



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**DON MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria, de 31 de julio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO Nº 2.- APROBACION PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU MUNICIPAL DE PARCELA SITA EN AVDA DE LA TORRE 110, TORRE DE BENAGALBON (EXPTE. 007397/2019)**

La Comisión Informativa de Acción Administrativa y Recursos en sesión celebrada el día 21 de julio de 2025, ha emitido el siguiente dictamen:

**“PUNTO Nº 2) APROBACION PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU MUNICIPAL DE PARCELA SITA EN AVDA DE LA TORRE 110, TORRE DE BENAGALBON (EXPTE. 007397/2019)**

Se somete a dictamen de la Comisión la siguiente Propuesta de Acuerdo:

**PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS**

Desde esta Área se tramita la Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal para la recalificación de la parcela urbana sita en Avenida de la Torre, 110, para la dotación de local municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón, cuyo promotor es la mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI, S.L. Dicho instrumento ha sido aprobado inicialmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de septiembre de 2019.

Atendido el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 14 de julio de 2025, del siguiente tenor literal:

**“INFORME TÉCNICO**

*Que emite Francisco Marín Nieto, arquitecto de la Oficina Técnica de Planeamiento Urbanístico del Área de Urbanismo de Rincón de la Victoria, sobre el asunto de referencia.*

**ASUNTO**

*Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal de Recalificación de parcela urbana sita en Avda. de la Torre 110, para la dotación de local municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón. Informe técnico sobre el Texto Refundido de la*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025  
FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03

EXPEDIENTE :: 2019007397  
Fecha: 22/07/2019  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Modificación Puntual de Elementos, presentada ante este Ayuntamiento con fecha de 8 de abril de 2025, Registro de Entrada número 9.251.*

**ANTECEDENTES**

*I.- Con fecha de 12 de diciembre de 2018, se celebró Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y la mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., titular de una parcela urbana de uso residencial calificada como UAS-2 en el PGOU, situada en la Avenida de la Torre 110 y con una superficie de 1.474 m<sup>2</sup>s.*

*En dicho convenio se manifestaba el interés municipal por dotar al núcleo de Torre de Benagalbón de mayores dotaciones públicas y, en concreto, de un local Municipal para actividades formativas culturales y de expresión plástica, comprometiéndose el Ayuntamiento a tal fin a tramitar la correspondiente innovación de planeamiento para incrementar la edificabilidad en la parcela en cuestión, a cambio del compromiso de cesión, por parte de la mercantil, de un local municipal y zonas verdes y viarias.*

*II.- Con fecha de 1 de julio de 2019 y Registro de Entrada núm. 12.090 se presentó ante este Ayuntamiento Modificación Puntual de Elementos del PGOU municipal, siendo aprobado inicialmente en sesión ordinaria de Pleno de 17 de septiembre de 2019.*

*III.- Tras su aprobación inicial se solicitaron los siguientes informes sectoriales: Informe de Consejería de Cultura, Informe de la Consejería de Salud para la Evaluación de Impacto en la Salud e Informe en materia de Costas.*

*IV.- Con fecha de 30 de enero de 2020 y Registro de Entrada 1.804 se recibió informe desfavorable de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, exigiéndose la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras. Esta exigencia fue satisfecha mediante la incorporación, como Anexo 7, de la Actividad Arqueológica Preventiva de Control de Movimientos de Tierras realizada en 2010, recibándose, al respecto, informe favorable de la citada Delegación Territorial con fecha de 26 de octubre de 2020, Registro de Entrada número 16.867.*

*V.- Con fecha de 29 de julio de 2020 se produjo, mediante sesión ordinaria de Pleno, la aprobación provisional de la Modificación Puntual de Elementos.*

*VI.- Con fecha de 11 de noviembre de 2020 se recibió informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, indicándose la necesidad de corregir los planos conforme al deslinde vigente aprobado el 15 de octubre de 2019, debiendo liberarse el dominio público ocupado y dejarse expedita, en su caso, la servidumbre de tránsito. Con fecha de 10 de marzo de 2021 y Registro de Entrada número 4.855 se dio respuesta al requerimiento, aportándose Plano de Topográfico y afecciones actualizado.*

*VII.- Con fecha de 29 de julio de 2021 se produjo, mediante sesión ordinaria de Pleno, segunda aprobación provisional de la Modificación Puntual de Elementos.*

*VIII.- Con fecha de 8 de marzo de 2022 y Registro de Entrada número 4.673 se recibió nuevo requerimiento del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, viéndose subsanadas las deficiencias detectadas mediante nuevo Texto Refundido, aportado el 5 de septiembre de 2022, Registro de Entrada número 22.471.*



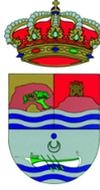
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E213F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025  
FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03

EXPEDIENTE :: 2019007397  
Fecha: 22/07/2019  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**IX.-** Con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Elementos se solicitó a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe, en virtud del artículo 31.2.C)a) de la LOUA. Con fecha de 18 de agosto de 2023 y Registro de Entrada número 21.862 se recibió informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el que se indicaban una serie de deficiencias a subsanar.

**X.-** Con fecha de 23 de noviembre de 2023 se dio traslado al promotor del informe referido en el punto anterior, aportándose, desde el Ayuntamiento, parte de la información necesaria para la correcta subsanación de alguna de las deficiencias. Se incorporaba, además, una serie de observaciones adicionales de índole técnico, requiriéndose igualmente al promotor su subsanación como paso previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Elementos.

**XI.-** Con fecha de 1 de marzo de 2024 y Registro de Entrada número 5.201 se presentó ante este Ayuntamiento Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos.

**XII.-** Con fecha de 3 de mayo de 2024 y Registro de Salida número 6.692 se emitió nuevo requerimiento municipal, basado en informe de 9 de abril de 2024, por el que se reiteraban algunas de las observaciones puestas de manifiesto en los requerimientos anteriores y se ponían de manifiesto nuevas deficiencias detectadas.

**XIII.-** Con fecha de 9 de mayo de 2024 y Registro de Entrada número 11.690 se recibió nuevo Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos.

**XIV.-** Con fecha de 5 de junio de 2024 se emitió nuevo requerimiento municipal, por el que se reiteraban algunas de las observaciones indicadas en los requerimientos anteriores y se ponían de manifiesto nuevas deficiencias.

**XV.-** Con fecha de 21 de octubre de 2024 y Registro de Entrada número 25.539 se recibió en este Ayuntamiento nuevo Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos.

**XVI.-** Con fecha de 7 de marzo de 2025 se emitió nuevo requerimiento municipal por el que se reiteraban algunas de las observaciones indicadas en los requerimientos anteriores y se ponían de manifiesto nuevas deficiencias.

**XVII.-** Con fecha de 31 de marzo de 2025 y Registro de Entada 8.388 se recibió Texto Refundido del documento, y nuevamente, con fecha 8 de abril de 2025 y Registro de Entrada 9.251, constituyendo este último documento el objeto del presente informe técnico.

**INFORME**

Cumplimiento de los requerimientos efectuados.

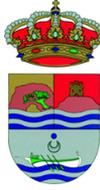
En el apartado Antecedentes (0) del documento técnico aportado se realiza un exhaustivo seguimiento del cumplimiento de los distintos requerimientos efectuados, tanto municipales como provenientes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

**1.** Al respecto de los tres primeros requerimiento referidos en dicho apartado (esto es, requerimiento derivado del informe de la Consejería competente de 17 de agosto de 2023



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b> MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

y requerimientos municipales de 23 de noviembre de 2023 y de 9 de abril de 2024), se considera que, de forma general, el documento presentado ha incorporado correctamente los cambios demandados, sin perjuicio de los desajustes que se refieren en el apartado "Observaciones" del presente informe y que, por su naturaleza, no afectan al contenido del documento de cara a su aprobación provisional y solicitud de informes sectoriales faltantes.

El análisis general del cumplimiento de dichos requerimientos se integra en el apartado "Contenido" de este informe.

No obstante, en referencia a los puntos 2 y 4 del informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 17 de agosto de 2023 (al que se refiere el punto IX de los antecedentes), se observa que su cumplimiento se acredita mediante los documentos que conforman los anexos D.9, D.10 y D.11. Sin embargo, no se considera que a través de dichos documentos quede acreditada la publicación del documento de la aprobación inicial en el tablón de edictos municipal (si bien, sí se efectuó publicación en el boletín correspondiente y en un diario) ni, lo que resulta más relevante, la apertura de los correspondientes periodos de exposición pública tras cada una de las dos aprobaciones provisionales (referidas en los puntos V y VII de los antecedentes), no habiéndose tampoco justificado el carácter no estructural de las modificaciones introducidas.

Todo ello, aun cuando los acuerdos de aprobación provisional, incluidos como anexos (D.12 y D.13) incluyen la apertura de período de exposición pública, cuya celebración no figura en el expediente.

En todo caso, y tal y como ya se indicaba en el punto 1, segundo guion del requerimiento municipal de 9 de abril de 2024, dichas deficiencias pueden quedar solventadas con el sometimiento del instrumento a nueva aprobación provisional y a nuevo trámite de información pública, con independencia del carácter sustancial de las alteraciones incorporadas, lo que se incorpora al apartado "Propuesta" del presente informe.

2. Tal y como refleja el punto XIV de los antecedentes, con fecha de 5 de junio de 2024 se emitió informe técnico desfavorable con un total de 22 deficiencias a subsanar. Este informe se entiende correspondiente al que figura, con fecha de 7 de julio, en la página 8 del Texto Refundido de la innovación.

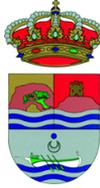
En el apartado "Respuesta a requerimientos" del Texto Refundido no se incluye referencia específica al modo en que se da cumplimiento a dicho informe. No obstante, al respecto, se observa lo siguiente:

- Los puntos 1 a 10 de dicho requerimiento son reiteraciones de deficiencias ya puestas de manifiesto los requerimientos de 23 de noviembre de 2023 y 3 de mayo de 2024, con lo que se dan por cumplidos en virtud de lo dispuesto en el punto anterior. Quedan a salvo los puntos 3 y 4, que se reiteraron en el requerimiento de 7 de marzo de 2025, al que se refiere el punto siguiente.
- Los puntos 16 y 19 del requerimiento fueron igualmente reiterados en el requerimiento de 7 de marzo de 2025, bajo los puntos 3.4 y 3.6, respectivamente.
- En lo que respecta a los restantes puntos (11 a 15, 17, 18, 20 a 22), se les ha dado cumplimiento de la manera siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b> MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- Punto 11: El documento incorpora, como superficie edificable resultante, 1.032,50 m<sup>2</sup>s, no siendo ya coincidente con los 1.446 m<sup>2</sup>s iniciales (ver apartado E.2).
- Punto 12: Se han solventado las incongruencias en lo que respecta al sumatorio de superficies de cesión (ver apartados E.2 y A.3.2.9 a A.3.2.12).
- Punto 13: Se ha justificado correctamente la no superación de la densidad máxima de viviendas por hectárea del ámbito (ver apartado A.3.2.5).
- Punto 14: El incremento de edificabilidad planteado por la innovación se identifica, de manera coherente en la totalidad del documento, como 736,20 m<sup>2</sup>t (ver apartado A.3.2.4).
- Punto 15: La no alteración de la ordenación estructural se justifica en el apartado A.3.2.3 del documento.
- Punto 17: Se han identificado y delimitado correctamente las superficies de cesión (ver plano O06).
- Punto 18: Los planos de información reflejan el estado actual, mediante levantamiento topográfico. El plano de propuesta O07 incorpora e identifica las plazas de aparcamiento, establece una calificación del suelo que garantiza la condición de solar de la parcela edificable. Las obras relacionadas con dichos espacios se reflejan convenientemente en la memoria, así como en el plano O08, bajo la indicación F2, que engloba la urbanización tanto de la superficie viaria como del sistema local de espacios libres.
- Punto 20: Se ha incorporado informe de sostenibilidad económica (ver apartado A.4.2).
- Punto 21: Todos los documentos presentan idéntica fecha, al haber sido entregados de forma conjunta.
- Punto 22: El documento ofrece un nivel de justificación idóneo para el alcance de sus determinaciones.

Se considera, por tanto, que el documento presentado da igualmente cumplimiento al requerimiento emitido con fecha de 5 de junio de 2024, aunque no se justifique expresamente.

3. En lo que respecta al último requerimiento municipal, emitido con fecha de 7 de marzo de 2025, se constata el cumplimiento general de todo lo demandado, según justificación desarrollada en el apartado Antecedentes (0) del Texto Refundido, quedando a salvo lo dispuesto en los párrafos siguientes. El análisis pormenorizado del cumplimiento se integra en los apartados "Documentación" y "Contenido" del presente informe.

Con relación al punto 3.2.4 del requerimiento municipal, su cumplimiento se remite al punto A.1.4.3 de la memoria. En él se indica que el ámbito no presenta afecciones relacionadas con la hidrología superficial y zonas inundables según información disponible en la REDIAM. Al respecto, se puntualiza lo siguiente:

- Los mapas publicados tanto en la REDIAM como en el Sistema Nacional de Cartografías Inundables se consideran incompletos en lo que respecta a su ámbito, ya que toman en consideración, únicamente (en el caso de la primera) la inundabilidad derivada de los cuatro arroyos principales, o solo estos y los arroyos secundarios situados en la mitad occidental del municipio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E213F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2019007397
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03		Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- Los estudios hidrológico-hidráulicos elaborados con motivo de la revisión del PGOU vigente incorporaban una propuesta de deslinde de Dominio Público Hidráulico (DPH) en la que se incluía la totalidad de los cauces existentes en el municipio. Esta información ha servido de base para la determinación de la posible afección sectorial a distintos instrumentos de ordenación urbanística desde entonces, y para la solicitud y emisión de informes.
- Uno de los arroyos incluidos en dichos estudio es el arroyo Cuevas, que discurre, en su tramo final, por el lado oriental del ámbito de la innovación.

Si bien dicho documento técnico no incluía el tramo del arroyo situado al sur de la antigua carretera N-340a como propuesta de DPH, la extensión de la zona de policía del tramo norte afecta al ámbito de la innovación, por situarse a menos de 100 m. Dicha afección se reflejaba en el plano inserto en el punto 8 del requerimiento de 5 de junio de 2024. La mera afección por zona de policía justifica, por sí sola, la necesidad de recabar informe del organismo sectorial competente.

- Con motivo de la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Rincón de la Victoria, se ha elaborado un nuevo estudio hidrológico-hidráulico de ámbito municipal que, si bien no ha sido aún informado por el organismo competente, podría influir, a criterio de dicho organismo, en el alcance de la afección sectorial a la innovación.

En base a lo anterior, se considera injustificada la inexistencia de afección en materia hidrológica. En consecuencia, el apartado "Propuesta" del presente informe incorpora la solicitud del correspondiente informe sectorial tras la nueva aprobación provisional.

**4. En conclusión,** se considera justificado el cumplimiento de **la totalidad** de las demandas contenidas en los distintos requerimientos municipales, **salvo** los referidos en los puntos 1 y 3 anteriores, en cuanto a la acreditación de la correcta realización de los preceptivos trámites de información pública y la innecesariedad de solicitud de informe en materia de Aguas.

En relación con lo anterior, como se ha dicho, el apartado de "Propuesta" del presente informe incorpora la realización de dicho trámite y la solicitud del correspondiente informe, tras la nueva aprobación provisional del documento.

#### Documentación

La documentación objeto de informe consta de Memoria (A), Normativa Urbanística (B), Cartografía (C), Anexos (D) y Resumen Ejecutivo (E), precedidos de un apartado de Antecedentes (0):

#### 0. Antecedentes

##### A. Memoria

- > A.1. Memoria de información y de diagnóstico
- > A.2. Memoria de participación e información pública
- > A.3. Memoria de ordenación
- > A.4. Memoria económica

##### B. Normativa urbanística



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E213F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE :: 2019007397</b>
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03		Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- > *B.1. Previsiones de ordenación*
- > *B.2. Previsiones de ejecución y programación*
- C. *Cartografía*
  - > *C.1. Información*
  - > *C.2. Ordenación*
- D. *Anexos*
  - > *D.1. Documentación catastral*
  - > *D.2. Documentación de Actividad Arqueológica Preventiva*
  - > *D.3. Convenio urbanístico de planeamiento*
  - > *D.4. Documentación de impacto en la salud*
  - > *D.5. Informe de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico*
  - > *D.6. Comunicación no competencia CPCU de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*
  - > *D.7. Informe de valoración del suelo del arquitecto municipal del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria*
  - > *D.8. Certificado de aprobación inicial con fecha 3 de octubre de 2019*
  - > *D.9. Publicación de Aprobación Inicial en el diario La Opinión de Málaga de viernes 18 de octubre de 2019*
  - > *D.10. Publicación de Aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga del miércoles 30 de octubre de 2019*
  - > *D.11. Certificado de exposición pública sin alegaciones con fecha 11 de julio de 2020*
  - > *D.12. Certificado de Aprobación Provisional con fecha 29 de julio de 2020*
  - > *D.13. Certificado de Aprobación Provisional con fecha 29 de julio de 2021*
  - > *D.14. Ficha de cumplimiento de la Orden TMA/851/2021 y del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*
  - > *D.15. Ficha de cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y del CTE-BD-SUA*
- E. *Resumen Ejecutivo*
  - > *E.1. Síntesis de diagnóstico de la situación actual*
  - > *E.2. Síntesis de las características y cuantificación de la ordenación propuesta*
  - > *E.3. Ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente*
  - > *E.4. Ámbito en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración*



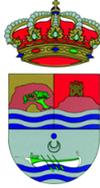
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025  
FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03

EXPEDIENTE :: 2019007397  
Fecha: 22/07/2019  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

> E.5. Cartografía

A efectos de la valoración de la idoneidad del contenido aportado, se ha de estar a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, atendiendo a las reglas particulares del artículo 36 y, en concreto, del art. 36.2.b), donde se indica que el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas.

La documentación presentada da cumplimiento a este articulado. Con respecto al último requerimiento municipal, emitido con fecha de 7 de marzo de 2025, se ha incorporado el documento Resumen Ejecutivo (E) solicitado, dándose con ello cumplimiento a lo dispuesto en el punto 3 del citado artículo 19 de la LOUA.

Contenido

**1. Memoria de información y de diagnóstico (A1).** Se establecen correctamente los condicionantes de partida, los problemas a resolver y las principales afecciones sectoriales y territoriales. Al respecto de las afecciones sectoriales, en el documento se justifica la innecesariedad de someter la innovación a informe en materia de Aguas. No obstante, tal y como ya se ha justificado, se entiende necesaria su solicitud, incorporándose en el apartado de "Propuesta".

En lo que respecta a la innecesariedad de sometimiento del documento a Evaluación Ambiental Estratégica, esta se justificaba, en el inicio de la tramitación de la innovación, en base a la redacción del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA) vigente en el momento de la aprobación inicial. El documento que sea sometido a aprobación definitiva deberá incluir una justificación basada en dicha redacción.

**2. Memoria de participación e información pública (A2).** Se incluyen las medidas adoptadas hasta el momento, dándose cumplimiento al art. 19.1.a.4ª de la LOUA, sin perjuicio de la necesidad de sometimiento a trámite de información pública tras la nueva aprobación provisional.

**3. Memoria de ordenación (A3).** En la memoria se identifica adecuadamente la modificación como una actuación de transformación urbanística, por ser el incremento de aprovechamiento objetivo superior al 10 % del preexistente, lo que implica la categorización del suelo como Suelo Urbano No Consolidado y la consecuente delimitación de un Área Homogénea, que se identifica con una única parcela catastral.

A partir de ahí, en la memoria de ordenación se identifican y cuantifican los deberes y cargas derivados de dicha actuación de transformación, distinguiéndose, según su origen, aquellos que son inherentes a la propia actuación y los que provienen de los compromisos adquiridos en virtud de convenio.

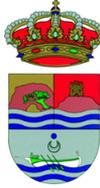
Se considera ajustada a la LOUA y a la instrucción 9/2019, de la DGOTU, relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano, la determinación de las cesiones mínimas de sistemas locales (calculadas en función del incremento de aprovechamiento urbanístico con respecto al estándar de la zona, como 244,42 m<sup>2</sup>s), así como la innecesariedad de reserva para sistemas generales.

En cuanto a los deberes derivados del convenio, se propone realizar una delimitación más precisa de aquellos compromisos que persiguen la concreta materialización del "interés general", identificados, según se desarrolla en el punto III del convenio urbanístico, como la dotación "de un local Municipal donde tengan cabida las actividades



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E213F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

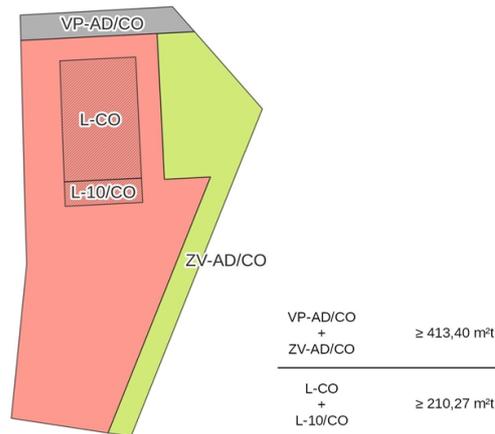
formativas culturales y de expresión plástica”. Con ello, se da cumplimiento al criterio municipal, ya consolidado, de que las obligaciones derivadas de convenio urbanístico son independientes de las inherentes a la actuación de dotación.

Las restantes estipulaciones del convenio, referidas a las superficies de cesión de sistemas locales (identificadas como “Zonas verdes”, con 276,20 m<sup>2</sup>s, y “Zona ajardinada para Ampliación viaria”, con 137,20 m<sup>2</sup>s) operarían como valores mínimos sobre las reservas inherentes a la actuación de dotación.

Con ello, se obtiene una delimitación de los deberes de la actuación análoga, desde el punto de vista superficial, a la ya justificada, aunque más ajustada a su origen, resumiéndose en:

- Cesión de, como mínimo, 413,40 m<sup>2</sup>s, destinada a Viario Público y Zona Verde, coincidente con el mínimo (combinado) según convenio para “Zonas Verdes” y “Zona ajardinada para Ampliación viaria”, y que da cumplimiento simultáneo a los deberes inherentes de la actuación de dotación (por ser mayor a 244,42 m<sup>2</sup>s). La versión actual del documento técnico propone la cesión de 413,50 m<sup>2</sup>t. El carácter de la totalidad de estas cesiones será demanial.
- Cesión de, como mínimo, 210,27 m<sup>2</sup>t de local acabado con instalaciones, en el que se materializa el “interés general” según convenio, integrándose el equivalente a la restante superficie dotacional por convenio y al 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico. La versión actual del documento técnico propone la cesión de 212,86 m<sup>2</sup>t. El carácter de la totalidad de esta cesión será patrimonial.

En todo caso, se deberá evitar la disposición de superficie construida de carácter demanial dentro del complejo inmobiliario, especialmente cuando esta, según versión presentada del documento técnico, es de escasa superficie en comparación con la parte patrimonial de la cesión.



**4. Memoria económica (A4).** La memoria económica incluye estudio económico financiero, informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, según dispone el art. 19.1.a.3<sup>a</sup> de la LOUA.

**5. Normativa urbanística (B).** Su inclusión da cumplimiento al art. 19.1.b de la LOUA. Las previsiones de ordenación y parámetros específicos son adecuados para la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E213F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2019007397
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03	Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

materialización de la edificación propuesta, sin perjuicio de lo señalado en el apartado de 'Observaciones', en referencia a la identificación de la zona de ordenanza como OA-R.

En cuanto a las previsiones de ejecución y programación, se determina, de forma adecuada, que estas pueden desarrollarse según los instrumentos y técnicas contenidos en la LISTA y su Reglamento General.

**6. Cartografía (C).** Su inclusión da cumplimiento al art. 19.1.c de la LOUA. La cartografía aportada refleja de manera suficiente el estado inicial y propuesto, sin perjuicio de las adaptaciones reflejadas en el apartado de 'Observaciones'. Se desarrolla sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión. A través de ella se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 36.2.b de la LOUA, en cuanto a la incorporación de los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

**7. Anexos (D).** Se incluyen documentos expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, sin perjuicio de los que sea necesario incorporar en momentos posteriores.

**8. Resumen Ejecutivo (E).** Desarrolla de manera sintética los objetivos y finalidades de la innovación, empleándose un lenguaje comprensible para la ciudadanía e incorporando los contenidos mínimos del art. 19.3, apartados a y b de la LOUA.

## OBSERVACIONES

Se considera conveniente que el documento que sea sometido a **aprobación definitiva**, así como a ratificación de informes sectoriales vinculantes e informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía incorpore, con carácter previo, las siguientes correcciones o puntualizaciones:

1. Se procurará corregir, en el índice, la numeración de los puntos que conforman el subapartado A.4.1 (en concreto, los puntos A.1.1.2 - que debería ser el A.4.1.2- y A.1.4.3 - que debería ser el A.4.1.3 -), así como del punto A.4.2.4 - que debería ser el A.4.2.3 -.
2. Se deberá "homogeneizar" la representación de la calificación urbanística en los planos O05 y O06. En apariencia, ambos planos difieren en:
  - a) La extensión del ámbito de la innovación (que alcanza la línea límite de DPMT en el plano O06, y la línea límite de Zona de Servidumbre de protección en el plano O05). Del análisis comparado con el resto de la cartografía, se entiende que la extensión correcta es la que figura en el plano O06.
  - b) La calificación otorgada a la parte sur del ámbito, entre las líneas límite de DPMT y Zona de Servidumbre (OA en el plano O06, zona verde en el plano O05). Al respecto, se considera a priori compatible con la legislación de Costas, y con el informe sectorial favorable emitido, el mantenimiento de la calificación OA. No obstante, deberá tenerse en consideración lo dispuesto en los puntos 3 y 4 siguientes.
3. Se empleará la rotulación 'OA-R' en el plano O05, en lo que se refiere a la parcela edificable de la innovación, ya que los parámetros aplicables son, en su mayor parte, los propios de la zona de ordenanza OA-6 de la normativa urbanística del PGOU,



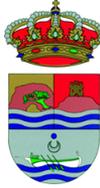
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025  
FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03

EXPEDIENTE :: 2019007397  
Fecha: 22/07/2019  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*pero con algunas variaciones, que ya se reflejan convenientemente en el apartado B.1.2 (como es el caso, por ejemplo, del índice de edificabilidad).*

*A efectos de una mejor aplicación de las limitaciones derivadas de la legislación en materia de Costas, se considera conveniente incluir, ya sea en el punto 7.4.2 del citado apartado B.1.2 del texto refundido, o en un punto independiente, la necesidad de separación suficiente al lindero sur, de forma que se garantice la no invasión de la Zona de Servidumbre por el volumen edificado.*

*El cambio de denominación de la calificación resultante ('OA-R' en lugar de OA-6') deberá verse reflejado en el cuerpo de la memoria y normativa urbanística, allí donde se mencione esta circunstancia.*

4. *Al hilo de lo dispuesto en el punto anterior, se considera conveniente analizar el significado de la línea negra discontinua del plano O06 que, no estando identificada en la leyenda, parece indicar la extensión de la zona edificable, en atención a las distintas separaciones a linderos que operan en la parcela.*

*Se considera positiva su representación, que podrá igualmente replicarse en el plano O07, debiendo atenderse a lo siguiente:*

- a) *Se referenciará convenientemente en la leyenda.*
- b) *Se grafiará la posibilidad de alineación a vial y al sistema local de zonas verdes, únicamente en el lateral este (pasaje Yolanda) en atención a la Observación 1 del punto 7.4.2 del apartado B.1.2.*
- c) *Se grafiará la zona edificable sin invadir la Zona de Servidumbre de Costas.*

*En el plano O06 se incluirá, igualmente, representación de la línea límite de la Zona de Servidumbre, de forma análoga a lo solicitado para el plano O07.*

- 5. *Se incorporarán al plano O06 las adaptaciones ya referidas en el punto 3 (Memoria de ordenación) del apartado anterior en cuanto al origen de las cesiones, pudiendo seguirse el esquema apartado.*
- 6. *Se incorporará en el apartado A.3.2.15, para su análisis y valoración, justificación del no sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica en base a la redacción de la LGICA en el momento de la aprobación inicial.*
- 7. *Se incluirá, en la Memoria de información y participación pública, referencia a la celebración de nuevo trámite de información pública, así como el resultado de esta.*
- 8. *Se adaptará de manera consecuente el Resumen Ejecutivo, de ser necesario.*

*El cumplimiento de estas observaciones se analizará en el informe técnico que preceda a la aprobación definitiva de la innovación, de forma conjunta con el resto de alteraciones que, en su caso, deriven del informe sectorial cuya emisión se solicita.*

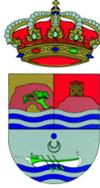
**CONCLUSION**

*Visto el documento y analizado su contenido, se informa **favorablemente** el Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal de Recalificación de parcela urbana sita en Avda. de la Torre 110, para la dotación de local municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón desde el punto de vista documental y técnico de cara a su aprobación provisional, quedando a expensas de lo dispuesto en el apartado "Propuesta" con carácter previo a su aprobación definitiva.*



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**PROPUESTA**

Se propone:

1. Someter el documento a aprobación provisional.
2. Someter el documento aprobado provisionalmente a información pública en los términos previstos en el artículo 39 de la LOUA, publicándolo en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios municipal.
3. Arbitrar medios de difusión complementarios, por tratarse de una modificación en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, a efectos del cumplimiento de la regla 3ª del artículo 36.2.c de la LOUA.
4. Solicitar, durante el periodo de información pública, informe en materia de Aguas a la administración competente, dando con ello cumplimiento a los artículos 11.7.b y 42.1 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.
5. Tras el periodo de información pública y recepción del informe referido en el punto anterior, una vez incorporadas las observaciones, en su caso, derivadas del mismo y las señaladas en el presente informe técnico:
  - a) Dar traslado del documento a la Dirección General de la Costa y el Mar para su pronunciamiento en virtud del artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de Costas, dando con ello cumplimiento, simultáneamente, a la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA.
  - b) Remitir la documentación completa a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para la emisión del informe previsto en el artículo 31.2.c) de la LOUA. Deberá aclararse que las deficiencias puestas de manifiesto en los puntos 2 a 4 del requerimiento emitido por dicha Delegación el 17 de agosto de 2023 se solventan mediante la información pública a la que se refiere el punto 2 anterior.
  - c) Dar traslado del documento a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte y al organismo competente en materia de Aguas para la verificación o adaptación del contenido del informe emitido tras la aprobación inicial, dando con ello cumplimiento a la regla 4ª del artículo 32.1 de la LOUA.
6. Continuar, si procede, la tramitación del instrumento hasta su aprobación definitiva.

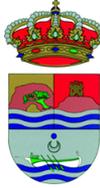
Este es mi informe que someto a otro mejor fundado en derecho, y la Corporación con su superior criterio decidirá.

Fdo.- Francisco Marín Nieto, Arquitecto de la Oficina Técnica de Planeamiento Urbanístico del Área de Urbanismo. Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.”



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2019007397
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03	Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Atendido igualmente el informe emitido por la Asesora Jurídica de Urbanismo con la conformidad del Secretario General, de fecha 14 de julio de 2025, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“INFORME JURÍDICO**

*Considerando los antecedentes expuestos en el informe técnico emitido que se dan por reproducidos en su integridad.*

*Atendido el último documento de la Modificación Puntual de Elementos de la que versa el expediente de 8 de abril de 2025, registro de entrada 9251, sobre el que se ha emitido informe técnico favorable a la aprobación provisional que consta en el expediente con fecha 14 de julio de 2025.*

Legislación aplicable

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en base a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Consideraciones Jurídicas

*En lo que respecta a las cuestiones jurídicas que afectan al expediente, esto es la falta de publicación en el tablón de edictos municipal de la aprobación inicial, así como la falta de justificación del no sometimiento de información pública de las aprobaciones provisionales posteriores se entenderán subsanadas una vez se proceda tras la aprobación provisional que se pretende a un nuevo trámite de información pública, que deberá realizarse por plazo no inferior a un mes mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en uno de los diarios de mayor difusión provincial en cumplimiento del artículo 39.1 de la LUA en relación con el artículo 32.1 2ª de dicho texto legal.*

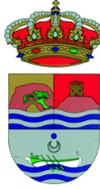
*Asimismo, al tratarse de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberá arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle, según dispone el artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*Por ello, tras la aprobación provisional se deberá someter el instrumento al trámite de información pública mencionado, así como solicitar informe preceptivo en materia de*



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E213F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Aguas en base a lo dispuesto en el artículo 11.7 b y 42.1 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía de lo cual se advierte en el informe técnico.*

*Al poder existir modificaciones del documento que se somete a aprobación tras el informe de materia de aguas que se emita, se considera conveniente esperar al informe favorable de dicho organismo para hacer una nueva aprobación provisional, debiendo incorporarse también para dicha aprobación las observaciones puestas de manifiesto en el informe técnico.*

*Tras la misma, se solicitará la ratificación de los informes sectoriales en materia de Cultura, de Costas y del propio organismo competente en materia de aguas conforme al artículo 32.1.4ª de la LOUA.*

*Completo el expediente, ratificados los informes y previo a la aprobación definitiva se remitirá para el informe previo a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía conforme al artículo 31.2 c) de la LOUA.*

*Por todo ello, y en virtud de lo establecido en el artículo 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, desde el punto de vista jurídico se informa favorablemente la nueva aprobación provisional de la presente modificación puntual, siendo el órgano competente para ello el Pleno de la Corporación en base a la competencia establecida en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.*

*La Asesora Jurídica de Urbanismo, D.ª Celia Ramos Cabello. Conformidad del Secretario General (art. 3.4 RD 128/2018), Miguel Berbel García.”*

En virtud de lo anterior, se emite la siguiente propuesta al Pleno de la Corporación:

**PRIMERO.-** Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal para la recalificación de la parcela urbana sita en Avenida de la Torre, 110, así como la dotación de local municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón, cuyo promotor es la mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI, S.L.

**SEGUNDO.-** Someter el documento aprobado provisionalmente a información pública en los términos previstos en el artículo 39 de la LOUA durante el plazo de **UN MES** mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios municipal, así como en el Portal de Transparencia de la página web Municipal, por tratarse de una modificación en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, a efectos del cumplimiento de la regla 3ª del artículo 36.2.c de la LOUA.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**TERCERO.-** Solicitar, durante el periodo de información pública, informe en materia de Aguas a la administración competente, dando con ello cumplimiento a los artículos 11.7.b y 42.1 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.

**CUARTO.-** Notificar el presente Acuerdo al interesado.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica (15/07/2025). **EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS** (por Delegación según Decreto de Alcaldía de fecha 27/03/2025) D. Miguel Ángel Jiménez Navas.

La Comisión acuerda dictaminar favorablemente la propuesta presentada con 9 votos a favor (PP), 1 voto en contra de PMP y 7 abstenciones (4 PSOE, 2 Con Rincón de la Victoria y 1 VOX)."

El Pleno de la Corporación por mayoría de 13 votos a favor (PP), 1 voto en contra (PMP) y 10 abstenciones (5 PSOE, 3 Con Rincón de la Victoria y 2 Vox) aprueba el dictamen anteriormente transcrito.

Así consta en el borrador del acta, a resultas de su aprobación.

Y para que conste y surta los efectos que procedan, expido el presente certificado con las advertencias y salvedades contenidas en el artículo 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Entidades Locales, con el VºBº del Sr. Alcalde, en Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº ALCALDE-PRESIDENTE

SECRETARIO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F3DBA00Z4E2I3F3J3X5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE :: 2019007397</b>
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/08/2025 FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 07/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/08/2025 11:26:03		Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

