

# ESTUDIO DE DETALLE DE C/ LA CORCHERA. El Colmenar. Cortes de la Frontera

PROMOTOR: Mannanan dios del mar, S.L.  
ARQUITECTO: Andrés Melgar Aguilar.  
Colegiado 522 del COA de Málaga.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## ÍNDICE.

### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación
- 1.2.- Procedencia y conveniencia de su formulación
- 1.3.- Datos identificativos del promotor

### 2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- Marco urbanístico de referencia (legislación urbanística, sectorial y planeamiento superior)
- 2.2.- Estructura de la propiedad
- 2.3.- Estado actual de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- Objetivos y criterios de la ordenación
- 3.2.- Descripción de la ordenación propuesta.
- 3.3.- Integración en la estructura urbana colindante
- 3.4.- Descripción de los elementos dotacionales
- 3.5.- Descripción de las operaciones viarias propuestas
- 3.6.- Ficha técnica
- 3.7.- Esquema de servicios
  - 3.7.1.- Estudios de población
  - 3.7.2.- Servicios urbanísticos
  - 3.7.3.- Red viaria
    - 3.7.3.1.- Descripción de la red
    - 3.7.3.2.- Justificación de las secciones adoptadas.
  - 3.7.4.- Abastecimiento de agua
    - 3.7.4.1.- Procedencia.
    - 3.7.4.2.- Dotaciones y caudales previstos.
  - 3.7.5.- Saneamiento.
    - 3.7.5.1.- Sistema empleado.
    - 3.7.5.2.- Características y descripción de la red.
    - 3.7.5.3.- Caudal.
  - 3.7.6.- Red de baja tensión.
    - 3.7.6.1.- Puntos de entronque.
    - 3.7.6.2.- Redes y centros de transformación.
    - 3.7.6.3.- Condiciones mínimas.
    - 3.7.6.4.- Esquemas de cálculo.
    - 3.7.6.5.- Previsiones de potencia.
    - 3.7.6.6.- Red de alumbrado.
      - 3.7.6.6.1.- *Generalidades*
      - 3.7.6.6.2.- *Criterios y diseño adoptado.*
      - 3.7.6.6.3.- *Descripción de la red.*
  - 3.7.7.- Red de telefonía y telecomunicaciones.
  - 3.7.8.- Recogida de residuos urbanos.
- 3.8.- Justificación de la legislación sectorial aplicable.
- 3.9.- Cargas externas.
- 3.10.- Plan de etapas.
- 3.11.- Estudio económico financiero.
  - 3.10.1.- Presupuesto estimado.

## ANEXOS

- ANEXO 1. Ordenanzas.
- ANEXO 2. Informe de sostenibilidad económica.
- ANEXO 3. Memoria de viabilidad económica.
- ANEXO 4. Resumen ejecutivo.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación

El terreno se encuentra en Cortes de la Frontera, pedanía de “El Colmenar”, calle La Corchera.

Es de forma irregular, tiene una extensión de 7.302,40 m<sup>2</sup> y presenta un desnivel acusado en sentido descendente desde el comienzo del vial.

Limita al Norte con la línea de ferrocarril, al Sur con viviendas, parcelas y el camino de “Las Buitreras”; al Este con arroyo y SNU; y al Oeste con viviendas de la pedanía.

### 1.2.- Procedencia y conveniencia de su formulación

El encargo consiste en la realización de un Estudio de Detalle en calle La Corchera de la pedanía de El Colmenar de Cortes de la Frontera. Este terreno considerado como suelo urbano de actuación directa por el P.G.O.U. de Cortes de la Frontera no tiene la calle acabada y después de una consulta por parte del exmo. Ayuntamiento a la consejería de Urbanismo se consideró necesario para su desarrollo la elaboración de un P.E.R.I., y posteriormente se nos indica la necesidad de un estudio de detalle, que es a lo que se procede con este trabajo.

En él se fijarán alineaciones y rasantes del vial en cuestión y se delimitará el suelo destinado a edificación, así como su catalogación y volumen, dotándolo de las infraestructuras necesarias.

### 1.3.- Datos identificativos del promotor

Se realiza el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Francisco Ortiz Domínguez, en representación de MANANNAN DIOS DEL MAR S.L., con

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



domicilio en C/ Miguel Delibes, edificio Sabinaplaya, 2, local 1 de la población de 29692 Sabinillas –Manilva- (Málaga).

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- Marco urbanístico de referencia (legislación urbanística, sectorial y planeamiento superior)

#### Legislación básica.

##### Ley 7/2002, ordenación urbanística andalucía

BOJA, BOE  
31/12/02, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
14/01/03

##### Ley 1/2006, modificación de la LOUA

BOJA  
24/05/06 Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo .

##### Resolución 27/4/06, informe incidencia territorial

BOJA  
03/05/06 Resolución de 27 de abril de 2006, de la Presidencia, por la que se regula el procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### Ley 1/1994, ordenación territorio andalucía

BOJA  
22/01/94 Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 1/1994 de 11 de enero

##### Decreto 525/2008, competencias junta andalucía en ordenación del territorio y urbanismo

BOJA  
20/01/09 DECRETO 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes

##### Decreto 60/2010, reglamento disciplina urbanística

BOJA  
07/04/10 Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

##### Decreto 36/2014, de ejercicio de competencias de la Administración Autonómica en Materia de ordenación del territorio y urbanismo

BOJA  
20/02/14 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



### Decreto 2159/1978, reglamento planeamiento

BOE 15/09/78, 16/09/78 Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley Sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto del M.O.P.U. 2159/1978

---

### Decreto 3288/1978, reglamento gestión

BOE 31/01/79 y 01/02/79 Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo de la Ley Sobre y Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto del 3288/1978 del M.O.P.U.

---

### Decreto 2187/1978, reglamento disciplina

BOE 23/06/78 Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo de la Ley Sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto del 2187/1978 del M.O.P.U.

---

### Decreto 635/1964, edificación forzosa y registro

BOE 25/03/64 y 10/04/64 Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de solares. Decreto 635/1964 de 5 de marzo.

---

### Decreto 1006/1966, reglamento de reparcelaciones

BOE 26/04/66 Decreto 1006/1966 de 7 de abril, Reglamento de Reparcelaciones. (prácticamente derogado salvo algunos artículos)

---

### Ley de Expropiación forzosa.

BOE 17/12/54 Ley de Expropiación forzosa. Ley de 16 de diciembre de 1954 de la Jefatura del Estado

---

### Decreto 202/2003, concepto vivienda protección

BOJA 11/07/03 Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 72002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

---

### Ley 13/2005, medidas vivienda protegida

BOJA, BOE 21/11/05, 16/12/05 Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

---

### Resolución 27/12/03, valoración PGOU

BOJA 24/11/03 Resolución de 27 de diciembre de 2003, de la Dirección General de Urbanismo, sobre criterios para la valoración de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

---

### Orden 18/03/03, delegación competencias

Orden de 18 de marzo de 2003, por la que se mantiene la vigencia, de forma transitoria, de las resoluciones de delegación de competencias urbanísticas en los ayuntamientos, en desarrollo de decreto 77/1994, de 5 de abril.

---

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



### Decreto 2/2004, registros administrativos

BOJA  
12/01/04

Decreto 2/2004 por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

---

### Reglamento de Expropiación forzosa

BOE  
20/06/57

Reglamento de Expropiación forzosa. Decreto de 26 de abril de 1957 del Ministerio de Justicia

---

### Decreto 22/2006, reglamento inspección territorio

BOJA  
16/01/07

Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.

---

### Decreto 11/08, suelos viv. protegida, art. 45 POTA

BOJA  
07/02/2008

Este decreto regula los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

---

### Decreto 43/2008, de 12 de febrero. Campos de Golf

BOJA  
27/02/08

Regula las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados.

---

### Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen de suelo y ordenación urbana

BOE14/05/1956

---

### Ley Agilización de procedimientos administrativos

BOJA  
11/12/08

Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos. Modifica las leyes andaluzas de ordenación territorio, Patrimonio, Gestión Integral de la calidad Ambiental, Forestal y de la Flora y fauna silvestres

---

### Sentencia 61/1997

BOE  
25/04/1997

Sentencia del Tribunal Constitucional declarando nulo parte del articulado del T.R. Ley del Suelo de 1992

---

### RDL 1/1992, Texto Refundido Ley del Suelo

BOE  
30/06/1992

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística

---

### RD 1346/1976, Texto Refundido Ley Régimen de Suelo

BOE  
16/06/76

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

---

### Ley 6/1998, sobre régimen de suelo y valoraciones

BOE  
14/04/1998

Ley 6/1998, de 3 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

---

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



### Legislación sectorial

BOJA	30/12/2006	Ley 9/2006, de 26 de Diciembre, de servicios ferroviarios de Andalucía.
BOE	31/12/2004	Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario
BOE	30/09/2015	Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

### Competencia estatal

BOE	09/06/01	<b>Ley 432/2003 de Montes.</b>
BOE	24/03/95	Ley de Vías Pecuarias. <b>Ley 3/95</b> del 23 de Marzo de 1995
BOE	12/07/01	<b>Plan nacional de residuos de construcción y demolición</b> , 2001-2006, Resolución de 14 de junio de la Secretaría General de Medio Ambiente.
BOE	18/11/03	<b>Ley 37/2003</b> del Ruido.
BOE	17/12/05	<b>Real decreto 1513/2005</b> , por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido <i>ambiental</i> .
BOE	23/10/07	<b>Real decreto 1367/2007</b> , del ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas..
BOE	10/08/99	<b>Ley 5/1999</b> Prevención y lucha contra los incendios forestales.
BOE	07/12/61	<b>Decreto 2414/1961</b> , de 30 de noviembre, de la Presidencia de Gobierno. Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Vigente hasta aprobación de normativa autonómica (Ley 34/2007)
BOE	02/04/63	<b>Orden 15 de marzo de 1963</b> , del Mº de la Gobernación. Instrucciones Complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Vigente hasta aprobación de normativa autonómica (Ley 34/2007)
BOP	14/12/07	<b>Ley 42/2007</b> , de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
BOP	12/12/07	<b>Ley 45/2007</b> , de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
BOE	19/11/08	<b>Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior</b>

### Competencia Autonómica

BOJA	26/12/07	<b>Proyecto</b> de Reglamento de Autorización Ambiental Unificada
BOJA	04/11/94	<b>Decreto 334/1994</b> , Autorizaciones de Vertido al Dominio Publico Marítimo Terrestre: Derogados los artículos 13, 14, 23 y 25.AM
BOJA	08/02/96	<b>Decreto 14/1996</b> por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad de la Aguas Litorales
BOJA	09/08/07	<b>Ley 7/2007</b> , de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
BOJA	15/05/07	<b>Ley 2/2007</b> Fomento de Energías Renovables. Establece determinaciones sobre la tramitación y las condiciones que deben reunir las instalaciones para generación de energías renovables.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original





BOJA	21/11/03	<b>Decreto 310/2003</b> de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las entidades locales a efectos de la actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.
BOJA	18/12/03	<b>Decreto 326/2003</b> , de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
BOJA	28/06/04	<b>Corrección de errores</b> al Decreto 326/2003
BOJA	12/11/03	<b>Ley 8/2003</b> , de 28 de Octubre, de la flora y fauna silvestres.
BOJA	27/07/89	Inventario de espacios Naturales Protegidos de Andalucía. <b>Ley 2/1989 de 18 de julio.</b>
BOJA	23/06/92	Ley de Ordenación Forestal de Andalucía. <b>Ley 2/1992 de 15 de junio</b> de la comunidad de Andalucía.
BOJA	07/10/97	<b>Decreto 208/1997</b> por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
BOJA	28/12/95	Reglamento de Evaluación de impacto Ambiental. <b>Decreto 292/1995 de 12 de diciembre</b> de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Derogado pero de aplicación hasta que se apruebe Reglamento de Autorización Ambiental Unificada.
BOJA	11/01/96	<b>Reglamento de Calificación Ambiental.</b> Decreto 297/1995 de 19 de diciembre de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. Derogado pero de aplicación hasta que se apruebe Reglamento de Autorización Ambiental Unificada
BOJA	07/03/96	<b>Reglamento de Calidad del Aire.</b> Decreto 74/1996: Derogados los artículos 11,12 y 13
BOJA	19/12/95	<b>Decreto 283/1985</b> por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía
BOJA	03/08/02	<b>Decreto 189/2002</b> plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

#### Otros

	22/07/92	<b>Directiva 92/43/CEE, habitats.</b> (Zonas de Protección de aves, ZEPA; Lugares de Interés Comunitario, LIC)
	27/05/94	<b>Carta de Aalborg</b> , Carta de las ciudades Europeas hacia la sostenibilidad
	20/10/00	<b>Convenio Europeo del Paisaje</b> , firmado en Florencia por los Estados miembros del Consejo de Europa. Tiene como objeto la protección, gestión y ordenación de todos los paisajes de Europa.
	11/01/06	<b>Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano en Europa.</b>
BOJA	23/05/1992	Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia. <b>Normas técnicas</b> para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. <b>Corrección. Disposición transitoria</b>
BOJA	26/06/1996	Orden de 5 de septiembre, de la Consejería de Asuntos Sociales. <b>Modelo</b> de ficha para la justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992 para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.
BOJA	17/04/1999	<b>LEY 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.</b>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



BOE	12/04/2007	<a href="#">Real Decreto 1544/2007 del Ministerio de la Presidencia. Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.</a>
BOE	11/05/2007	<a href="#">Real decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificación.</a>

BOE	05/07/1995	<a href="#">Ley de Modernización de las explotaciones Agrarias.</a> Ley 19/1995
BOJA	18/01/1996	<a href="#">Ley del Comercio Interior de Andalucía.</a> Ley 1/1996 de 10 de enero
BOE	19/12/2003	<a href="#">Real Decreto 1541/2003</a> , de 5 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y el Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas.
BOE	08/03/2004	<a href="#">Real Decreto Legislativo 21/2004</a> , de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
BOJA	03/05/2001	<a href="#">Reglamento 95/100.</a> Policía mortuoria.
BOJA	09/06/2001	<a href="#">DECRETO 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.</a>
BOJA	02/07/2008	<a href="#">Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012</a> Corrección de error

### Planeamiento superior

PLAN ESPECIAL PROTECCION MEDIO FISICO. CATALOGO ESPACIOS PROTEGIDOS	LUIS MACHUCA SANTA CRUZ	06/03/1987 RESOLUCION 25/03/1987 Boletín Oficial Junta Andalucía
P.O.R.N. PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA		18/04/2006 Acuerdo-Decreto 15/06/2006 Boletín Oficial Junta Andalucía
P.O.R.N. USO Y GESTION P.N. LOS ALCORNOCALES	JUNTA ANDALUCIA	02/03/2004 Acuerdo-Decreto 06/05/2004 Boletín Oficial Junta Andalucía
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA	MARIO JOSE MAÑAS LOPEZ	28/07/2008 Comisión provincial urbanismo 25/02/2009 Boletín Oficial Junta Andalucía
ORDENANZA CAMINOS RURALES	AYUNTAMIENTO	23/02/2007 Pleno de Ayuntamiento 21/08/2007 Boletín Oficial Provincia
ORDENANZA ACTIVIDADES SERVICIO	AYUNTAMIENTO	12/08/2010 Pleno de Ayuntamiento 06/03/2012 06/03/2012
CATALOGO DE CAMINOS RURALES	AYUNTAMIENTO	19/12/2013 Pleno de Ayuntamiento 26/03/2014 Boletín Oficial Provincia

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39** Horario peninsular

Validez del documento

**Original**




## 2.2.- Estructura de la propiedad

MANANNAN DIOS DEL MAR S.L.

Domicilio en C/ Miguel Delibes, edificio Sabinaplaya, 2, local 1.

Superficie del solar: 7.302,40 m<sup>2</sup>. 100% de la propiedad.

 **INFORMACIÓN REGISTRAL**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RONDA

FINCA DE CORTES DE LA FRONTERA Nº: 3377 (CRU: 29012000055305 )

-----  
DATOS DE LA FINCA  
-----

Referencia Catastral:  
TIPO FINCA: RÚSTICA: Rústica  
RÚSTICA: Parcela de tierra, -Urbano en Ejecución-, en el término municipal de Cortes de la Frontera, partido del Colmenar, que es parte de la llamada "Los Olivos y La Masuela", con una cabida de **SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS**. LINDA: al Norte, Ferrocarril Bobadilla-Algeciras; Sur, Camino Sultreiras; y parcelas segregadas de la misma procedencia que ésta, actualmente pertenecientes a Don José Cabezas López, Don Sebastián Márquez Vega, Don Alberto Gaspar Sánchez García, Don José Antonio Ayala Ruiz y Don Ildefonso Odón Sandasa Domínguez; Este, Arroyo y parcela segregada; y Oeste, con carretera de acceso a la central de la Compañía Sevillana y parcelas segregadas de la misma procedencia que ésta

Coordinación Gráfica con el Catastro: Esta finca NO está coordinada con el Catastro al día de la fecha -artículo 19.4 de la Ley Hipotecaria-

-----  
TITULARIDAD  
-----

TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALZA
MANANNAN DIOS DEL MAR SL 100,0000008 del Pleno Dominio	B92720796	287	82	178	6

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON JOSE MARIA GARCIA URRANO, ESTEPONA, el día 09/06/06; inscrita el 31/06/06 .


-----  
CARGAS  
-----

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES. Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años a la liquidación complementaria que en su caso pueda ser girada por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Ronda a 25 de Junio de 2.010.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

La constancia de la referencia catastral practicada no implica conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso, ni defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.  
Ronda a 31 de Mayo de 2021.

À los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:  
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin

 (WWW.REGISTRADORES.ORG) Pág. 2 de 3  
C.S.V.: 229012280074287

Se presenta en documento aparte nota simple original con sello electrónico que garantiza su origen e integridad.

Catastralmente aparecen reflejadas tres parcelas cuyas referencias son:

- 6766102TF8466N00010L

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



- 6766109TF8466N0001EL  
- 29046A012000740000GF



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

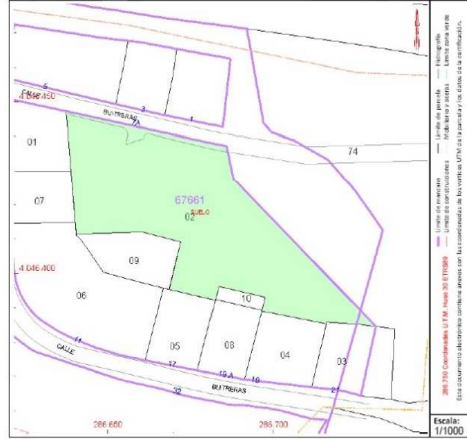
Referencia catastral: 6766102TF8466N0001OL

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL BUITRERAS 7[A] Suelo  
29490 CORTES DE LA FRONTERA (MÁLAGA)  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.555 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 16 de Marzo de 2021



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6766109TF8466N0001EL

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL BUITRERAS 2[A] Suelo PARC. A-2  
CORTES DE LA FRONTERA (MÁLAGA)  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 344 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 16 de Marzo de 2021

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida


FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 29046A012000740000GF

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

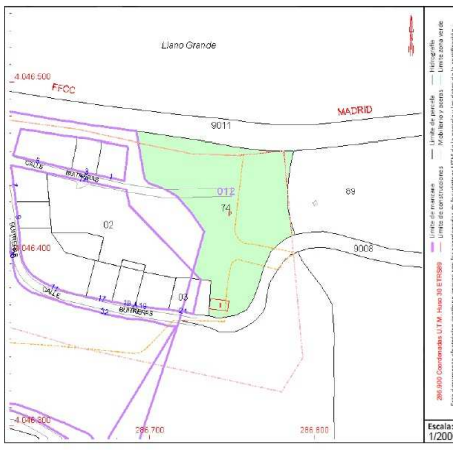
**Localización:**  
Polígono 12 Parcela 74  
LLANO GRANDE. CORTES DE LA FRONTERA (MÁLAGA)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	01	548

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 5.724 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 16 de Marzo de 2021

### 2.3.- Estado actual de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

La calle La Corchera se encuentra totalmente terminada en sus primeros 61 metros, en sus siguientes 85,16 metros tiene colocado los bordillos de las aceras, así como su solera y también se encuentran entubada todas las instalaciones, faltando en este tramo el asfaltado de la misma.

Los últimos 30,30 metros de calle hasta alcanzar la salida al camino de "Las Buitreras" hay que ejecutarlos íntegramente.



### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1.- Objetivos y criterios de la ordenación

El objetivo perseguido con la actuación ha sido el de terminar y prolongar la calle “La Corchera” hasta alcanzar el camino a las Buitreras (límite del suelo urbano), dotando a la calle de una salida y dejando de ser un fondo de saco como es en la actualidad.

En cuanto a los criterios de ordenación se han tenido en cuenta los distintos tipos de vivienda que se dan en esta parte de la ciudad, se ha pretendido dar una imagen muy compacta a todo su largo con una vivienda (parcela 13) con la tipología de “residencial núcleo antiguo”, 28 viviendas con la tipología de residencial unifamiliar en línea unitaria en hilera, y 3 viviendas (parcelas 12, 31 y 32) al final de la calle con la tipología de residencial unifamiliar aislada unitaria, ya que es el crecimiento que se da hacia el camino de las Buitreras, manteniendo esa misma imagen.

Señalar que parte de la urbanización (aparece en planos) queda dentro del área de policía establecida por el estudio hidrológico del río Guadiaro por lo que será necesario recibir la autorización pertinente de la Agencia Andaluza del Agua para poder construir en ella.

De igual manera señalar que la parte norte de la urbanización se encuentra afectada por las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación de la línea ferroviaria existente (Sistema General Ferroviario) con la que colinda, por lo que se establece en plano propio los límites de zona de dominio público ferroviario, zona de protección ferroviaria y la línea límite de edificación que se indicaron anteriormente.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



### 3.2.- Descripción de la ordenación propuesta.

La parcela se ordena continuando el trazado viario existente de calle La Corchera que figura en el vigente P.G.O.U de Cortes de la Frontera, conformándose dos parcelas una a cada lado de la calle.

Dadas las fuertes pendientes que presenta el terreno en su último tramo (15%), se propone la ordenación en esta zona con viviendas aisladas manteniendo la imagen de esta parte de la ciudad.

Se aporta la ordenación de la parcela. En ella se crea una calle peatonal pública al comienzo de la actuación, zona oeste, que ya se insinúa en el PGOU, y que podría prolongarse hasta la carretera a “Las Buitreras” en posteriores actuaciones (en el plano número 12 se indica su posible recorrido). De igual manera en la parte este (entre las parcelas 31 y 32) se crea un acceso privado a la parcela colindante, fuera del ED, previsto como tal en el contrato de compraventa del terreno.

Esta ordenación, no sobrepasa la altura permitida de B+1, y permite viviendas en hileras con un pequeño patio delantero que permita mantener la imagen de esta parte de la ciudad.

### 3.3.- Integración en la estructura urbana colindante

La integración en la estructura urbana colindante se lleva a cabo con mucha naturalidad, pues se mantienen los mismos parámetros urbanísticos que establece el P.G.O.U. de Cortes de la Frontera para toda esta parte de la ciudad. Adecuándose por lo tanto a la ordenación del planeamiento superior.

### 3.4.- Descripción de los elementos dotacionales

El PGOU de Cortes de la Frontera no contempla cesiones de superficies para equipamientos ni para áreas libres en esta parte de la ciudad (suelo urbano

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



consolidado de actuación directa), como tampoco lo hace en otras partes de suelo urbano consolidado, de similares características. En este caso, además, los propietarios del terreno cedieron en su momento parte del mismo para la apertura de la calle La Corchera y así integrarlo en la trama viaria del municipio, con su prolongación hasta el camino de las Buitreras se pretende que sea menos caótica la circulación por la misma. Aquello supuso una cesión de derechos a favor del municipio que con este trabajo se culmina terminando dicha calle, dado que los propietarios se vieron obligados a dividir su terreno, reducir, en parte, su actividad de explotación de la finca y alterar el vallado de la misma.

### 3.5.- Descripción de las operaciones viarias propuestas

La calle La Corchera es un enclave con unas características determinadas que se pretende mantener. Además como ya existe no es posible alterar las rasantes de la citada calle. En consecuencia, el trozo de vial que une la calle La Corchera con el camino de las Buitreras tiene una pendiente obligada por la unión de las rasantes de la calle y el camino.

Ello supone que el tramo final de la calle tenga una pendiente superior al 15%, con lo cual este vial no puede cumplir con el Decreto 72/1992.

Se establece también una calle peatonal pública al comienzo de la actuación, zona oeste, que ya se insinúa en el PGOU, y que podría prolongarse hasta la carretera a “Las Buitreras” en posteriores actuaciones (en el plano número 12 se indica su posible recorrido). De igual manera en la parte este (entre las parcelas 31 y 32) se crea un acceso privado a la parcela colindante, fuera del ED, que se comprometió en su día en el contrato de compraventa del terreno.

### 3.6.- Ficha técnica

El Plan General de Cortes de la Frontera vigente establece, entre otras, las siguientes condiciones de ordenación para esta zona de la ciudad.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original





Superficie: 7.302,40 m<sup>2</sup>.

Calles: Ancho mínimo de calzadas: 6 metros.

Ancho mínimo de acerado: 1,25 metros.

Superficie de calle: 699,56 m<sup>2</sup>.

Superficie de accesos: 168,71 m<sup>2</sup>.

Uso principal: Residencial en línea, hilera o aislada, categoría unifamiliar.

Usos permitidos: Terciarios.

Industria categoría 1<sup>a</sup>. Talleres artesanales.

### **Residencial núcleo antiguo (tipología unifamiliar).**

- Alineada a vial entre medianerías.

- Parcela: Fachada: 5 metros mínimo.

Fondo: 8 metros mínimo.

Superficie: 70 m<sup>2</sup> mínimo.

Para el uso industrial taller artesanal: 250 m<sup>2</sup> mínimo.

- Ocupación máxima: Parcelas en esquina o con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> el 100%. El resto: 80 %. Si la planta baja se destina a otro uso que el residencial la ocupación será del 100%.

- Profundidad edificable: En caso de vivienda unifamiliar todo el fondo de la parcela.

- No se permiten retranqueos.

- Altura máxima: 2 plantas. 7,20 metros de altura hasta la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad: El coeficiente será el que resulte de aplicar los parámetros de profundidad edificable, ocupación y altura máxima.

*Solo se aplica a la parcela número 13 para que no se quede fuera de ordenación.*

### **Residencial unifamiliar en línea unitaria (tipología en hilera).**

La edificación se adosará a las dos medianerías laterales y se retranqueará un mínimo de tres metros de la alineación a vial.

- Parcela: Fachada: 6 metros mínimo.

Fondo: 12 metros mínimo.

Superficie: 100 m<sup>2</sup> mínimo.

Para el uso industrial taller artesanal: 250 m<sup>2</sup> mínimo.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



- Ocupación máxima: Parcelas en esquina o con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> el 100%. El resto: 70 %. Si la planta baja se destina a otro uso que el residencial la ocupación será del 100%.
- Profundidad edificable: En caso de vivienda unifamiliar todo el fondo de la parcela.
- Se retranquearán un mínimo de 3 metros a fachada.
- Altura máxima: 2 plantas. 7,20 metros de altura hasta la cara superior del último forjado.
- Edificabilidad: El coeficiente será el que resulte de aplicar los parámetros de profundidad edificable, ocupación y altura máxima.  
*Se aplica a las parcelas del 1 al 30, excluyendo la 12 y la 13.*

#### **Residencial unifamiliar aislada unitaria.**

- La edificación se retranqueará un mínimo de tres metros de la alineación a vial y medianerías.
- Parcela: Fachada: 15 metros mínimo.  
Fondo: 15 metros mínimo.  
Superficie: 300 m<sup>2</sup> mínimo.
- Ocupación máxima: El 50 %.
- Profundidad edificable: En caso de vivienda unifamiliar todo el fondo de la parcela.
- Se retranquearán un mínimo de 3 metros en todas sus lindes, salvo la parcela 16 en su linde este que se retranqueará 4 metros para que cumpla con el área de servidumbre del arroyo que por allí transcurre.
- Altura máxima: 2 plantas. 7,20 metros de altura hasta la cara superior del último forjado.
- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.  
*Se aplica a las parcelas 12, 31 y 32.*

Con estas premisas se establece como número máximo de parcelas: 32  
Ordenanzas de aplicación:

ZONA I – RESIDENCIAL NUCLEO ANTIGUO (Unifamiliar).

ZONA II – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA (Hilera).

ZONA III – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UNITARIA.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Otras condiciones: No se establecen cesiones al margen de la calle

Desarrollo: Proyecto de terminación de obra de la calle.

Señalar que parte de la urbanización (aparece en planos) queda dentro del área de policía establecida por el estudio hidrológico del río Guadiaro por lo que será necesario recibir la autorización pertinente de la Agencia Andaluza del Agua para poder construir en ella.

De igual manera señalar que la parte norte de la urbanización se encuentra afectada por las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación de la línea ferroviaria existente (Sistema General Ferroviario) con la que colinda, por lo que se establece en plano propio los límites de zona de dominio público ferroviario, zona de protección ferroviaria y la línea límite de edificación que se indicaron anteriormente.

Según el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario *los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif.* En los sucesivos instrumentos de desarrollo, proyectos y obras, se deberán tener en cuenta, igualmente, las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el **SISTEMA GENERAL FERROVIARIO** en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 o 20 metros en zonas urbanas de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



Las medidas correctoras a adoptar implicarán un vallado en los terrenos colindantes con el ferrocarril, que deberá ser soportado por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística.

### 3.7.- Esquema de servicios

#### 3.7.1.- Estudios de población

El presente Estudio de Detalle fija un número de viviendas máximo para el sector, establecido en 31. De acuerdo con este dato, se puede prever una población máxima residente de 109 personas, considerando una media de 3,5 habitantes por vivienda.

No se prevén, dadas las características de la urbanización, aumentos significativos de población por otros conceptos.

#### 3.7.2.- Servicios urbanísticos

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en este Estudio de Detalle. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo objeto de estudio. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el Plan General.

#### 3.7.3.- Red viaria

El acceso se produce desde el trozo de vial consolidado existente.

Se ajusta el diseño del trazado del vial al contenido en los planos del P.G.O.U.

Se establecerá para la vía abiertas al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m. y un ancho de acerado mínimo de 1,25 m.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



En todo caso, se está en este trabajo a las determinaciones que sobre las alineaciones establece el P.G.O.U.

En cuanto a la pavimentación para la calle con tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

- a) Sub-base de zahorra natural tipo ZN40 de 25 cm de espesor regada y compactada hasta el 100% Proctor Modificado.
- b) Base de hormigón (H-100), de 20 cm de espesor.
- c) Aglomerado asfáltico de 6 cm de espesor del tipo S-12, con riego de imprimación entre la capa de hormigón y la capa de rodadura.
- d) Las aceras se componen de pavimento grafiado sobre base de hormigón H-150 de 15 cm. de espesor.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

Estas condiciones mínimas serán las siguientes:

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 8,50 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

### 3.7.3.1.- Descripción de la red

Se accede al sector desde viales existentes que conectan con el suelo consolidado del municipio. Se apoya el trazado de vial propuesto en lo reflejado en la documentación gráfica del P.G.O.U.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



### 3.7.3.2.- Justificación de las secciones adoptadas.

La justificación de las secciones de los viales que figuran en el Estudio de Detalle han sido consideradas en base al tráfico o intensidad del mismo, así como lo asignado y evaluado en el propio Plan General de Ordenación Urbana.

### 3.7.4.- Abastecimiento de agua

#### 3.7.4.1.- Procedencia.

Se abastece de agua del sector a través de la red municipal.

#### DOTACIONES.

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.

2. Se establece una dotación mínima de 250 litros por habitante y día, así como 1,2 litro/m<sup>2</sup>/día para riego de calles y zonas transitables.

3. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

#### ALMACENAMIENTO.

Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia, dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para dos días, esto queda garantizado por los depósitos municipales existentes en El Colmenar.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## DISTRIBUCION.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm. La presión mínima de servicio será en cualquier punto de 2 kg/cm<sup>2</sup>.

2. Se preverá una acometida para cada parcela o edificio.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptara la protección adecuada.

4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contraincendios que sean necesarios según la normativa vigente. Los hidrantes de incendio se realizarán conforme a lo establecido en la Norma Básica de Edificación CPI vigente, disponiéndose según las siguientes características:

Tipo: Normalizado IPF-42, con racor de boca de incendio nominal 70 mm tipo Barcelona embridado a codo y llave de tipo bola.

Caudal requerido: 3 l/seg durante un tiempo suficiente de dos horas.

Separación entre bocas: 100 metros en zonas residenciales y de equipamiento y 200 metros en zonas verdes

5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

6. La tubería será de Fundición Dúctil de timbraje min 10 atm., alojada en zanja sobre asiento de arena y protegida por el mismo material 15 cm por encima de la clave del tubo.

## CONDICIONES MINIMAS.

El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 1.200 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



### 3.7.4.2.- Dotaciones y caudales previstos.

Se prevé la construcción de 31 viviendas que equivale como ya se indicó anteriormente a 109 habitantes. ( 250 l. Hab./día).

Para riego de los viarios se prevee 1,2 l/m<sup>2</sup>.día.

Caudal: Viviendas: 27.250 l/día

Viales: 1.583 l/día

TOTAL AGUA: 28.833 l/día

TOTAL CAUDAL: 0.34 l/seg.

### 3.7.5.- Saneamiento.

#### REDES DE ALCANTARILLADO.

Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores sobre la base de los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. En acometidas domiciliarias y 30 cm. en los ramales, adoptándose un sistema separativo. Se establece para los colectores una pendiente mínima del cinco por mil.

Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,5 y 3,5 m/seg..

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, estas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

Los absorbedores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

#### VERTIDO.

El vertido se efectúa a la red pública.

#### 3.7.5.1.- Sistema empleado.

El sistema de evacuación empleado consiste en una red de aguas residuales y otra de pluviales.

#### 3.7.5.2.- Características y descripción de la red.

Para la recogida de fecales y pluviales se establece una red que discurre por el vial principal. Irá subterránea a profundidad adecuada evitando los bombeos (aunque en las más bajas es inevitable), protegiéndose con hormigón, en caso que desde la cota superior el tubo quede a menos de 50 cm. con la rasante del pavimento. Los pozos se colocarán de forma que la separación máxima sea de 40 m., así como en los cambios de alineación o rasante al objeto de facilitar la inspección y limpieza de la red.

El drenaje superficial, se resolverá mediante la construcción de sumideros con rejillas a ubicar junto a los bordillos según planos de red de pluviales, con protección de las salidas a los cauces.

La ubicación de los absorbedores, se realiza en el punto de inflexión de la calzada, y se sitúan en separación máxima en 40 metros, situándose igualmente en los cruces.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Todos los conductos de la red se prevén en PVC, aptos para soportar cualquier solicitud exterior y los pozos de registro con fabrica de ladrillo macizo.

### 3.7.5.3.- Caudal.

El criterio adoptado para el vertido de aguas residuales, se basa en el mismo criterio que para el abastecimiento de aguas potables e igual periodo de evacuación.

Caudal de cálculo: Residencial: 300 l/hab/dia.

Calles: 1,2 l/m2. Comercial y social: 10 l/m2. Zonas verdes: 5 l/m2.

Cámara de descarga: 20 l/seg.

Conducciones: PVC.

Pendientes: mínima 0,50%.

Velocidades: 0,50 m/seg - 3,5 m/seg.

Diámetros: 200 mm en acometidas y 300 mm en colector

El caudal de cálculo de la red de pluviales será de 240 mm./seg./ha para tormentas de 10 min.

### 3.7.6.- Red de baja tensión.

#### 3.7.6.1.- Puntos de entronque.

Se efectuará a través de las líneas subterráneas de la Compañía suministradora de electricidad de la zona, que discurren próximas. Dispondrá de dos puntos de conexión según normas de la empresa suministradora.

Las líneas eléctricas que puedan existir en el sector se soterrarán y desviarán según se especifique en el proyecto de electrificación.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



### 3.7.6.2.- Redes y centros de transformación.

Las líneas de Media y Baja Tensión y las de alumbrado público serán subterráneas.

La caseta de centro de transformación, si se necesitara, que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas, aunque no se prevé centro de transformación propio para esta Unidad.

### 3.7.6.3.- Condiciones mínimas.

Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

### 3.7.6.4.- Esquemas de cálculo.

Electricidad B.T.

La dotación de energía se hace de acuerdo con el grado de electrificación que prescribe el Vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que será de 5.750 W. por vivienda, aunque para dotarlas de mejor servicio se ha previsto 9.200 W por vivienda.

El cálculo de los circuitos y ramales de B.T. se hace en forma que la caída de tensión en el punto más alejado sea, como máximo del 6%.

### 3.7.6.5.- Previsiones de potencia.

A fin de determinar la potencia demandada, a continuación se detallan estas:

Potencia Instalada.-

- 31 viviendas a 9.200 w/viv: 285.200 W.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



- Alumbrado público: 1.319,41 x2 w/m<sup>2</sup>: 2.639 W.
- POTENCIA TOTAL INSTALADA: 287.839 W.

Potencia Simultánea.-

Aplicando los coeficientes de simultaneidad indicados en el vigente R.E.B.T. y la distribución de los puntos de consumo, se tendrá:

- Viviendas = 287.839 x 0,668 = 192.277 W.
- Demás zonas coeficientes de simultaneidad igual a 1: 2.639 W.
- POTENCIA TOTAL SIMULTÁNEA: 194.916 W.

### 3.7.6.6.- Red de alumbrado.

Se establece como regla general que el sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (núcleos). Iluminación:

- Acceso exterior y penetración: 20 lux
- Viario de distribución: 15 lux

#### 3.7.6.6.1.- Generalidades

Se proyecta un sistema de alumbrado de viales, de acuerdo con los criterios y normas municipales, y se hará extensivo a la calle La Corchera.

#### 3.7.6.6.2.- Criterios y diseño adoptado.

El criterio seguido para la calle, es mediante la determinación del flujo luminoso, en lúmenes y los valores de las curvas "isolux" para conocer los factores de uniformidad.

Dado que el sistema que se recomienda de alumbrado es el de luminaria cerrada, los factores de conservación se fijan en 0,65 y 0,70 respectivamente. Las lámparas deberán ser de V.S.A.P., color corregido, pudiendo ser modificado a petición de los servicios municipales, el cual quedará definido en el

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



correspondiente proyecto de electrificación de la urbanización, realizado por técnico competente.

### 3.7.6.6.3.- Descripción de la red.

Se efectuará subterránea bajo tubo de PVC rígido, realizada con conductores de cobre de 1KW de tensión nominal, con alimentación a 380/220 V.

Los tubos irán a una profundidad mínima de 60 cm., disponiéndose arqueta de fábrica de ladrillo macizo enfoscada en cada uno de los puntos de alumbrado o cruces de calzadas. Estas arquetas llevarán tapa de fundición, característica exigida por los servicios técnicos municipales.

El sistema de encendido quedará centralizado en armario, tipo intemperie, y estará dotado de panel de medida para contador homologado, interruptores diferenciales y magnetotérmicos generales e individuales por circuito, interruptor horario y célula fotoeléctrica. Llevará su correspondiente puesta a tierra con pica de acero de cobre. Contará con reductor del nivel de iluminación mediante sistema de ahorro energético y contaminación lumínica.

Los cálculos de conductores, así como su número, quedarán definidos en el correspondiente proyecto de electrificación, realizado por técnico competente.

Se realizará toda la red conforme al REBT RD.842/02 y deberá estar autorizada por la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía.

### 3.7.7.- Red de telefonía y telecomunicaciones.

Se ejecutará de igual forma que la de distribución de energía eléctrica, y siguiendo las normas de la Compañía Telefónica y el proyecto de telecomunicaciones que preceptivamente hay que redactar.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



Se conectarán con las redes generales más cercanas. Se tendrá en cuenta la posibilidad de funcionamiento de dos operadoras de telefonía.

### 3.7.8.- Recogida de residuos urbanos.

Se dispondrán contenedores públicos para la recogida de residuos urbanos. Su ubicación definitiva se definirá según indicaciones de los técnicos municipales y de acuerdo con el criterio municipal.

## 3.8.- **Justificación de la legislación sectorial aplicable**

### 3.8.1. Ley de aguas.

Las zonas inundables se definen en la legislación de aguas, suelo y ordenación territorial y Protección Civil, siendo todas ellas coordinadas mediante el Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación que transpone la Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

El Texto Refundido de la Ley de Aguas introduce el concepto de “zona inundable” en el artículo 11 como “los terrenos que pueden resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos”.

Esta definición es precisada por el Reglamento del DPH, que define la “zona inundable” en su artículo 14, considerando zonas inundables “las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas”.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece en su artículo 12 que se encontrarán en suelo rural, entre otros, los suelos con riesgos naturales incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevean la legislación de ordenación territorial o urbanística. Esto ha llevado a que las Comunidades Autónomas, en base a estas necesidades hayan elaborado cartografía de zonas inundables para cumplir estos requisitos.

En materia de Protección Civil, las inundaciones se regulan mediante la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, siendo las Comunidades Autónomas las que la desarrollan a través de Planes Territoriales de Inundaciones, que son homologados por la Comisión Nacional de Protección Civil identificando y clasificando las áreas inundables del territorio con arreglo a los criterios siguientes:

- Zona de inundación frecuente: Zonas inundables para avenidas de periodo de retorno de cincuenta años.
- Zonas de inundación ocasional: Zonas inundables para avenidas de periodo de retorno entre cincuenta y cien años.
- Zonas de inundación excepcional: Zonas inundables para avenidas de periodo de retorno entre cien y quinientos años.”

Por último, la Comisión Europea aprobó en noviembre de 2007 la Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, lo que supone un modelo para gestionar este tipo de riesgos, y que ha sido transpuesta a la legislación española mediante el Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación. En este Real Decreto se define en artículo 3.m como zona inundable a los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años y establece la necesidad de identificar las zonas con mayor riesgo de inundación, denominadas como áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIS) y de realizar en ellas mapas de peligrosidad y riesgo de inundación de los siguientes escenarios:

- a) Alta probabilidad de inundación, cuando proceda.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



b) Probabilidad media de inundación (periodo de retorno mayor o igual a 100 años).

c) Baja probabilidad de inundación o escenario de eventos extremos (periodo de retorno igual a 500 años).

De acuerdo a todas estas disposiciones que han sido reflejadas en los planos de estudio hidrológico que afecta a la parcela se establecen unas limitaciones a la propiedad que quedan reflejadas en el plano número 7 de "Limitaciones a la propiedad" y que cumple con todos los requisitos establecidos por las disposiciones legales señaladas anteriormente.

### 3.8.2. Ley sector ferroviario.

Los nuevos instrumentos de planificación urbanística, cuando incluyan dentro de su ámbito, alguna línea de ferrocarril en servicio, deben de tener en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito estatal, la Ley del Sector Ferroviario (Ley 38/2015 de 29 de septiembre) y su Reglamento (aprobado por R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre), en todos aquellos aspectos que no contravengan a la nueva ley.

Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico consisten en establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y una línea de límite de edificación.

- La zona de dominio público que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación. No obstante, en suelo calificado urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a 5 metros.

- La zona de protección constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





de dominio público y exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita ésta y situadas a 70 metros de la arista exterior de a explanación más próxima. No obstante, en suelo calificado urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a 8 metros.

- Las líneas límites de edificación se sitúan a 50 metros de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas que discurren por zonas urbanas, dicha distancia se reduce con carácter general a 20 metros.

De acuerdo a todas estas disposiciones que han sido reflejadas en los planos número 9 y 10 de "Limitaciones a la propiedad del sistema general ferroviario" y que cumple con todos los requisitos establecidos por las disposiciones legales señaladas anteriormente.

De igual manera según el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario *los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif.* En los sucesivos instrumentos de desarrollo, proyectos y obras, se deberán tener en cuenta, igualmente, las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el **SISTEMA GENERAL FERROVIARIO** en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 o 20 metros en zonas urbanas de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Las medidas correctoras a adoptar implicarán un vallado en los terrenos colindantes con el ferrocarril, que deberá ser soportado por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística.

### 3.9.- Cargas externas.

El promotor asume las correspondientes cargas de urbanización de las infraestructuras generales externas al sector de acuerdo con el documento a redactar por el Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Cortes de la Frontera.

### 3.10.- Plan de etapas.

En el presente expediente se ha previsto el desarrollo de la urbanización, en una etapa única, siendo el plazo máximo cuatro años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

### 3.11.- Estudio económico financiero.

#### 3.11.1.- Presupuesto estimado.

Superficie de actuación: 7.302,40 m<sup>2</sup>.

Superficie de viario: 699,56 m<sup>2</sup>.

Presupuesto de Ejecución Material: 69.256,44 €

La ejecución material de las obras a realizar, se desglosa de la siguiente manera:

- Movimiento de tierras.	3.090,78 €
- Vallado terrenos colindantes ferrocarril.	5.273,24 €
- Red viaria (explanación, pavimentación, señalización y jardinería).	20.712,12 €
- Agua potable (bombeo, depósitos, distribución, riego, hidrantes)	10.508,70 €
- Saneamiento (alcantarillado y evacuación de aguas).	6.181,62 €

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



-Electricidad (energía eléctrica y alumbrado público).	11.126,81 €
-Telecomunicaciones.	12.363,17 €

Ronda, Noviembre 2020

El Arquitecto.



ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## ANEXO 1: Ordenanzas

### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

##### Artículo 99. Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación núm. 1-COR «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo» y los Planos de Ordenación núm. 1-COL y 1-CAÑ correspondientes a los núcleos de El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro del término municipal de Cortes de la Frontera.

##### Artículo 100. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano núm. 2-COR de Ordenación y en los planos de Ordenación núm. 1-COL y 1-CAÑ, correspondientes a los núcleos de El Colmenar y La Cañada del Real Tesoro.

Zona I. Residencial Núcleo Antiguo.

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Zona III. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria.

Zona IV. Residencial Plurifamiliar.

Zona V. Industrial.

Zona VI. Equipamiento comunitario.

Zona VII. Espacios Libres.

Zona VIII. Viviendas de Protección Pública.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



#### Artículo 101. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano núm. 1-COR de Ordenación y en el Título III. «Condiciones particulares en Suelo Urbano», Capítulo XII. «Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano» de estas Normas Urbanísticas, a las que se les señalan las condiciones para su desarrollo.

#### Artículo 102. Edificaciones existentes.

Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General de Ordenación Urbanística, y que resulten conforme con éste, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

#### Artículo 103. Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se incumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

No se admitirán nuevas edificaciones en la superficie de inundación de la avenida de 500 años de retorno de cuantos cauces públicos de agua superficial existan en la zona.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5. 15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

#### Artículo 104. Condiciones de Equipamiento.

1. Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de suelo urbano incluidos en las Unidades de Ejecución deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con la Legislación citada, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

## 2. Cuantía de las cesiones.

La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

### a) Viales:

#### a.1) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,25 m.

#### a.2) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4,00 m.

### b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera, que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá, ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

- Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano con una superficie total inferior 10.000 m<sup>2</sup>, la reserva mínima que se establece será del 5% de la superficie total ordenada.

- La superficie mínima a reservar será de 200 m<sup>2</sup> tal como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico por analogía para la zona de juego de niños.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

En el caso de las Unidades de Ejecución, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de esta Memoria Justificativa.

### c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- Áreas Residenciales: 12 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.

- Áreas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.

- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de esta Memoria Justificativa.

c.3) Condiciones generales de los equipamientos:

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Módulos mínimos:

a) Jardines: 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de juego y recreo para niños: 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



c) Centros de Enseñanza:

- Centros de Educación Primaria:

La unidad mínima será de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos a más Planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se pueda inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a) Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b) El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano núm. 1 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





Artículo 105. Aparcamientos obligatorios.

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda plurifamiliar construida, debiendo ésta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

2. En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbanizable deberá destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL NÚCLEO ANTIGUO

### Artículo 106. Definición y delimitación.

Su delimitación corresponde a la zona más antigua del núcleo principal con su entorno más inmediato.

Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología Zonal es de Casco Histórico.

### Artículo 107. Condiciones de uso.

#### I. Uso global: Residencial.

#### II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Plurifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.

#### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 2.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera (art. 62).



## Artículo 108. Condiciones de edificación.

### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 86 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales - 250 m<sup>2</sup>.

### II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

### III. Implantación:

- Ocupación máxima: Parcelas en esquina o con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>: 100% en los 20 m. de fondo edificable. El resto: 80%.

Si la planta baja se destina a un uso distinto del residencial la ocupación podrá ser 100% y el fondo edificable seguirá siendo 20m.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

#### IV. Volumen:

- Altura máxima: Con carácter general 2 plantas. Podrán tener 3 plantas y una altura de 10 m. las edificaciones cuya fachada principal dé a: calle del Obispo González García y del auditor Francisco Bohórquez desde la carretera de Jerez hasta la calle Álamos y calle Ruiz Martínez desde la Travesía hasta la calle San Antonio. En los solares en esquina, la fachada a la calle que no esté en la relación anterior podrá ser edificada con tres plantas en una longitud (contada desde la esquina) no mayor del doble del ancho de la calle más estrecha. En todo caso, al menos una crujía podrá tener dicha altura máxima de 10 m.

El tramo de la Calle del Cerro señalado en el plano núm. 4 de Ordenación no se permite edificaciones adosadas.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: el coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de profundidad edificable, ocupación y altura máxima.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio (Edificabilidad lucrativa) - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global - 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle, según se determina en los Arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II -  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA

Artículo 109. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona al área residencial en torno al casco histórico. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

Artículo 110. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 1.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.



## Artículo 111. Condiciones de edificación.

### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: No se limita.

### II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Artículo 84. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

2.º Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

3º Se podrán llevar a cabo viviendas unifamiliares aisladas siempre y cuando la parcela reúna las condiciones para ello y se encuentren colindantes o cercanas, en el caso de esquinas, a otras de este tipo.

### III. Implantación:

- Ocupación máxima: Parcelas en esquina o con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> 100% en los 20 m. de fondo edificable. El resto: 70%.

Si la planta baja se destina a un uso distinto del residencial la ocupación podrá ser 100% y el fondo edificable seguirá siendo 20m.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:  
Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

#### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Ámbito de la UE-COR-5 anterior: En el ámbito de la UECOR-5 del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias vigentes se autoriza en este PGOU la altura permitida en dichas Normas Subsidiarias es decir Baja + 2. Las manzanas afectadas son:

Manzana entre Avenida de Ronda y Avenida de la Libertad calificada como Zona II.

Submanzana entre Avenida de Ronda y traseras de Subzona Zona IV, calificada como zona II.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de profundidad edificable, ocupación y altura máxima.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio (Edificabilidad lucrativa): 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle, según se determina en los Arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III

#### - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UNITARIA

##### Artículo 112. Definición y delimitación.

Corresponde a las nuevas urbanizaciones de viviendas con tipología aislada existentes. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 2-COR de Ordenación. Su tipología zonal es Consolidado Unitario.

##### Artículo 113. Condiciones de uso.

###### I. Uso global: Residencial.

###### II. Usos pormenorizados permitidos:

II.1. Uso Principal: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

II.2. Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

###### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, en todas sus categorías.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





## Artículo 114. Condiciones de edificación.

### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 300 m<sup>2</sup>.

- Parcela máxima: No se limita.

### II. Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

### III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (art.61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable para todos los usos: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m, excepto la parcela 16 que en su límite este se retranqueará 4 metros para que cumpla con el área de servidumbre del arroyo que por allí transcurre.

### IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Aprovechamiento medio: Edificabilidad lucrativa: 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle, según se determina en los arts. 27 y 29 de estas Normas Urbanísticas.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## ANEXO 2: Informe de sostenibilidad económica

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley Estatal del Suelo en su artículo 15 apartado 4º:

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

La previsión contenida en el TRLS ha sido desarrollada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, cuyo artículo 3.1 dispone:

*“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”*

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA); Ley 2/2012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en su art. 19.1.a) 3º) del Cap. II, Sección Quinta, titulado “Documentación”; establece:

*“3ª) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la*

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

*implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”*

La inclusión de este Informe de Sostenibilidad Económica dotará a este Estudio de Detalle de la necesaria justificación en cuanto a su idoneidad desde un punto de vista económico, ya que, en el contexto actual de déficits presupuestarios de las haciendas municipales, una actuación como la que nos ocupa, favorecerá a la Hacienda del Ayuntamiento de Cortes de la Frontera.

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente. En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones. Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias ya que son existentes.

A partir de aquí estimaremos los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificabilidad y usos previstos, así como de la secuencia de construcción y puesta en servicio de las distintas edificaciones de acuerdo con las previsiones contenidas en las características urbanísticas de cada una.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura de la calle La Corchera urbanizada, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



- **Transferencias corrientes.** Se incluyen las transferencias a favor de la Hacienda Local correspondiente a su participación en los tributos del Estado, así como otras transferencias corrientes a favor de la Hacienda Local.

- **Impuestos directos** (incluyendo los impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).

- **Impuestos indirectos** (incluyendo recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).

- **Tasas y otros ingresos** (incluyendo las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).

- **Ingresos patrimoniales** (que englobaría las rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc).

Los principales ingresos previstos a estos efectos serán:

- Participación en tributos del Estado.
- Impuesto sobre bienes inmuebles IBI.
- Impuesto sobre actividades económicas IAE.
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras ICIO.
- Tasas por licencias urbanísticas.
- Tasas por licencias de apertura.

Así pues señalar que a todos los efectos la Hacienda del Ayuntamiento de Cortes de la Frontera se verá favorecida por la apertura y ampliación de la calle La Corchera.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## ANEXO 3: Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la actuación y justificar su viabilidad económica. Por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

### EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de ejecución material asciende a 69.256,44 €. La edificabilidad máxima será de 10.294,60 m<sup>2</sup>.

-Repercusión sobre m<sup>2</sup> edificable:  $69.256,44 \text{ €} / 10.294,60 \text{ m}^2 = 6,73 \text{ €/m}^2$

### COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo actual según la ley de valoraciones, en función del valor catastral se aplica como valor del suelo 54,80 €/m<sup>2</sup> al metro cuadrado bruto según las últimas certificaciones catastrales y recibos del IBI:

$7.302,40 \text{ m}^2 \times 54,80 \text{ €/m}^2 = 400.171,52 \text{ €}$

### GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada, implica unos gastos de gestión que estimamos en 10.000 €. Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera del promotor propietario, suponemos no que será necesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste estimado del 5% equivalente a 10.000€.

## CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización interior del ámbito, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo.

## RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

### COSTES TOTALES

Costes de urbanización y gestión.....	79.256,44 €
Costes de suelo.....	400.171,52 €
Gastos financieros.....	10.000,00 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>489.427,96 €</b>

Así pues el coste total por metro cuadrado será:

$$489.427,96 \text{ €} / 10.294,60 \text{ m}^2 \text{ (max. Edificabilidad)} = 47,54 \text{ €/m}^2.$$

## ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbano resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



En el marco de un mercado en febrero de 2021 ya estabilizado tras muchos años de incertidumbre y bajadas en el valor expectante del suelo urbano, poner en el mercado un solar urbano con uso residencial principal y compatible terciario y talleres artesanales y tras la urbanización ejecutada en la zona exterior y que forma parte del entramado urbano del municipio, un valor de 100 €/m<sup>2</sup> se considera a priori que puede existir beneficio con un valor residual del suelo razonable.

### TOTAL INGRESOS

Edificabilidad de uso productivo ..... 10.294,60m<sup>2</sup>t  
Edif. de uso productivo final ..... 10.294,60 m<sup>2</sup>t x 80 €/m<sup>2</sup> = **823.568,00 €**

### BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora de **334.140,04 €** sobre la edificabilidad total que será de difícil materialización la inversión a realizar se considera dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





## ANEXO 4: Resumen ejecutivo

### 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle en calle La Corchera de la pedanía de El Colmenar de Cortes de la Frontera. Este terreno considerado como suelo urbano de actuación directa por el P.G.O.U. de Cortes de la Frontera no tiene la calle acabada y después de una consulta por parte del exmo. Ayuntamiento a la consejería de Urbanismo se consideró necesario para su desarrollo la elaboración de un P.E.R.I., y posteriormente se nos indica la necesidad de un estudio de detalle, que es a lo que se procede con este trabajo.

### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto perseguido con la actuación ha sido el de terminar y prolongar la calle "La Corchera" hasta alcanzar el camino a las Buitreras (límite del suelo urbano), dotando a la calle de una salida y dejando de ser un fondo de saco desordenado, como es en la actualidad.

En él se fijarán alineaciones y rasantes del vial en cuestión y se delimitará el suelo destinado a edificación, así como su catalogación y volumen, dotándolo de las infraestructuras necesarias.

Todo esto como consecuencia del desarrollo de un proyecto de manera que:

1. Se obtenga una huella de la edificación máxima a desarrollar o área de movimiento.
2. Creación de las condiciones de retranqueo.
3. Establecimiento de una línea de alineación a vial obligatoria para el caso de la implantación del uso residencial manteniendo la alineación establecida en el PGOU.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000012720e2100001156

CSV

GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## 2. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

En la actualidad el PGOU clasifica la parcela como residencial y siendo compatible la implantación de la tipología de usos terciarios y se propone establecer condiciones edificatorias de implantación volumétrica y de retranqueo para ambos usos y definir las alineaciones de las edificaciones en el interior de la parcela.

Los parámetros definidos de alineaciones y rasantes garantizan una implantación de la volumetría respetando las edificaciones existentes, garantizando toda la flexibilidad a la hora de la implantación y definición de las áreas de movimiento que marcaran las envolventes máximas de las futuras edificaciones a proyectar.

Las áreas de movimiento definidas para el uso principal y compatible por las líneas de alineaciones máximas y obligatorias garantizan siempre una mayor ocupación del uso principal frente a la del uso compatible.

Por lo tanto la finalidad de este Estudio de Detalle es la definición de manera sencilla, ordenada, armónica y flexible de los parámetros de edificabilidad y volumetría de los proyectos edificatorios a implantar en este suelo urbano consolidado según los diferentes usos, no alterándose ningún parámetro normativo del PGOU actual vigente ni elemento, ni espacio o viario público, ya que los parámetros establecidos sólo afectan a la parcela privativa.

Ronda, Marzo 2021

El Arquitecto



ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000012720e2100001156**

CSV

**GEISER-ecba-882f-e8be-4315-aa02-eccf-df48-5f14**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**09/06/2021 09:20:39 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**

