaciones y conducciones eléctricas y telefónicas.

Las canalizaciones y conducciones de Alta y Baja Tensión y de alumbrado público, así como las canalizaciones telefónicas se dispondrán con carácter subterráneo, excepto lo expresamente determinado en el Plan Parcial, bajo acerado o zona verde preferiblemente

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA: El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SEPT. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

y, cuando ello no sea posible, se adoptarán las medidas de protección adecuadas.

El Proyecto de Urbanización recogerá no obstante las precisiones (incluso modificaciones) de los esquemas que las compañías suministradoras o explotadoras establezcan sobre los servicios de su competencia, siendo las características técnicas de las obras e instalaciones las prescritas por dichas entidades.

El diseño del sistema de suministro de energía eléctrica se hará considerando un grado de electrificación medio.

19.6. Alumbrado público.

El alumbrado público estará constituido por los aparatos de iluminación e instalaciones complementarias que ateniéndose a la reglamentación electrotécnica vigente garanticen los siguientes niveles de iluminación:

Viales públicos rodados: 15 lux (factor 0,259

Viales peatonales y jardines públicos. 10 lux

El sistema de alumbrado estará dotado de instalación para ahorro de energía.

Los soportes serán preferiblemente farolas tradicionales.

La fuente luminosa será de VMCC en todo el viario.

19.7. Ajardinamiento.

Las obras de ajardinamiento de las áreas libres públicas se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con la Normativa del P.G.O.U. y considerando que en el Proyecto de Urbanización deberán definirse completamente, tanto por lo que se refiere a elementos de fábrica y mobiliario urbano, como al tratamiento de espacios de tránsito y reposo como a la cantidad, clase y tamaño de las especies vegetales a plantar, consignando los correspondientes presupuestos del mismo modo que el resto de las obras de urbanización.

19.8. Muros

Los muros que sean precisos en la ejecución de los viarios serán preferiblemente de mampostería, cuya terminación tendrá un tratamiento estético.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 19 OCT. 1992
Rincón de la Victoria 19 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 29 SET. 1992
Rincón de la Victoria 16 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

20. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

20.1. Ambito y método de evaluación

A continuación se efectúa una estimación del costo de las obras de urbanización de los Sistemas Locales de red viaria, infraestructura de servicios y áreas libres, basándose las valoraciones en módulos que se aplican a las mediciones de las unidades de obras principales. Las valoraciones se refieren sólo a las obras de elementos de dominio y uso público.

Se considera que dichos módulos comprenden no sólo el coste de dichas unidades principales, sino que incluyen además el de las unidades secundarias u operaciones auxiliares que les son anejas y que determinan su completa funcionalidad.

Dado que los citados módulos tienen un carácter global y aproximado y que tratan de representar costes de ejecución material, el presupuesto resultante representa el orden de magnitud del costo de la urbanización, sin incluir los gastos de contratación, costes financieros, el beneficio industrial y por supuesto el I.V.A.

20.2. Valoraciones

20.2.1. Movimiento de tierras.

93.000 m3 de desbroce y demoliciones	
a 50 ptas.....	4.650.000 ptas
38.333 m3 de desmonte a 150 ptas.....	5.750.000 ptas
51.277 m3 de terraplén a 250 ptas.....	12.819.434 ptas

20.2.2. Obras de Fabrica 5.573.973 ptas

20.2.3. Pavimentación.

21.745 m2 de regularización, a 60 ptas...	1.304.700 ptas
2.800 m3 de encintado, a 1.100.ptas.....	3.080.000 ptas
5.000 m3 de subbase granular a 850 ptas...	4.250.000 ptas
12.080 m2 de macadam asfáltico y DTS a	
1.100.....	13.287.877 ptas
5.000 m2 de acerado a 2.200 ptas.....	11.000.000 ptas
400 m3 de hormigón H-150 a 7.500.....	3.000.000 ptas
272 m2 de viario peatonal a 4.500.....	1.224.000 ptas

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 16 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

20.2.4. Infraestructura de servicios

- Agua

2.360.m.l.de conducciones, a 4.021 ptas.. 9.489.169 ptas
1 ud. de depósito, a 6.000.000 ptas
1 ud. de estación de elevación..... 3.516.498 ptas

- Saneamiento y drenaje.

1.610 m.l. de colectores, a 7.116 ptas....11.456.790 ptas
300 m.l. de encauzamiento, a 55.049....16.514.837 ptas

- Energía eléctrica

520 m.l. de línea de A.T. a 8.846 ptas... 4.600.000 ptas
1 ud. de Centro de Transformación..... 3.030.628 ptas
620 m.l. de línea de B.T. a 8.476..... 5.255.278 ptas

- Alumbrado público

1.210 m.l. de línea, a 4.991.(incluye obra civil)..... 6.039.055 ptas
1 ud. de cuadro..... 175.000 ptas
56 ud. de farola a, 68.878 ptas..... 3.857.184 ptas

- Telefonía

1.200 m.l. de canalización a 2.873..... 3.447.618 ptas

20.2.5. Ajardinamiento y varios.

32.099 m2 de jardín a 228,74 ptas..... 7.342.454 ptas
160 ud. de árbol a 11.778 ptas..... 1.884.475 ptas
200 m.l. de barandilla, a 10.000 ptas... 2.000.000 ptas
P.A. mobiliario urbano y varios..... 1.487.096 ptas

20.2.6. Gastos de higiene y seguridad... 2.895.975 ptas

TOTAL.....154.932.041 ptas

20.3.Coste estimado de la urbanización y repercusiones

El coste total estimado, que no incluye gastos de contrata, beneficio industrial, gastos técnicos, financiero o fiscales, licencias, etc. es pues de 154.932.041 ptas.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN. 1992
Rincón de la Victoria 16 JUN. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



El SECREARIO I

GOBIERNO DE RINCON DE LA VICTORIA

SECRETARIA

88-535) ...
28-000) ...
rodada (19 88

Por m2 de superficie bruta (88.535).....	1.750	ptas
Por m2 de techo edificable (28.000).....	5.533	ptas
Por m2 de superficie viaria rodada (19.885) ..	7.791	ptas
Por ud. de alojamiento (196).....	790.469	ptas

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992 de la Victoria 16 JUN. 1992
 Rincón
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



9



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 25 SET. 1992
Rincón de la Victoria 6 OCT. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



21. EQUIPO REDACTOR.

Se redactó el presente expediente urbanístico (texto refundido), del del Plan Parcial de Ordenación Urbana en el Sector S-2. "Las Viñas" del Rincón de la Victoria en el GABINETE DE ESTUDIOS URBANISTICOS sito en Calle Casapalma 3 1º de la ciudad de Málaga en el mes de Octubre de 1.991 por los técnicos urbanistas y colaboradores siguientes:

D.ANTONIO FERNANDEZ BORDES
D.ERNESTO THODE GARRIDO

.ARQUITECTO
.INGENIERO DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS

D. ALFREDO PARRA LIRIOS

.INGENIERO TECNICO
INDUSTRIAL

D.DIEGO GOMEZ SANCHEZ
D.RAFael GRAU PONTIGA
D.JOSE ALES PELAEZ
D.FRANCISCO ROLDAN GONZALEZ

.DELINEANTES:

Dª MARIA LUISA FERNANDEZ BORDES .AUXILIAR ADMINISTRATIVO

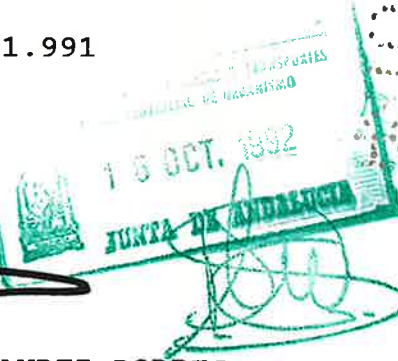
MALAGA, OCTUBRE DE 1.991

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO

ET

[Signature]



FDO: ERNESTO THODE GARRIDO FDO: ANTONIO FERNANDEZ BORDES

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria 13 MAR. 1992
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





DILIGENCIA. El presente documento Urbanístico ha sido provisionalmente aprobado por el Ayuntamiento en sesión de **13 MAR. 1992** en el Rincón de la Victoria. **16 JUN. 1992**
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSULTA DE OBRAS PUBLICAS Y PARTICULARES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
16 OCT. 1992
JUNTA DE ADJUDICACION

SECRETARIA DE LA AYUNTAMIENTO
28 NOV. 1991
VER DILIGENCIA

GABINETE DE URBANISTICOS CASA MALAGA TELE FAX. 272787 C.P. 29008	ARQUITECTURA URBANISMO PLANIFICACION GESTION	promociones arroyo del pinar s.a.
	ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-2 "LAS VIÑAS" AL P.G.O.U. RINCON DE LA VICTORIA MALAGA	PROMOTOR antonio fernández bordes
SITUACION EN LA ESTRUCTURA GENERAL MUNICIPAL		ARQUITECTO ernesto fernández bordes
TITULO DEL PLANO		INGENIERO DE CAMINOS EQUIPO REDACTOR
		TRANSMISION FECHA 03/13/91 REDACCION APROBACION INICIAL 1991 REFERENCIA APROBACION INICIAL 1/1000 APROBACION PROVISIONAL ESCALA APROBACION DEFINITIVA 1 Nº PLANO



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, el día 16 JUN. 1992, a las 13 MAR. 1992, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



ARQUITECTURA
URBANISMO
PLANIFICACION
GESTION

TELE FAX 272787 C.P. 29008

promociones
arroyo del pinar s.a.

PROMOTOR

ADAPTACION DEL
PARCIAL DE ORDENACION DEL
SECTOR S-2 "LAS ANASTAS"
AL P.G.O.U.
RINCON DE LA VICTORIA
MALAGA



ARQUITECTO
ernesto
thode
garrido

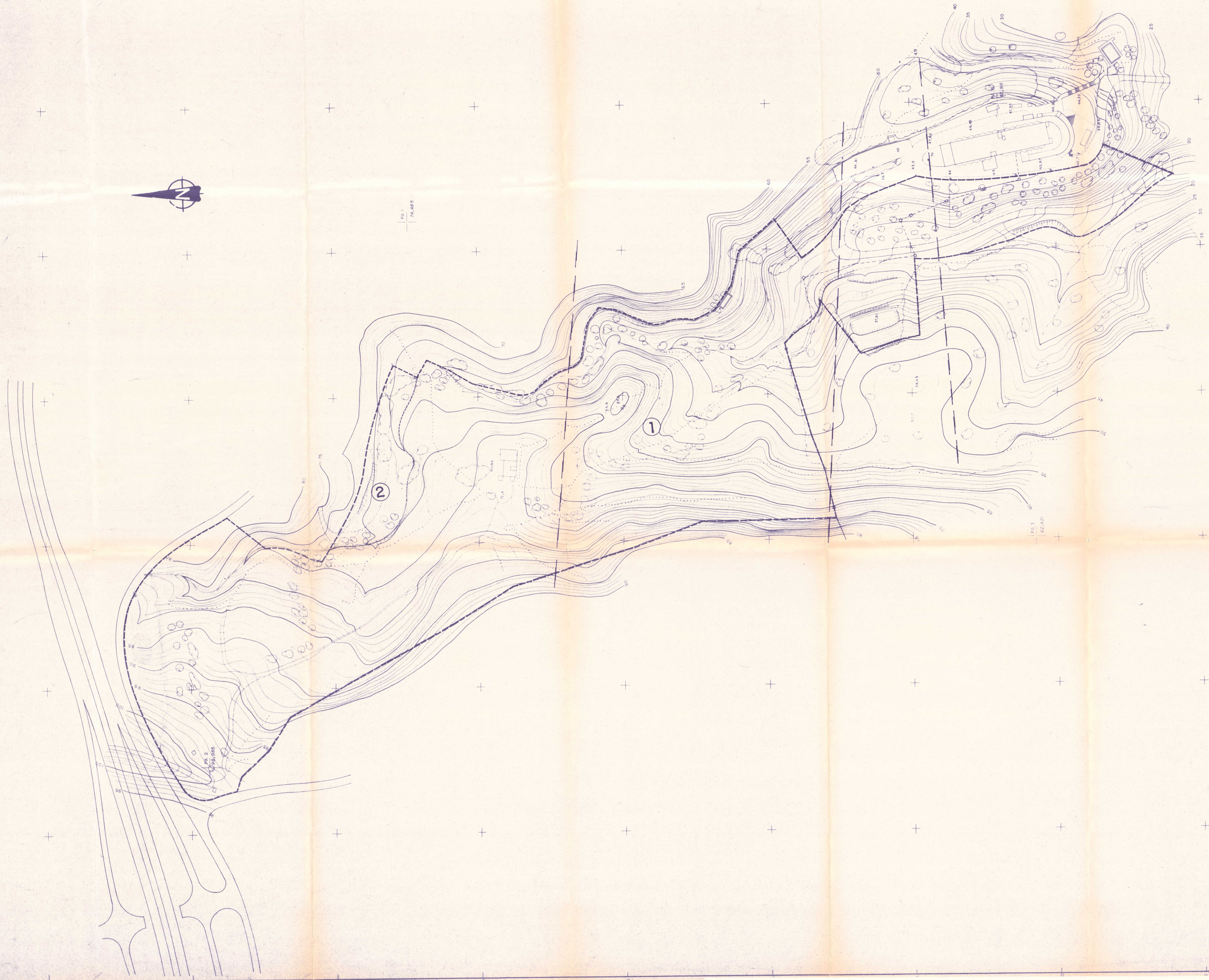
INGENIERO
DE CAMINOS
EQUIPO
REDACTOR

EXPEDIENTE URBANISTICO

EMPLAZAMIENTO

TITULO DEL PLANO

TRANSMISION	FECHA	03/389
REDACCION	SEPT. 1991	REFERENCIA
APROBACION INICIAL		1/2000
APROBACION PROVISIONAL		ESCALA
APROBACION DEFINITIVA		2



	PROPIETARIO	SUPERFICIE M/2
1	PROMOCIONES ARROYO DEL PINAR,	85.515
2	JUAN ARTACHO	3420,00
SUPERFICIE TOTAL		88515

DILIGENCIA. El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 16 JUN 1992 en Rincón de la Victoria. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

16 JUN 1992

28 NOV 1991

16 OCT 1992

JUNTA DE ANDALUCÍA

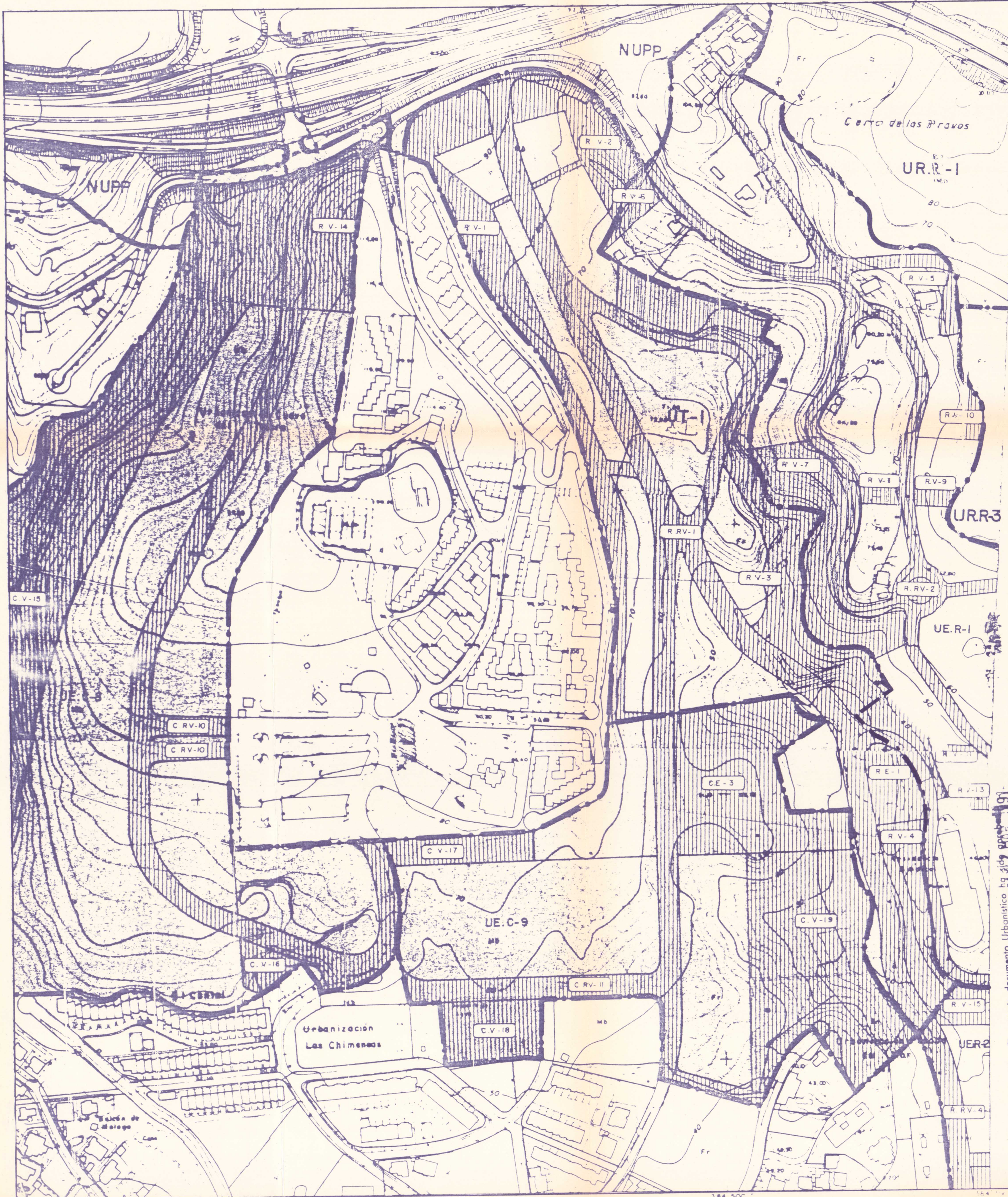
CABINETE DE URBANISMO	ARQUITECTURA URBANISMO PLANIFICACION GESTION	promociones arroyo del pinar s. a.
CASORRAGA	TEL/FAX 272787 C/P 29008	PROMOTOR
ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-2 "LAS VIÑAS" AL P.G.O.U. RINCON DE LA VICTORIA MALAGA		antonio fernández bordés
EXPEDIENTE URBANISTICO		garrido
ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		INGENIERO DE CAMINOS EQUIPO REDACTOR
TITULO DEL PLANO		TRANSMISION FECHA 03/389 REDACCION APROBACION SEPT INICIAL REFERENCIA APROBACION INICIAL 1/1000 ESCALA APROBACION PROVISIONAL 4 DEFINITIVA NE PLANO



USOS DEL SUELO	
ERIAL Y MONTE BAJO	
CAMINOS Y VIALES EXISTENTES	
VIAL CON RIEGO ASFALTICO	
CAMINO DE TIERRA	
SENDEROS	
<p>APROBADO DE PLANEAMIENTO 16 OCT. 1992 JUNTA DE ANDALUCIA</p> <p>VERIFICADO AUTUADO EL URBANISTICO VER DILIGENCIA</p> <p>DILIGENCIA: El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Rincon de la Victoria el 28 de Nov. 1992. El Secretario del Ayuntamiento.</p>	
<p>GABINETE DE ESTUDIOS URBANISTICOS TEL. FAX 272787 C.P. 29008</p> <p>ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-2 "LAS VIÑAS" AL P.G.O.U. RINCON DE LA VICTORIA MALAGA</p> <p>EXPEDIENTE URBANISTICO</p> <p>ESTADO ACTUAL USOS DEL SUELO CAMINOS Y VIALES EXISTENTES</p> <p>TITULO DEL PLANO</p>	
PROMOTOR	antonio fernandez borde
ARQUITECTO	ernesto thode garrido
INGENIERO DE CAMINOS	REI
EQUIPO REDACTOR	
FECHA	03/5/99
REVISION	1991
APROBACION INICIAL	1/1000
APROBACION PROVISIONAL	ESCALA
APROBACION DEFINITIVA	5



INFRAESTRUCTURA	
LINEA DE ALTA TENSION AEREA	
COLECTOR DE SANEAMIENTO	
ARQUETA DE SANEAMIENTO	
DILIGENCIA. El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de la Victoria, en sesión de 13 MAR. 1992. D. DEL. 1992. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.	
EDIFICACION	
EDIFICIO EN RUINAS	
EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL	
DILIGENCIA. El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de la Victoria, en sesión de 25 SET. 1992. D. DEL. 1992. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.	
GABINETE DE DESARROLLO URBANISTICO	
CORRALAGA	
TEL. FAX 272767	
ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-2 "LAS VIÑAS" AL P.G.O.U. RINCON DE LA VICTORIA MALAGA	
EXPEDIENTE URBANISTICO	
INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION EXISTENTE	
TITULO DEL PLANO	
PROMOTOR antonio fernández bordés	
ARQUITECTO ernesto rhode garrido	
INGENIERO DE CAMINOS EQUIPO REDACTOR	
TRANSMISION FECHA 03/3/93	
REDACCION APROBACION INICIAL 1991 REFERENCIA	
APROBACION INICIAL 1/1000 ESCALA	
APROBACION PROVISIONAL	
APROBACION DEFINITIVA	



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992 Rincón de la Victoria 16 JUN 1992 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992 Rincón de la Victoria 16 JUN 1992 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



VEADO ESTATUTARIO NO URBANISTICO VER DILIGENCIA



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR 1992 Rincón de la Victoria 16 JUN 1992 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ARQUITECTOS DE URBANISMO Y PLANIFICACION GESTION

TEL.FAX. 272787

C.P. 29008

PROMOTOR

ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-2 "LAS VIÑAS" AL P.G.O.U. RINCON DE LA VICTORIA MALAGA

antonio fernández bordés

ARQUITECTO

ernesto thode garrido

INGENIERO DE CAMINOS EQUIPO REDACTOR

EXPEDIENTE URBANISTICO	
CLASIFICACION DE SUELO SEGUN P.G.O.U. APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.P.U.	
TITULO DEL PLANO	
TRAMITACION	FECHA
REDACCION APROBACION INICIAL	SEPT. 1991
APROBACION INICIAL	1/ 2000
APROBACION PROVISIONAL	ESCALA
APROBACION DEFINITIVA	19
	Nº PLANO



DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

	COMERCIAL ORDENACION ABIERTA
	RESIDENCIAL EDIFICACION AGRUPADA
	ZONA VERDE
	RESIDENCIAL EDIFICACION TRADICIONAL
	ORDENANZA EN SUELO TRANSITORIO
	EQUIPAMIENTO
	EQUIPAMIENTO PRIVADO

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 13 MAR. 1992
Rincón de la Victoria
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

SECRETARIA

VISADO ESTATUTARIO NO URBANISTICO VER DILIGENCIA

AYUNTAMIENTO DE RINCON DE LA VICTORIA

ARQUITECTO: ernesto thode garrido

INGENIERO DE CAMINOS: EQUIPO REDACTOR

EXPEDIENTE URBANISTICO

CALIFICACION DEL SUELO SEGUN P. G. O. U. APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.P.U.

TITULO DEL PLANO