



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007387	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und: reg. REGISTRO GENERAL	



TEXTO REFUNDIDO DE INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA CON RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA SITA EN AV DE LA TORRE 110, 29738 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

RESUMEN DE EJECUTIVO MARZO 2025

GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - 53691108T

Firmado digitalmente por GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - 53691108T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-53691108T, givenName=LEOPOLDO ANTONIO, sn=GONZALEZ JIMENEZ, cn=GONZALEZ JIMENEZ LEOPOLDO ANTONIO - 53691108T
Fecha: 2025.03.28 15:42:57 +01'00'

PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - 25693180H

Firmado digitalmente por PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - 25693180H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-25693180H, givenName=FERNANDO, sn=PEREZ DEL PULGAR MANCEBO, cn=PEREZ DEL PULGAR MANCEBO FERNANDO - 25693180H
Fecha: 2025.03.28 15:43:16 +01'00'

PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - 77802166C

Firmado digitalmente por PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - 77802166C
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-77802166C, givenName=JUAN FRANCISCO, sn=PARRILLA SANCHEZ JUAN FRANCISCO - 77802166C
Fecha: 2025.03.28 15:43:31 +01'00'

ÍNDICE GENERAL /

E.1. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL /	3
E.1.1. Situación del proyecto /	3
E.1.2. Estructura de la propiedad /	4
E.1.3. Problemas detectados /	4
E.2. SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS Y CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA /	5
E.3. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE /	9
E.4. ÁMBITO EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y DURACIÓN /	10
E.5. CARTOGRAFÍA.....	11
E.5.1. INFORMACIÓN /	11
E.5.2. ORDENACIÓN /	11

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humbor-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

E.1. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL /

E.1.1. Situación del proyecto /

El ámbito de la Innovación coincide con la parcela con referencia catastral 8038502UF8683N sita en avenida de la Torre nº110 29738 Rincón de la Victoria (Málaga).

En el momento de la firma del Convenio Urbanístico de 12/12/2018 y hasta la aprobación inicial de la Innovación en septiembre de 2019, el extremo sur de la parcela con referencia catastral 8038502UF8683N invadía la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, de forma que su superficie era de 1.474,00 m²s.

En respuesta a la solicitud del informe sectorial en materia de costas, se ordenó el deslinde de la Línea de Dominio Público Marítimo Terrestre desde el límite con el Término Municipal de Vélez-Málaga hasta el arroyo Granadillas. Este deslinde, con número de expediente DES01/16/29/0007, fue aprobado por O.M. de 15 de octubre de 2019.

Como consecuencia del deslinde, la superficie catastral de la parcela se redujo de 1.474,00 m²s a 1.446,00 m²s. Los 28,00 m²s de diferencia se incorporaron directamente al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, actualmente el ámbito de la Innovación tiene una superficie de suelo 1.446,00 m²s y las siguientes coordenadas U.T.M. HUSO 30 ETRS89:

X=388011.62 Y=4063572.28

X=388012.43 Y=4063580.31

X=388013.14 Y=4063587.53

X=388013.58 Y=4063591.89

X=388013.76 Y=4063593.73

X=388013.51 Y=4063601.42

X=388013.25 Y=4063612.04

X=388012.94 Y=4063624.73

X=388012.92 Y=4063625.62

X=388012.86 Y=4063628.24

X=388033.80 Y=4063629.41

X=388043.76 Y=4063617.97

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2023

seal@hurlibet-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, CI-ES - 13/09/2023 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387

XS.L.P. | C.I.F. B929233

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

E.1.2. Estructura de la propiedad /

El ámbito está integrado por una parcela catastral con referencia 8038502UF8683N.

Superficie de suelo según datos catastrales: 1.446 m2s

Superficie construida de la edificación residencial existente según datos catastrales: 233 m2t

Año de construcción de la edificación existente según datos catastrales: 1960

Número de plantas sobre rasante según datos catastrales: hasta 2.

Número de plantas bajo rasante según datos catastrales: 0.

Propietario: VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., con CIF número B93242766 y domicilio en avenida de la Torre nº110 Rincón de la Victoria (MÁLAGA).

E.1.3. Problemas detectados /

El actual Centro de Mayores del núcleo poblacional de Benagalbón es un equipamiento comunitario local que está edificado sobre una zona verde del sistema local de espacios libres que posee una superficie insuficiente para su número de usuarios y las actividades que en allí se desarrollan, por lo que el Ayuntamiento necesita reubicarlo y ampliarlo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F57890G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealnumber-S283302E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. CIF: B92292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg. REGISTRO GENERAL



E.2. SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS Y CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA /

La presente Innovación constituye una modificación del planeamiento general vigente (art. 38.1 de la LOUA) de carácter no estructural y que sigue las reglas de las actuaciones de dotación (art. 7.1.b del TRLSRU y 45.2.B.c de la LOUA).

Se propone modificar la calificación de la parcela que constituye el ámbito de la Innovación. En su estado actual debe aplicarse la ordenanza UAS-2 de edificación residencial unifamiliar aislada y tras la aprobación de la Innovación pasaría a calificarse como OA-6 de edificación residencial plurifamiliar aislada. La recalificación supone un incremento del aprovechamiento medio del suelo que se compensa con cesiones al municipio.

COMPARATIVA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO RESUMEN			
Superficie del ámbito según catastro anterior al deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) en m2s		1474,00	
Superficie del ámbito según catastro posterior al deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) en m2s		1446,00	
Concepto	PGOU Rincón de la Victoria de 1992 y adaptación a la LOUA de 2009	Convenio Urbanístico 12/12/2018	Innovación mediante Modificación Puntual de Elementos
Clasificación del suelo	Urbano consolidado	No se especifica	Urbano no consolidado (artículo 45 de la LOUA)
Calificación del suelo	Residencial	Residencial	Residencial
Ordenanza de aplicación	UAS-2	OA-6	OA-6
Ocupación según ordenanza de aplicación en %	30,00	40,00	40,00
Ocupación según ordenanza de aplicación en m2s	433,80	578,40	578,40
Edificabilidad según ordenanza de aplicación en m2t/m2s	0,30	0,79	0,81
Superficie edificable en m2t	433,80	1170,00	1170,00
Aprovechamiento medio en m2t	433,80	1170,00	1170,00
Número de viviendas permitidas	2 (ordenanza UAS-2)	No se especifica	12,00
Suelo edificable resultante en m2s	1446,00	1060,50	1032,50

Se propone la cesión de suelo para ampliar en 3,60m la avenida de la Torre, para mejorar los accesos a la playa mediante la ampliación del Pasaje Yolanda y para ampliar la zona verde situada en una parcela al noreste del ámbito. Estas cesiones modifican los linderos de la parcela lucrativa, de forma que su lindero norte con la avenida de la Torre pasa a continuar la alineación de las parcelas catastrales medianeras por el oeste mientras que su lindero este se retranquea para crear espacios ajardinados. El Pasaje Yolanda se amplía 3,10 m con una zona ajardinada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidmhbep-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Se propone la creación de 4 nuevas plazas de aparcamiento públicas. La cesión de suelo para ampliar la avenida de la Torre permitirá reordenar su acerado para incluir una plaza de aparcamiento accesible y otra convencional, además de las dos plazas convencionales ya existentes. Las otras dos plazas se ubicarán en el sótano de la edificación residencial plurifamiliar aislada propuesta por la Innovación en la parcela lucrativa resultante.

Finalmente, se pretende sustituir la cesión de suelo correspondiente a la dotación de equipamientos públicos y la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento medio estipulada en la ley por la cesión al municipio de un local con acabados e instalaciones donde reubicar, ampliar y mejorar el Centro de Mayores existente en la actualidad.

El local estará situado en la planta baja de la edificación residencial plurifamiliar aislada propuesta por la Innovación en la parcela lucrativa resultante.

Resumen de cesiones:

-Cesión de superficie destinada al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación y situada dentro del ámbito = 154,60 m2s

-Cesión de superficie destinada a la ampliación del Viario Público en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación y situada dentro del ámbito = 80,02 m2s

-Cesión de superficie destinada al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud del convenio y situada dentro del ámbito = 178,88 m2s

-Cesión de un local de 212,86 m2t, con acabados e instalaciones y destinado a Centro de Mayores, ubicado en la planta baja de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, incluidas 2 plazas de aparcamiento vinculadas en el sótano de aparcamientos de la edificación mencionada. Esta cesión está integrada por las siguientes cesiones:

Cesión de 73,62 m2t, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento, que se sustituye por 33,97 m2t de local

Cesión de 9,80 m2s, en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que se sustituye por 4,52 m2t de local

Cesión de 377,97 m2s, en virtud del convenio y destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que se sustituye por 174,37 m2t de local, de forma que las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante estarán vinculadas a esta superficie.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2019007387
S.L.P. | C.I.F. B92923306
Fecha: 22/07/2019
Hora: 00:00
Und: reg. REGISTRO GENERAL

PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
seal@humbel-s203002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

CESIONES DESTINADAS A DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES RESUMEN			
Tipo	Superficies propuestas totales por tipos	En virtud de	
Zonas Verdes	333,48 m2s	Deberes inherentes a la actuación de dotación	154,60 m2s
		Convenio	178,88 m2s
Viario público	80,02 m2s	Deberes inherentes a la actuación de dotación	80,02 m2s
		Convenio	0,00 m2s
Equipamientos Públicos	387,77 m2s	Deberes inherentes a la actuación de dotación	9,80 m2s
		Convenio	377,97 m2s

CESIÓN DE 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO RESUMEN		
Incremento de aprovechamiento	10% de incremento de aprovechamiento	En virtud de
736,20 m2t	73,62 m2t	Deberes inherentes a la actuación de dotación

CESIÓN DE LOCAL PARA CENTRO DE MAYORES RESUMEN			
Cesiones	Superficie	Valor equivalente en metálico	Superficie por la que se sustituye
10% del incremento de aprovechamiento	73,62 m2t	58.446,18 €	33,97 m2t
Cesión en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos	9,80 m2s	7.779,55 €	4,52 m2t
Cesión en virtud del convenio y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos (*)	377,97 m2t	300.044,60 €	174,37 m2t
Totales		366.270,33 €	212,86 m2t

(*) Las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante se vinculan a esta superficie.

Se ejecutará la urbanización de la totalidad del ámbito incluyendo las zonas verdes y las acometidas a accesos generales.

Fuera del ámbito, también se ejecutarán:

- La reordenación de una superficie de viario aproximada de 110 m2s de la avenida de la Torre para reubicar los dos aparcamientos existentes y añadir una nueva plaza de aparcamiento accesible y una nueva plaza de aparcamiento no accesible.
- La reurbanización del pasaje Yolanda, con un presupuesto de ejecución material establecido por convenio en 48.262,50 euros a un precio de 99,00 euros/m2s, según la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017.

EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292386 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und: reg. REGISTRO GENERAL		PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad		APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
 Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
 Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

E.3. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE /

Se propone modificar la calificación de la parcela que constituye el ámbito de la Innovación. En su estado actual debe aplicarse la ordenanza UAS-2 de edificación residencial unifamiliar aislada y tras la aprobación de la Innovación pasaría a calificarse como OA-6 de edificación residencial plurifamiliar aislada.

Calificación /

Calificación según el planeamiento vigente: residencial UAS-2 (Unifamiliar Aislada tipo 2)

Calificación propuesta por la Innovación: residencial OA-6 (Ordenación Abierta tipo 6)

Edificabilidad sobre rasante /

Superficie edificable según el planeamiento vigente = $1.446,00 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s (UAS-2)}$
= $433,80 \text{ m}^2$

Superficie edificable propuesta por la Innovación = $1.170,00 \text{ m}^2$

Incremento de edificabilidad, o superficie construida, propuesto por la Modificación Puntual de Elementos = $1.170,00 - 433,80 = 736,20 \text{ m}^2$

Ocupación sobre rasante /

Ocupación según el planeamiento vigente = $1.446,00 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ (UAS-2)} = 433,80 \text{ m}^2$

Ocupación propuesta por la Innovación = $1.446,00 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ (OA-6)} = 578,40 \text{ m}^2$

Altura edificable /

Altura edificable según el planeamiento vigente = PB+1 (UAS-2)

Altura edificable propuesta por la Innovación = PB+1+Ático (OA-6)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F57890G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humberto.com O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



E.4. ÁMBITO EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y DURACIÓN /

No se propone ninguna suspensión porque la propiedad es el promotor del instrumento de ordenación.

EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923466 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL		FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45		La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad
---	--	---	--	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
 Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
 Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of

E.5. CARTOGRAFÍA

E.5.1. INFORMACIÓN /

Índice de planos

Numeración	Denominación	Escala	
Juego de planos I: Información			
I01	Información / Situación	1 /	2000
I02	Información / Delimitación de área homogénea	1 /	2000
I03	Información / Ortofoto	1 /	1000
I04	Información / Catastro	1 /	1000
I05	Información / Topográfico del estado actual	1 /	500
I06	Información / Clasificación	1 /	2000
I07	Información / Regimen jurídico y gestión	1 /	2000
I08	Información / Densidades y edificabilidades globales	1 /	10000
I09	Información / Usos globales	1 /	2000
I10	Información / Calificación	1 /	2000
I11	Información / Afecciones / Dominio Público Marítimo-Terrestre	1 /	500
I12	Información / Afecciones / Zonas inundables	1 /	1000

E.5.2. ORDENACIÓN /

Índice de planos

Juego de planos		Escala	
Numeración	Denominación		
Juego de planos O: Ordenación			
O01	Ordenación / Clasificación	1 /	2000
O02	Ordenación / Régimen jurídico y gestión	1 /	2000
O03	Ordenación / Densidades y edificabilidades globales	1 /	10000
O04	Ordenación / Usos globales	1 /	2000
O05	Ordenación / Calificación	1 /	2000
O06	Ordenación / Parcelario resultante y cesiones	1 /	200
O07	Ordenación / Urbanización, acerado y aparcamientos	1 /	200
O08	Ordenación / Organización temporal de la ejecución	1 /	500

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, en el mes de marzo de 2025.

117





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02M0Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
serialNumber=S283002E-CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007387	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



TEXTO REFUNDIDO DE INNOVACIÓN
MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE
LA VICTORIA CON RECALIFICACIÓN DE
PARCELA URBANA SITA EN AV DE LA
TORRE 110, 29738 RINCÓN DE LA
VICTORIA (MÁLAGA)

MARZO 2025

ÍNDICE GENERAL /

Según el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

ANTECEDENTES /	7
MODIFICACIONES DE ESTE TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO A DOCUMENTOS ANTERIORES /	9
RESPUESTA AL INFORME CON FECHA 17 DE AGOSTO DE 2023 Y CSV Pk2jmBZXH9GAQAFN64GLANMLCUXWJG, EMITIDO POR MARÍA DEL CARMEN MORENO AVILÉS, JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA /	10
RESPUESTA A REQUERIMIENTO CON FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y CSV 07E70032949200Q8W2W4M7A5S1, EMITIDO POR D. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ NAVAS, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS, CONSIDERANDO EL INFORME REMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, RECIBIDO CON FECHA 18 DE AGOSTO DE 2023 /	13
RESPUESTA A REQUERIMIENTO CON FECHA 9 DE ABRIL DE 2024, CSV 07E80036A89E00N7Z5T1E3D9T5, CONSIDERANDO EL INFORME QUE EMITE FRANCISCO MARÍN NIETO, ARQUITECTO DE LA OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁREA DE URBANISMO DE RINCÓN DE LA VICTORIA, SOBRE INFORME TÉCNICO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS, PRESENTADA ANTE ESTE AYUNTAMIENTO CON FECHA DE 1 DE MARZO DE 2024, REGISTRO DE ENTRADA NÚMERO 5.201 /	16
RESPUESTA A REQUERIMIENTO CON FECHA 10 DE MARZO DE 2025, CSV 07E9003C721000Z7Y9Z9O3W4N4, EMITIDO POR EL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA, FIRMADO POR EL CONCEJAL MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ NAVAS, EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE 7397/2019-CVN/CRC/DFC, DANDO TRASLADO DE INFORME TÉCNICO	20
A. MEMORIA /	25
A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /	25
A.1.1. AGENTES /	25
A.1.1.1. Promotor /	25
A.1.1.2. Redactor/es /	25
A.1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL /	26
A.1.2.1. Situación del proyecto /	26
A.1.2.2. Estructura de la propiedad /	27
A.1.2.3. Descripción física del estado actual /	28
A.1.2.4. Descripción urbanística del estado actual / Legislación /	29
A.1.2.5. Descripción urbanística del estado actual / Planeamiento urbanístico vigente /	30



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	
EXPEDIENTE :: 2019007387	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg. REGISTRO GENERAL	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealshumbler-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45	
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	

A.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS /	33
A.1.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL /	34
A.1.4.1. Espacios naturales protegidos y vías pecuarias /	34
A.1.4.2. Hidrología superficial y costas / Dominio Público Marítimo Terrestre /	34
A.1.4.3. Hidrología superficial y costas / Zonas inundables /	38
A.1.4.4. Servidumbres acústicas / Afecciones aeropuerto /	38
A.1.4.5. Servidumbres acústicas / Puerto /	38
A.1.4.6. Servidumbres acústicas / Infraestructuras viarias /	38
A.1.4.7. Carreteras /	38
A.1.4.8. Servidumbres aeronáuticas /	39
A.1.4.9. Protecciones histórico-artísticas. Bienes de Interés Cultural /	40
A.1.4.10. Cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre /	40
A.1.4.11. Salud /	41
A.1.5. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL /	42
A.1.5.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) /	42
A.1.5.2. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) /	42
A.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA /	43
A.2.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /	43
A.2.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /	44
A.2.3. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA /	45
A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /	46
A.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CUANDO DEBAN REALIZARSE /	46
A.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA /	51
A.3.2.1. Justificación de delimitación de área homogénea /	52
A.3.2.2. Justificación de inclusión del ámbito en la categoría de suelo urbano no consolidado/	53
A.3.2.3. Justificación de que no se modifica la Ordenación Estructural /	55
A.3.2.4. Justificación de la no variación de parámetro de edificabilidad global de la zona urbanística/	59
A.3.2.5. Justificación de la no variación de parámetro de densidad global de viviendas de la zona urbanística /	60
A.3.2.6. Justificación de la no variación en más de un veinte por ciento del parámetro de densidad de viviendas prevista por el PGOU vigente en la zona urbanística /	61



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	
EXPEDIENTE :: 2018007387	
ES.L.P. C.I.F. B92923	
Fecha: 22/07/2019	
seal@huelva.es	
Hora: 00:00	
Und. reg. REGISTRO GENERAL	



FÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.7. Justificación del mantenimiento de ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general /	62
A.3.2.8. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación /	63
A.3.2.9. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud del convenio /	65
A.3.2.10. Justificación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento /	67
A.3.2.11. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores /	68
A.3.2.12. Justificación del carácter demanial o patrimonial de las cesiones /	71
A.3.2.13. Justificación de reserva de plazas de aparcamiento /	73
A.3.2.14. Equidistribución de cargas y beneficios /	74
A.3.2.15. Justificación de la necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica /	76
A.3.2.16. Justificación de las condiciones de accesibilidad /	82
A.3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE /	84
A.3.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL /	85
A.4. MEMORIA ECONÓMICA /	86
A.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /	86
A.4.1.1. Ingresos	86
A.4.1.2. Costes /	87
A.4.1.3. Memoria de viabilidad económica /	89
A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /	90
A.4.2.1. Objeto /	90
A.4.2.2. Ingresos /	90
A.4.2.4. Sostenibilidad económica /	100
A.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /	101
B. NORMATIVA URBANÍSTICA /	102
B.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN /	102
B.1.1. SECCION VII: ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)	102
B.1.2. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	105
B.1.3. FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN /	106
B.2. PREVISIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN /	107
B.2.1. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / LEGISLACIÓN /	107
B.2.2. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / OBJETO /	108
B.2.3. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / ASIMILACIÓN A ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LISTA /	109

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	
EXPEDIENTE :: 2019007387	
ISLP C.I.F. B22923	
Fecha: 22/07/2019	
señal@humberto-s203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45	
Und. reg. REGISTRO GENERAL	



FÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

B.2.4. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / PREVISIONES /	110
B.2.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN /	112
B.2.6. PROGRAMACIÓN URBANÍSTICA / PREVISIONES /	113
C. CARTOGRAFÍA /	114
C.1. INFORMACIÓN /	114
C.2. ORDENACIÓN /	114
D. ANEXOS /	115
D.1. Documentación catastral	116
D.2. Documentación de Actividad Arqueológica Preventiva	118
Resolución con fecha 23 de junio de 2010 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía por el que se autoriza la Actividad Arqueológica Preventiva en el número 110 de la avenida de la Torre, en Rincón de la Victoria (Málaga)	119
Notificación con fecha 2 de julio de 2010 a D. Francisco Alarcón Escaño de la empresa Frasnales 92 S.L. de Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía	122
Comunicación de inicio de Actividad Arqueológica Preventiva con fecha 25 de agosto de 2010 de Mar Bañares España, arqueóloga de la empresa Taller de Investigaciones Arqueológicas S.L.	123
Resolución con fecha 8 de noviembre de 2010 del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga que se adopta en relación con la memoria preliminar de la Actividad Arqueológica Preventiva: sondeos efectuados en avenida de la Torre, nº110, en el término municipal de Rincón de la Victoria (Málaga)	124
Notificación con fecha 11 de noviembre de 2010 a D. Francisco Alarcón Escaño de la empresa Frasnale 92 S.L. de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía	127
Informe con fecha 9 de octubre de 2020 que emite la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a la recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal, en Rincón de la Victoria	129
Notificación con fecha 21 de octubre al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía	132
D.3. Convenio urbanístico de planeamiento y gestión para la obtención de mayores dotaciones públicas en el núcleo de Torre de Benagalbón y recalificación de parcela urbana	133
D.4. Documentación de Impacto en Salud	140
Valoración de Impacto en la Salud	141

Informe de Evaluación de Impacto en Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía	147
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	154
D.6. Comunicación no competencia CPCU de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	159
D.7. Informe de valoración del suelo del arquitecto municipal del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria	161
D.8. Certificado de aprobación inicial con fecha 3 de octubre de 2019	166
D.9. Publicación de Aprobación Inicial en el diario La Opinión de Málaga de viernes 18 de octubre de 2019	185
D.10. Publicación de Aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga del miércoles 30 de octubre de 2019	187
D.11. Certificado de exposición pública sin alegaciones con fecha 11 de julio de 2020	189
D.12. Certificado de Aprobación Provisional con fecha 29 de julio de 2020	191
D.13. Certificado de Aprobación Provisional con fecha 29 de julio de 2021	195
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	199
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	211

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERRER GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
sevilla@969arq.com - 30 julio 2025
O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387
S.L.P. | C.I.F. B92923
Fecha: 22/07/2019
Hera: 0000

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

ANTECEDENTES /

2018/12/12

Firma del Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión para la obtención de mayores dotaciones públicas en el núcleo de Torre Benagalbón y recalificación de parcela urbana 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 m2s.

En dicho convenio se manifestaba el interés municipal por dotar al núcleo de Torre 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.

2019/07/01

Se presenta en el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria con Registro de Entrada número 12.090 la Modificación Puntual de Elementos del PGOU municipal

2019/09/17

Se aprueba inicialmente en pleno municipal la Modificación de Elementos Puntuales del PGOU.

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

2020/01/30

El Ayuntamiento recibe informe desfavorable con Registro de Entrada número 1.804 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 se satisface mediante la incorporación, como Anexo 7, de la Actividad Arqueológica Preventiva de Control de Movimientos de Tierras realizada en 2010, recibiendo, al respecto, informe favorable de la citada Delegación Territorial con fecha de 26 de octubre de 2020 y registro de Entrada número 16.867.

2020/07/29

Se aprueba provisionalmente en sesión ordinaria de Pleno la Modificación Puntual de Elementos.

2020/11/11

El Ayuntamiento recibe 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90035789002MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg. REGISTRO GENERAL	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B22923 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg. REGISTRO GENERAL
--	---	---

2021/07/29

Nueva aprobación provisional de Modificación Puntual de Elementos mediante sesión ordinaria de Pleno.

2022/03/08

El Ayuntamiento recibe con Registro de Entrada número 4.673 un nuevo requerimiento del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2022/09/05

El Ayuntamiento recibe nuevo Texto Refundido, con Registro de Entrada número 22.471 para subsanar las deficiencias detectadas por el informe de 8 de marzo de 2022.

Con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación Puntual de Elementos, el Ayuntamiento solicita 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.

2023/08/18

Se recibe en el Ayuntamiento con Registro de Entrada número 21.862 informe de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el que se indican una serie de deficiencias a subsanar.

2023/11/23

El Ayuntamiento da traslado al promotor del informe de 18 de agosto de 2023, aportándose desde el Ayuntamiento, parte de la información necesaria para la correcta subsanación de algunas las deficiencias. Se incorpora, 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.

2024/03/01

Se presenta en el Ayuntamiento con Registro de Entrada número 5.201 el Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos.

2024/05/03

El Ayuntamiento emite con Registro de Salida número 6.692 un nuevo requerimiento municipal, basado en el 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.

2024/05/09

Se recibe en el Ayuntamiento con Registro de Entrada número 11.690 un nuevo Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos.

2024/07/22

El Ayuntamiento emite informe desfavorable del nuevo Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos.

MODIFICACIONES DE ESTE TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO A DOCUMENTOS ANTERIORES /

Como consecuencia del contenido de los informes sectoriales recibidos, ha resultado necesario introducir las siguientes alteraciones en el documento aprobado inicialmente y sometido a información pública:

- El ámbito se ha modificado debido a la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre y ha pasado de tener 1.474,00 m2s a 1.446,00 m2s;
- Se mantienen las superficies de las cesiones, pero se modifica la distribución del suelo cedido al sistema local de espacios libres;
- Pequeños ajustes de las superficies edificables y de las cesiones debidos a la reducción del ámbito tras la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Finalmente, se han integrado en este Texto Refundido las respuestas a los requerimientos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealnumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 SLP C.I.F. B92923 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

RESPUESTA A REQUERIMIENTOS /

RESPUESTA AL INFORME CON FECHA 17 DE AGOSTO DE 2023 Y CSV
Pk2jmBZXH9GAQAFN64GLANMLCUXWJG, EMITIDO POR MARÍA DEL CARMEN MORENO
AVILÉS, JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO,
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA /

Se transcribe en cursiva y color gris el texto del requerimiento y se responde,
seguidamente, en redonda y color negro.

*Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación
Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto por lo que
resulta necesario que se subsanen las deficiencias siguientes:*

1. *Ha de justificarse expresamente por el Ayuntamiento si la innovación en trámite afecta o
no a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, teniendo en cuenta
las siguientes consideraciones:*

- *No queda justificado expresamente si el incremento de edificabilidad propuesto afectaría
al parámetro de edificabilidad global establecido por la Adaptación Parcial a la LOUA del
PGOU para la zona de suelo urbano en la que se actúa (Zona 3- Torre de Benagalbón).*

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de
ordenación:

A.3.2.4. Justificación de la no variación de parámetro de edificabilidad global de la zona
urbanística

- *No queda justificado expresamente si el incremento del número de viviendas planteado
afectaría al parámetro de densidad global establecido por la Adaptación Parcial a la LOUA
del PGOU para dicha zona de suelo urbano. Cabe indicar al respecto que la justificación
realizada tanto en el documento técnico como en el informe técnico municipal aportado no
es correcta, ya que el que la zona de suelo urbano donde se actúa tenga una densidad
global de 60 viv/ha no quiere decir que dicha densidad global pueda agotarse en todas y
cada una de las parcelas de la zona sin afectarse a la ordenación estructural, sino que 60
viv/ha es el valor medio de referencia para toda la zona.*

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de
ordenación:

A.3.2.5. Justificación de la no variación de parámetro de densidad global de viviendas de la
zona urbanística

La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3
en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2023
seal@humberto-s203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C-ES - 13/08/2023 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2018007387
S.L.P. | C.I.F. B29292346
Fecha: 22/07/2019
Hera: 0000
Und: reg. REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2023



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030357890G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealidmhb@se-20230302E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923436 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL

-Teniendo en cuenta lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, habrá de justificarse que, con el incremento de viviendas propuesto, no se afecta en más de un veinte por ciento al parámetro de densidad global de la zona de suelo urbano en la que se ubica el ámbito de actuación.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de ordenación:

A.3.2.6. Justificación de la no variación en más de un veinte por ciento del parámetro de densidad de viviendas prevista por el PGOU vigente en la zona urbanística

- No queda justificado el mantenimiento del ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general. Cabe indicar al respecto que, en el caso de que por el incremento de población propuesto resulte necesario implementar la reserva de sistemas generales de espacios libres existente, la innovación tendría carácter estructural, siempre que no resultara posible la sustitución por su equivalente en dinero regulada en el artículo 55.3.a) de la LOUA.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de ordenación:

A.3.2.7. Justificación del mantenimiento de ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general

2. No se acredita la publicación del anuncio de la información pública tras la aprobación inicial de la modificación en el tablón de anuncios del municipio de acuerdo con el artículo 39.1.a) de la LOUA en relación con su artículo 32.1.2ª. En este sentido, en el último acuerdo del pleno de 29 de julio de 2021 se dice expresamente que no consta publicación en el tablón de edictos municipal. Asimismo no consta en el expediente aportado informe sobre el desarrollo y resultado del trámite de información pública pronunciándose sobre la existencia o no de alegaciones.

En respuesta a este requerimiento, se han añadido los siguientes anexos:

D9. Publicación de Aprobación Inicial en el diario La Opinión de Málaga de viernes 18 de octubre de 2019

D10. Publicación de Aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga del miércoles 30 de octubre de 2019

D11. Certificado de exposición pública sin alegaciones con fecha 11 de julio de 2020

3. De conformidad con el artículo 36.2.c).3ª, al afectar la modificación propuesta a áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, no consta en el expediente justificación del cumplimiento del citado trámite.

Nos remitimos a la respuesta del punto anterior.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903057690G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealhuurhdp=S283002E-CN+Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL

4. En fechas 29 de julio de 2020 y 29 de julio de 2021 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento la primera y segunda aprobación provisional, respectivamente, de la modificación. Del análisis de los certificados aportados de los mencionados acuerdos, se constata que en los mismos se detallan las modificaciones introducidas en el instrumento de planeamiento en relación con el sometido a la última aprobación, sin pronunciarse expresamente si se consideran o no sustanciales de conformidad con el art. 32.1 regla 3ª de la LOUA, en orden a demandar un nuevo trámite de información pública. No obstante, en el acuerdo segundo de ambos se insta a abrir un nuevo periodo de información pública. Aclarar, justificar y acreditar, en su caso, el cumplimiento de los citados trámites.

Nos remitimos a la respuesta del punto anterior.

5. Se presenta un nuevo texto refundido sin diligenciar, que ha sido elaborado para cumplir los requerimiento de la Administración competente en materia de Costas, dicho documento debe aportarse debidamente diligenciado y aclarar cual es la documentación técnica que debe ser objeto de informe por esta delegación territorial, dado que se aportan varios documentos técnicos con diferentes diligencias. Asimismo se observa que el mismo no contiene el Anexo A7 aprobado por el pleno el 29/07/2021 y que fue objeto de informe de cultura.

En respuesta a este requerimiento nos remitimos al anexo:

D5. 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

6. Asimismo indicar que aunque no resulta necesario para la emisión de nuestro informe acreditar el cumplimiento del trámite en virtud de la Instrucción 11/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento, se requiere en el expediente la verificación de los informes sectoriales vinculantes tras la aprobación provisional de acuerdo con la regla 4ª del artículo 32.1. de la LOUA.

El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria procederá a adjuntar al nuevo Texto Refundido la verificación de los informes sectoriales vinculantes tras la aprobación provisional.

RESPUESTA A REQUERIMIENTOS /

RESPUESTA A REQUERIMIENTO CON FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y CSV 07E70032949200Q8W2W4M7A5S1, EMITIDO POR D. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ NAVAS, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS, CONSIDERANDO EL INFORME REMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, RECIBIDO CON FECHA 18 DE AGOSTO DE 2023 /

Se transcribe en cursiva y color gris el texto del requerimiento y se responde, seguidamente, en redonda y color negro.

En relación con dicho informe y, en concreto, a efectos de la subsanación del punto 1, se ponen en su conocimiento los siguientes datos:

1.- *La zona de suelo urbano en la que se ubica la innovación es la Zona 3 -Torre de Benagalbón. Según el PGOU vigente, esta zona tiene asignada una edificabilidad global de 0,60 m²t/m²s y una densidad de viviendas de 60 viv/ha.*

La superficie de la Zona, según el Sistema de Información Geográfica, es 1.814.671 m²s.

El PGOU asigna a dicha zona. A través de la calificación vigente, una edificabilidad de cálculo previsible en desarrollo del plan de 715.564 m²t. A través de este dato, y considerando la superficie de la Zona antes indicada, es posible justificar el primero de los requerimientos del punto 1, demostrando que no se supera el parámetro de edificabilidad global de 0,60 m²t/m²s aun cuando se tiene en consideración la edificabilidad adicional propuesta en la innovación.

Nos remitimos a la respuesta al primer apartado del punto 1 del informe con fecha 17 de agosto de 2023.

2.- *El segundo de los requerimientos del punto 1 requiere una operación análoga, a partir del dato de número de viviendas de cálculo de la Zona, que es 4.463. A partir de los mismos datos es igualmente posible dar respuesta al tercer requerimiento.*

Nos remitimos a la respuesta al segundo apartado del punto 1 del informe con fecha 17 de agosto de 2023.

3.- *En lo que respecta al cuarto requerimiento del punto 1, en principio, la innovación no está afecta a la obligación de ceder sistemas generales, ya que no se encuentra en los supuestos del art. 36.1.a)5^a de la LOUA, que se refiere a las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.*

Por otra parte, al margen de los requerimientos de tipo técnico contenidos en el informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se han apreciado deficiencias o inexactitudes en la propia memoria de la innovación que, a juicio del Ayuntamiento, requieren igualmente subsanación. Estas observaciones tienen, en cualquier caso, carácter preliminar, y se realizan sin perjuicio de



que, en fases sucesivas del análisis de la documentación ya presentada, se aprecien deficiencias adicionales.

Nos remitimos a la respuesta al cuarto apartado del punto 1 del informe con fecha 17 de agosto de 2023.

4.- No se indica en la memoria o, al menos, no de forma clara, que nos encontramos en el supuesto contemplado en el art. 45.2.B.c de la LOUA, por ser el incremento de aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente, por lo que la innovación propuesta deberá considerarse una actuación de transformación urbanística y el suelo incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de ordenación:

A.3.2.2. Justificación de inclusión del ámbito en la categoría de suelo urbano no consolidado

5.- Como consecuencia de lo anterior, debe delimitarse un área homogénea, que se identifica, según el art. 10.2.A.b de la LOUA, con las parcelas a las que el planeamiento atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materializa el cumplimiento del deber de las personas titulares para el suelo urbano no consolidado. Deberá incluirse un plano que defina gráficamente dicha área homogénea.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de ordenación:

A.3.2.1. Justificación de delimitación de área homogénea

6.- Debe realizarse un cálculo del deber de entrega de suelos destinados a dotaciones públicas en función de la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que se ubica el ámbito de la innovación, y no a través del artículo 17 de la LOUA, dando así cumplimiento a lo estipulado en su art. 36.2.a.2ª. La media dotacional de la Zona 3 es de 33,20 m2s de sistemas locales de dotaciones por cada 100 m2t de techo, parámetro que se justifica a partir de los siguientes datos:

Superficie de la Zona 3: 1.814.671 m²s

Edificabilidad máxima: $0,60 \times 1.814.671 = 1.088.802 \text{ m}^2$

Superficie dotacional de sistemas locales según PGOU vigente: 361.495,41 m²s

Media dotacional: $361.495,41 / 1.088.802 = 0,332 \text{ m2s/m2t}$

Este parámetro, aplicado al aumento de aprovechamiento derivado de la operación (728 m²t), da como resultado el deber de entregar a la administración 241,70 m²s con destino a dotaciones públicas, que se suma al deber de ceder la superficie equivalente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico (esto es, 72,80 m²t). En suma, estas superficies son inferiores a lo estipulado en el Convenio Urbanístico de 12 de diciembre de 2018, y como consecuencia, la memoria de la innovación deberá delimitar, de manera inequívoca, qué cesiones son las propias de la actuación de transformación urbanística y cuáles se

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

corresponden con la justificación del cumplimiento del art. 36.2.a.1ª de la LOUA, que se deben entender como complementarias de las primeras.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos a los siguientes apartados de la memoria de ordenación:

A.3.2.8. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación

A.3.2.9. Justificación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento

A.3.2.10. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores

7.- En el caso de que se proponga la sustitución económica de algunos de los deberes propios de la actuación de transformación urbanística, deberá justificarse el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 55.3 de la LOUA. En primer lugar, en lo que respecta a la cesión de suelo con destino a dotaciones públicas, deberá justificarse que los terrenos que son necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. En segundo lugar, para el establecimiento del equivalente económico de ambos deberes, deberá emplearse el método de valoración correspondiente en función de lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de ordenación:

A.3.2.10. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores

Y al siguiente anexo:

D7. Informe de valoración del suelo del arquitecto municipal del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

RESPUESTA A REQUERIMIENTOS /

RESPUESTA A REQUERIMIENTO CON FECHA 9 DE ABRIL DE 2024, CSV 07E80036A89E00N7Z5T1E3D9T5, CONSIDERANDO EL INFORME QUE EMITE FRANCISCO MARÍN NIETO, ARQUITECTO DE LA OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁREA DE URBANISMO DE RINCÓN DE LA VICTORIA, SOBRE INFORME TÉCNICO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS, PRESENTADA ANTE ESTE AYUNTAMIENTO CON FECHA DE 1 DE MARZO DE 2024, REGISTRO DE ENTRADA NÚMERO 5.201 /

Se transcribe en cursiva y color gris el texto del requerimiento y se responde, seguidamente, en redonda y color negro.

Atendido el contenido del documento arriba referido, se han observado deficiencias de carácter técnico y procedimental, que deben ser atendidas antes del sometimiento de la modificación a nueva aprobación provisional, en el caso de que esta proceda.

1. En referencia a las deficiencias identificadas en el informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, emitido el 17 de agosto de 2023, se pone de manifiesto lo siguiente:

- Se considera, desde el punto de vista municipal, convenientemente justificada la no afectación de la innovación al instrumento de planeamiento general vigente (punto 1 del requerimiento).
- Los puntos 2 a 5 del requerimiento son subsanables a través del sometimiento del documento a nueva aprobación provisional y nuevo trámite de información pública. En el caso de que se someta el documento a nuevo trámite de información pública, no sería necesario justificar el carácter no sustancial de las modificaciones introducidas con respecto a aprobaciones anteriores.
- No se ha incluido, en el Texto Refundido, el Anexo A.7 al que hace referencia el punto 5 del requerimiento.

En esta nueva versión del Texto Refundido ya se incluye el siguiente anexo:

A7 Actividad Arqueológica Preventiva: Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.

- El punto 6 del requerimiento es subsanable tras la nueva aprobación provisional, si esta procede.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80036A89E00N7Z5T1E3D9T5 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

seal@huelva.es - S2023002E-CH-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387

SLP | C.I.F. B92923

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2023



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 Fecha: 22/07/2019 sealidnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, sealidnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B22923436 Fecha: 22/07/2019 sealidnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, sealidnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

2. En lo que respecta a las deficiencias puestas de manifiesto en los puntos 4 a 7 del requerimiento municipal de fecha de 23 de noviembre de 2023, se observa que estas no han sido aún subsanadas. Se recuerda que, por tratarse de una innovación que propone un cambio de uso, aumento de edificabilidad o aumento de densidad en ámbitos de suelo urbano consolidado, la Modificación Puntual de Elementos ha de ajustarse a las reglas de las actuaciones de dotación. Para su mejor seguimiento, cabe remitirse a la instrucción 9/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a las actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano.

El documento de la modificación de elementos deberá identificar, de manera gráfica, el lugar en el que se materializa la entrega a la administración del suelo destinado a dotaciones públicas en aplicación de las reglas de las actuaciones de dotación, la superficie equivalente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico y, en su caso, el suelo o la superficie construida que deriva de las obligaciones contraídas en virtud de convenio. En este sentido, se recuerda que estos deberes pueden sustituirse por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, constituyéndose complejo inmobiliario de carácter urbanístico (posibilidad contemplada en la legislación estatal en materia de suelo). El valor de esta sustitución, de efectuarse, ha de realizarse conforme a régimen de valoraciones de la legislación estatal, aplicándose, para la conversión del "suelo" en "vuelo", los valores medios estimativos de la construcción actuales.

En el caso de que se opte por la sustitución de alguno de los citados deberes por su equivalente en metálico, este último deberá igualmente calcularse conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal. La sustitución del deber de entregar la superficie necesaria para dotaciones públicas exige, de manera adicional, la justificación de que dicha superficie no tiene la entidad suficiente para cumplir con su finalidad y de que no viable la constitución del complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

En esta nueva versión del Texto Refundido ya se incluye documentación gráfica donde se recogen las cesiones.

3. Desde el punto de vista documental, y tal y como se regula en el artículo 36.2.b) de la LOUA, se deberá asegurar que el contenido es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas en función de la naturaleza y alcance de la innovación, debiendo integrarse los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.

En este sentido, en lo que respecta a la memoria:

- En aplicación del artículo 19.1.a)3ª de la LOUA, y 22.4 y 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el capítulo denominado "Evaluación Económica del coste de implantación y mantenimiento" deberá desarrollarse como memoria de viabilidad económica, constituyendo un apartado diferenciado e integrando, por un lado, estudio económico-financiero y, por otro, informe de sostenibilidad económica, adaptados al alcance y determinaciones de la innovación.

En respuesta a este requerimiento, se han añadido a esta nueva versión del Texto Refundido de forma diferenciada una Memoria de viabilidad económica, constituida por un Estudio económico-financiero y por un informe de sostenibilidad económica.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidhumbler-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

- En aplicación del artículo 19.1.a)4ª de la LOUA, se deberán especificar las medidas y actuaciones seguidas y previstas, en su caso, para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y la información pública.

En respuesta a este requerimiento, se han añadido a esta nueva versión del Texto Refundido las medidas seguidas y previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y la información pública.

En lo que respecta a los planos, se observa lo siguiente:

- En plano 1. Situación – calificación PGOU no se ha realizado sobre el plano de calificación del instrumentos de planeamiento vigente. Por extensión, han de sustituirse igualmente las imágenes insertadas tanto en la memoria como en el resumen ejecutivo.

En respuesta a este requerimiento, en esta nueva versión del Texto Refundido se ha modificado el plano de situación utilizando el plano de calificación de instrumentos del planeamiento vigente, así como todas las imágenes relacionadas con la situación del ámbito.

- No se ha incluido un plano de calificación resultante, que refleje, con el mismo esquema gráfico que el plano de calificación del PGOU vigente, la superficie de uso lucrativo calificada como Ordenación Abierta (en color magenta y etiquetada, en este caso, como OA-R), la superficie destinada a viario público (en color blanco) y, en su caso, la superficie destinada a zona verde (en color verde). Se recuerda que, para garantizar que la parcela de uso lucrativo adquiere la condición de solar, el acceso a la misma deberá realizarse desde suelo calificado como viario.

En respuesta a este requerimiento, en esta nueva versión del Texto Refundido se ha incluido un plano de calificación resultante con el mismo esquema gráfico que el plano de calificación del planeamiento vigente.

- No se ha incluido un plano de clasificación y categorización resultante, que refleje el cambio de categoría del suelo objeto de la innovación a suelo urbano no consolidado (SUNC) (véase el punto 4 del requerimiento municipal de fecha de 23 de noviembre de 2023).

En respuesta a este requerimiento, en esta nueva versión del Texto Refundido se ha incluido un plano de clasificación resultante con el mismo esquema gráfico que el plano de clasificación del planeamiento vigente, en el que el ámbito aparece como suelo urbano no consolidado.

- No se ha incluido un plano en el que se delimite el área homogénea, en virtud del punto 5 del mismo requerimiento.

En respuesta a este requerimiento, en esta nueva versión del Texto Refundido se ha incluido un plano de delimitación de área homogénea.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humblog-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg. REGISTRO GENERAL

- No se ha incluido un plano en el que se identifique el lugar en el que se materializa el deber de entregar a la administración del suelo destinado a dotaciones públicas en aplicación de las reglas de las actuaciones de dotación, la superficie equivalente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico y, en su caso, el suelo o la superficie construida que deriva de las obligaciones contraídas en virtud de convenio.

En respuesta a este requerimiento, en esta nueva versión del Texto Refundido se ha incluido un plano de cesiones.

4. En relación a los informes de carácter sectorial, se ha observado que el texto refundido de la Modificación Puntual de Elementos no incluye, entre sus anexos, la totalidad de los informes favorables recibidos.

Se ha observado, asimismo, la inexistencia de informe en materia de Aguas, que se entiende como vinculante en aplicación del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, por situarse la parcela objeto de la innovación en la Zona de Policía del Arroyo Cuevas (según delimitación del Estudio Hidrológico-Hidráulico municipal). Esta circunstancia deberá subsanarse en la tramitación del expediente.

En respuesta a este requerimiento, en esta nueva versión del Texto Refundido se han incluido como anexos todos los informes de carácter sectorial, con la excepción del informe en materia de Aguas, pendiente todavía de ser emitido por el organismo competente.

5. La memoria de la innovación deberá justificar de manera concreta la alteración del parámetro de número máximo de viviendas con respecto a la versión anteriormente aprobada de manera provisional.

Deberá justificarse que este cambio no supone una alteración sustancial de las determinaciones de la Modificación Puntual de Elementos, salvo que el documento vaya a ser sometido a nuevo trámite de información pública.

En respuesta a este requerimiento, nos remitimos al siguiente apartado de la memoria de ordenación:

A.3.2.5. Justificación de la no variación de parámetro de densidad global de viviendas de la zona urbanística

6. El nuevo Texto Refundido que se redacte tras este requerimiento deberá incluir, a efectos de una ágil fiscalización de su documentación y contenido, un apartado inicial en el que se enumeren los cambios introducidos en respuesta a cada uno de los requerimientos (informe de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, emitido el 17 de agosto de 2023; puntos 4 a 7, ambos inclusive, del requerimiento municipal de 23 de noviembre de 2023 y el presente requerimiento).

Esta nueva versión del Texto Refundido incluye un apartado inicial en el que se enumeran los cambios introducidos en respuesta a cada uno de los requerimientos emitidos.

RESPUESTA A REQUERIMIENTOS /

RESPUESTA A REQUERIMIENTO CON FECHA 10 DE MARZO DE 2025, CSV 07E9003C721000Z7Y9Z9O3W4N4, EMITIDO POR EL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA, FIRMADO POR EL CONCEJAL MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ NAVAS, EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE 7397/2019-CVN/CRC/DFC, DANDO TRASLADO DE INFORME TÉCNICO

Se transcribe en cursiva y color gris el texto del requerimiento y se responde, seguidamente, en redonda y color negro.

2. DOCUMENTACIÓN

(...) En relación a los anteriores apartados de la memoria técnica, se considera necesario la incorporación de un índice con indicación del número de páginas y la adición de los subapartados de la memoria que no contienen epígrafe numerado.

Se ha incorporado un índice con indicación del número de páginas y se han añadido los subapartados de la memoria con su epígrafe numerado.

E) RESUMEN EJECUTIVO (Art. 19 LOUA)

La documentación presentada da cumplimiento parcial a este articulado, no aportando el Resumen ejecutivo conforme al art. 19.3 de la LOUA. Se aportó en la versión anterior del documento de innovación, debiendo aportarse actualizado conforme a los últimos cambios solicitados y en un documento independiente.

Se aporta Resumen Ejecutivo actualizado.

3.2.2.- Informe de la Consejería de Salud para la Evaluación de Impacto en la Salud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 b) 1º del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(...) Dicho esto, se ha de hacer mención a esta circunstancia en la memoria en el punto A.1.4 de la innovación.

Se ha añadido la mención a esta circunstancia en el punto correspondiente de la memoria.

3.2.4. Informe en materia de Aguas conforme el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, por situarse la parcela objeto de la innovación en la Zona de Policía del Arroyo Cuevas (según delimitación del Estudio Hidrológico-Hidráulico municipal).

Una vez subsanados estos puntos, le será remitida la documentación a la administración sectorial correspondiente tras la nueva aprobación provisional.

Igualmente, se considera conveniente incluir en los planos dichas afecciones a efectos de su comprobación por la administración sectorial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 SLP CLIF B92923 Fecha: 22/07/2019 SealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	---	--

Se han añadido al documento planos de afecciones y un texto en el apartado de la memoria A.1.4.3. Hidrología superficial y costas / Zonas inundables.

A.3.2.8. *Justificación de la cesión de suelo para parques y jardines de sistema local de espacios libres.*

Aunque se ha justificado este aspecto en la memoria, se ha de detallar en planos lo especificado en el anterior requerimiento.

Se ha modificado el plano Oo6 para incluir la información requerida con el detalle solicitado:

- Definición gráfica acotada de la parcela lucrativa propuesta y de todas las cesiones
- Listado de coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 de todas las superficies;
- Expresión numérica de todas las superficies;
- Indicación del origen de todas las cesiones;
- Indicación del carácter demanial o patrimonial de todas las cesiones.

A.3.2.9. *Justificación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.*

No figura, en parte alguna del texto de la memoria, que la materialización de parte de los deberes mediante la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en la misma edificación, en régimen de propiedad horizontal, supone la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

(...)

Para dar cumplimiento tanto al punto 6 como 7 del requerimiento de 23 de noviembre de 2023, que fueron reiterados en el punto 2 del requerimiento de 3 de mayo de 2024, resultaría imprescindible elaborar, dentro del propio texto de la memoria y de forma comprensible, lo siguiente:

(...)

Determinación de (a) cuántos m2s de dotaciones se ceden dentro de la propia parcela y (b) cálculo de la equivalencia de m2s de dotación que no se ceden directamente + m2t correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico] en m2t de uso dotacional de valor equivalente dentro de la propia edificación, constituyéndose complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

Tal y como se ha expresado en diferentes ocasiones, y siguiendo la doctrina seguida en diferentes innovaciones tramitadas, de forma reciente, en este Ayuntamiento, las obligaciones contraídas en virtud del convenio son independientes de las que se derivan de la propia actuación de dotación. La innovación deberá computar, identificar y diferenciar (por escrito y gráficamente):

Los m2s de uso dotacional (zonas verdes y/o, en su caso, viales), así como los m2t de local dotacional que se ceden en virtud de convenio. La superficie de uso dotacional cedida dentro de la propia edificación no forma parte del complejo inmobiliario de carácter urbanístico que se constituya, sino que tiene carácter patrimonial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealhuurhup=S203002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL

Los m2s de uso dotacional (zonas verdes y/o, en su caso, viales), así como los m2t de local dotacional que se ceden en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación. La superficie de uso dotacional cedida dentro de la propia edificación forma parte del complejo inmobiliario de carácter urbanístico que se constituya, teniendo carácter demanial".

En relación a este apartado:

Se ha de justificar lo no aportado en aportado en la última versión de la memoria de innovación presentada de manera clara, justificándolo en los planos debidamente acotados.

Además de la modificación del plano Oo6, se han añadido y/o modificado los siguientes apartados de la memoria para incluir la información requerida con el detalle solicitado:

A.3.2.8. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación

A.3.2.9. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud del convenio

A.3.2.10. Justificación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento

A.3.2.11. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores

A.3.2.12. Justificación del carácter demanial o patrimonial de las cesiones

A.3.2.10. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores.

A.3.2.11. Justificación de sustitución de cesiones por su valor en metálico.

En relación a estos dos últimos apartados, aunque queda justificado teniendo en cuenta los cálculos del Anexo 7 y del convenio urbanístico, se estima necesario aclarar dichos cálculos para que pueda ser analizado por cualquier persona que no esté familiarizada con el expediente.

Se ha de aportar una tabla justificativa de las cesiones resultantes en la innovación y su procedencia, así como su ubicación exacta en planimetría o su abono en metálico (mediante justificación).

Nos remitimos al apartado de la memoria:

A.3.2.11. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores

A.3.2.15. Justificación de las condiciones de accesibilidad.

En relación a este apartado, se ha de justificar las condiciones de accesibilidad establecidas en la Orden TMA 851/2021, CTE DB SUA y Decreto 293/2009 de 7 de julio, sin perjuicio de su cumplimiento en los proyectos de edificación y urbanización posteriores.

Para atender a este requerimiento se ha ampliado el siguiente apartado de la memoria:

A.3.2.16. Justificación de las condiciones de accesibilidad

Y se han añadido los siguientes anexos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humblog-20230302E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL

D14. 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. En esta ficha se establecen las condiciones que deberán cumplir los elementos de infraestructuras y urbanismo propuestos por esta innovación.

D15. 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. En esta ficha se establecen las condiciones que deberán cumplir el local para Centro de Mayores.

3.4.- En relación al punto A.4. Memoria económica. A.4.1. Estudio económico financiero:

En relación a este apartado, aunque se han presentado ambos documentos conforme a la normativa estatal, se ha de justificar lo que ya se indicó en el anterior requerimiento. Igualmente se ha de incluir el gasto de urbanización de la zona verde de 333,48 m2s en este estudio.

Con respecto a la superficie lucrativa, se ha de considerar los 957,14 m2t edificables y los 413 m2t de sótano de manera independiente, aplicando un valor de venta real a este último en proporción al anterior.

Para atender a este requerimiento se ha modificado el siguiente apartado de la memoria:

A.4. Memoria económica

3.5.- En relación al punto B.NORMATIVA URBANÍSTICA (Art. 19.1.b) de la LOUA). B.2. Previsiones de ejecución y programación.

(...) Sin embargo, conforme a lo establecido en el art. 144.1.b) y 139.3 del RLSTA, se trataría de un supuesto de innecesidad de parcelación urbanística, por lo que se ha de especificar que mediante la tramitación de la Licencia de obras y la tramitación de la Licencia de obras ordinarias de urbanización, se producirán las cesiones especificadas y se concretará la ubicación resultante del local de cesión municipal que forma parte del complejo inmobiliario.

Para atender a este requerimiento se ha modificado el siguiente apartado de la memoria:

B.2.4. Ejecución urbanística / Previsiones /

Además, se debe especificar la normativa de aplicación de la ordenación resultante OA-6 (todos sus parámetros) junto con los parámetros específicos de esta innovación, aportando la ficha urbanística de la nueva área homogénea.

Para atender a este requerimiento se ha modificado el siguiente apartado de la memoria:

B.1. Previsiones de ordenación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F57690G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidmhbep-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292386 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL

No se especifica en este apartado que se plantea una edificación a lineada a la zona verde a ceder, teniendo en cuenta la "zona ocupable por la edificación" que se plantea en planimetría que incumpliría con la separación a linderos de 1/3h.

Para atender a este requerimiento se ha modificado el siguiente apartado de la memoria:

B.1.2. Parámetros específicos de la ordenación propuesta

Y se han modificado los siguientes planos:

Oo6 y Oo7

3.6.- En relación al punto C. CARTOGRAFÍA (Art. 19.1.c) de la LOUA):

Se requiere la presentación de la planimetría de la ordenación propuesta con mayor detalle al presentado, aportado un plan acotado de la ordenación. Se requiere igualmente la aportación de un Plano de urbanización, acerado y aparcamientos acotado.

Para atender a este requerimiento se han modificado los siguientes planos:

Oo6 y Oo7.



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A. MEMORIA /

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO /

A.1.1. AGENTES /

A.1.1.1. Promotor /

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., con CIF número B93242766 y domicilio en avenida de la Torre nº110 Rincón de la Victoria (MÁLAGA).

A.1.1.2. Redactor/es /

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS SLP

Sociedad colegiada con nº716 en Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga NIE B92923606 Dirección C/ Madre de Dios 39 Bajo F 29012 MÁLAGA Teléfono 952 60 15 43

Esta sociedad está formada por:

Fernando Pérez del Pulgar Mancebo

Colegiado nº797 Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga NIF 25693180H Dirección Avenida de las Postas 28 Local 4 29014 MÁLAGA Teléfono 669 40 82 62

Leopoldo González Jiménez

Colegiado nº921 Colegio de Arquitectos de Málaga NIF 53691108T Dirección C/ Agua nº6 3ºB 29012 MÁLAGA Teléfono 616 51 55 57

Juan Francisco Parrilla Sánchez

Colegiado nº5.022 Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla NIF 77802166C Dirección C/ Estrasburgo nº6 centro 1ºA 41012 SEVILLA Teléfono 610 42 37 66

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923606 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	--	--



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of

EXPEDIENTE : 2019007397	FIRMANTE - FECHA	La autenticidad de este documento
SLIP. CIP. BAVZ34 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 El presente es un documento digital con el código de verificación:	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 O-Secretaría de Estado de Función Pú- blica-CES - 13/08/2025 14:29:45	se puede comprobar con el código 07E0030F5769002A2CQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

A.1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL /

A.1.2.1. Situación del proyecto /

El ámbito de la Innovación coincide con la parcela con referencia catastral 8038502UF8683N sita en avenida de la Torre nº110 29738 Rincón de la Victoria (Málaga).

En el momento de la firma del Convenio Urbanístico de 12/12/2018 y hasta la aprobación inicial de la Innovación en septiembre de 2019, el extremo sur de la parcela con referencia catastral 8038502UF8683N invadía la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, de forma que su superficie era de 1.474,00 m²s.

En respuesta a la solicitud del informe sectorial en materia de costas, se ordenó el deslinde de la Línea de Dominio Público Marítimo Terrestre desde el límite con el Término Municipal de Vélez-Málaga hasta el arroyo Granadillas. Este deslinde, con número de expediente DES01/16/29/0007, fue aprobado por O.M. de 15 de octubre de 2019.

Como consecuencia del deslinde, la superficie catastral de la parcela se redujo de 1.474,00 m²s a 1.446,00 m²s. Los 28,00 m²s de diferencia se incorporaron directamente al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, actualmente el ámbito de la Innovación tiene una superficie de suelo 1.446,00 m²s y las siguientes coordenadas U.T.M. HUSO 30 ETRS89:

X=388011.62 Y=4063572.28

X=388012.43 Y=4063580.31

X=388013.14 Y=4063587.53

X=388013.58 Y=4063591.89

X=388013.76 Y=4063593.73

X=388013.51 Y=4063601.42

X=388013.25 Y=4063612.04

X=388012.94 Y=4063624.73

X=388012.92 Y=4063625.62

X=388012.86 Y=4063628.24

X=388033.80 Y=4063629.41

X=388043.76 Y=4063617.97

A.1.2.2. Estructura de la propiedad /

El ámbito está integrado por una parcela catastral con referencia 8038502UF8683N.

Superficie de suelo según datos catastrales: 1.446 m2s

Superficie construida de la edificación residencial existente según datos catastrales: 233 m2t

Año de construcción de la edificación existente según datos catastrales: 1960

Número de plantas sobre rasante según datos catastrales: hasta 2.

Número de plantas bajo rasante según datos catastrales: 0.

Propietario: VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., con CIF número B93242766 y domicilio en avenida de la Torre nº110 Rincón de la Victoria (MÁLAGA).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292306 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of

A.1.2.3. Descripción física del estado actual /

Límites: al norte con la avenida de la Torre (N-340 / E-15) que tiene un ancho de 15,55m a su paso por el ámbito; al sur con el Paseo Marítimo Virgen del Carmen; al este con el viario peatonal denominado pasaje Yolanda, que tiene un ancho de 4,72 m en su inicio y 3,15 m en su encuentro con el Paseo Marítimo y discurre sobre el embovedamiento del arroyo Cuevas; al oeste con parcela de edificio residencial plurifamiliar aislado.

Entorno: la mayor parte del entorno está conformado por edificaciones de uso residencial.

Topografía: descendente y homogénea de norte a sur desde la cota +4,00 msnm a la +2 msnm.

Construcciones existentes: edificio residencial plurifamiliar aislado con hasta 2 plantas sobre rasante sin sótano; alberga 1 vivienda y 1 almacén.

Viario existente: la avenida de la Torre (N-340 / E-15) tiene acerado a ambos lados y una calzada con un carril para cada sentido; el pasaje Yolanda es peatonal, discurre sobre el embovedamiento del arroyo Cuevas y conecta la avenida de la Torre con el Pasaje Marítimo Virgen del Carmen.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@humblog-S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.1.2.4. Descripción urbanística del estado actual / Legislación /

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

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 (en adelante, TRLSRU).

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en lo que respecta a las determinaciones sobre ejecución.

Reglamento General de la LISTA, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA) en lo que respecta a las determinaciones sobre ejecución.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292386 Fecha: 22/07/2019 Inscripción en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of Und: reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of

A.1.2.5. Descripción urbanística del estado actual / Planeamiento urbanístico vigente /

Instrumento urbanístico vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30/04/1992, con publicación en el BOP de 18/05/1992, y, posteriormente, adaptado parcialmente a la LOUA en aprobación definitiva en pleno del ayuntamiento el 31/07/2008, con publicación en el BOP de 15/04/2009.

Zona urbanística en la que se encuentra el ámbito según el planeamiento vigente: Zona 3 Torre Benagalbón

Uso global de la zona: residencial

Superficie de suelo de la zona según el Sistema de Información Geográfica: 1.814.671,00 m²s

Edificabilidad global de la zona: 0,60 m²t/m²s

Superficie edificable máxima permitida en la zona según su densidad global: 1.088.802,60 m²t/m²s

Densidad global de viviendas en la zona: 60,00 vvdas/ha

Superficie edificable total prevista por el planeamiento vigente en la zona: 715.564,00 m²t

Numero total de viviendas en la zona previsto por el planeamiento vigente: 4.463 vvdas

Densidad de viviendas prevista en la zona por el planeamiento vigente: 24,59 vvdas/ha

Superficie de suelo dotacional de sistemas locales en la zona según el planeamiento vigente: 361.495,41 m²s

Media dotacional de sistemas locales en la zona según el planeamiento vigente: 0,33 m²s dotacional/m²t

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado según la hoja 8 del Plano de clasificación de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria.

Calificación: residencial

Ordenanza: UAS-2 (Unifamiliar Aislada tipo 2) según Capítulo IV / Sección IV

Parcela mínima: 600 m²s

Ocupación máxima: 30%, que aplicado al ámbito resulta 1.446,00 x 0,30 = 433,80 m²s

Edificabilidad neta: 0,30 m²s/m²t, que aplicado al ámbito resulta 1.446,00 x 0,30 = 433,80 m²t

Disposición de la superficie edificable:

La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general en una única edificación principal por parcela.

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

Separación a linderos públicos y privados: >= 3 metros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

sealidnumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387

FECHA: 22/07/2019

Here: 0000

Und: reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@hurliber.com - 30 julio 1967 O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B29292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL



FÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Únicamente en los casos en los que la pendiente media del terreno sea superior al 25% o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 3 metros de la rasante de dicha calle, podrá edificarse el garaje en la alineación a vial. Asimismo podrán adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las edificaciones en viviendas adosadas.

Número de plantas: <= PB+1

Altura máxima: 7 metros.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, a salvo de los criterios de edificación en ladera. Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda. En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta. Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

Altura libre de plantas: >= 2,50 metros.

Ordenanza de valla: En solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2 m. de altura máxima. En parcelas edificadas la valla se alineará al vial y se ejecutará con elementos sólidos hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con cerramiento ligero y transparente. En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas colindantes podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse la valla anteriormente dicha.

Uso característico: unifamiliar aislada.

Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

Usos prohibidos: resto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

EXPEDIENTE :: 2018007387

VS.L.P. | C.I.F. B9292346

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2019

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

seal@humbly-S203002E-CN+Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

SITUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE RESUMEN	
Zona urbanística en la que se encuentra el ámbito según el planeamiento vigente	Zona 3 Torre Benagalbón
Uso global de la zona	Residencial
Superficie de suelo de la zona según el Sistema de Información Geográfica en m2s	1814671,00
Edificabilidad global de la zona en m2t/m2s	0,60
Superficie edificable máxima permitida en la zona según su densidad global en m2t	1088802,60
Densidad global de viviendas en la zona en vvda/ha	60,00
Superficie edificable total prevista por el planeamiento vigente en la zona en m2t	715564,00
Número total de viviendas previsto en la zona por el planeamiento vigente	4463,00
Densidad de viviendas prevista en la zona por el planeamiento vigente en vvds/ha	24,59
Superficie de suelo dotacional de sistemas locales en la zona según el planeamiento vigente en m2s	361495,41
Media dotacional de sistemas locales en la zona según el planeamiento vigente en (m2s dotacional)/m2t	0,33

A.1.3. PROBLEMAS DETECTADOS /

El actual Centro de Mayores del núcleo poblacional de Benagalbón es un equipamiento comunitario local que está edificado sobre una zona verde del sistema local de espacios libres que posee una superficie insuficiente para su número de usuarios y las actividades que en allí se desarrollan, por lo que el Ayuntamiento necesita reubicarlo y ampliarlo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292306 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
 Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
 Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 Fecha: 22/07/2019 sealidhumbler-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923486 Fecha: 22/07/2019 sealidhumbler-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
Und. reg. REGISTRO GENERAL	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 31 DE JULIO DE 2025

A.1.4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL /

A.1.4.1. Espacios naturales protegidos y vías pecuarias /

El ámbito no tiene afecciones de este tipo.

A.1.4.2. Hidrología superficial y costas / Dominio Público Marítimo Terrestre /

Con fecha 5 de junio de 2023 se recibe informe de la Dirección General de la Costa y el Mar Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que informa favorablemente la innovación presente (ver Anexo D5).

Todo el ámbito de la innovación se encuentra dentro de la Zona de Influencia Litoral, es decir, entre la línea de Ribera del Mar y una paralela a esta a una distancia de 500 m.

Según Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

Artículo 59 Extensión y régimen de la zona de influencia

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

El lindero sur de la parcela coincide con la Línea de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

El extremo sur del ámbito se encuentra situado dentro de la zona de Servidumbre de Protección, es decir, entre la Línea de Dominio Público Marítimo-Terrestre y una línea paralela a la Línea de Ribera del Mar a una distancia de 20 m de esta última.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M0Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 Fecha: 22/07/2019 sealidnumero=S203002E-CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 24.

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.
2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 25.

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.
3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbres correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923486 Fecha: 22/07/2019 Hasta: 00/00	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S283002E-CN+Sealid de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones en las que se podrá autorizar la publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1 de este artículo, siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas y no sea incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección.

Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de acceso al mar establecida en el artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Artículo 28.

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.
3. Se declaran de utilidad pública, a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Artículo 30.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:
 - a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02AQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 Fecha: 22/07/2019 sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923 Fecha: 22/07/2019 sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
Und. reg. REGISTRO GENERAL	

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Disposición transitoria cuarta.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones

podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.»

3. Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:

a) Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL

la certificación de la eficiencia energética de los edificios o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.

b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración del Estado y los de las construcciones e instalaciones ante los órganos competentes de las Comunidades Autónomas una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

A.1.4.3. Hidrología superficial y costas / Zonas inundables /

El ámbito no tiene afecciones de este tipo según la planimetría disponible en la REDIAM.WMS Recopilación de zonas inundables en cauces de Andalucía (T500) disponible en el portal de internet de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, accesible en el siguiente enlace:

https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/mapwms/REDIAM_zonas_inundables_Andalucia?

Este servicio WMS recopila la delimitación de las zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años de los cauces estudiados hasta 2017 por la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía y por la aportada por otras Administraciones.

A.1.4.4. Servidumbres acústicas / Afecciones aeropuerto /

El ámbito no tiene afecciones de este tipo.

A.1.4.5. Servidumbres acústicas / Puerto /

El ámbito no tiene afecciones de este tipo.

A.1.4.6. Servidumbres acústicas / Infraestructuras viarias /

El ámbito no tiene afecciones de este tipo.

A.1.4.7. Carreteras /

El ámbito limita al norte con la avenida de la Torre, también denominada N-340 (carretera convencional, carretera nacional, o carretera de interés general del Estado) y E-15 (itinerario europeo).

Según la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras:

Artículo 46 Travesías

1. A los efectos de esta ley, se considera travesía la parte de carretera en la que existen edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de ambas márgenes y un entramado de calles conectadas con aquélla en al menos una de sus márgenes.
2. En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo.

Se consideran colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación.

Donde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.

Artículo 47 Tramos urbanos

1. A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado.
2. En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

Cuando dichos tramos sean asimismo considerados como travesía, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2.

El silencio administrativo tendrá siempre carácter negativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas.

Tras consultar el Mapa Oficial de Carreteras de la web del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, comprobamos que la avenida de la Torre ya no está incluida en la red de carreteras del Estado y, por tanto, puede considerarse una vía urbana más del municipio.

A.1.4.8. Servidumbres aeronáuticas /

El ámbito no tiene afecciones de este tipo.



A.1.4.9. Protecciones histórico-artísticas. Bienes de Interés Cultural /

Con fecha 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 Movimiento 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, recibiendo, al respecto, informe favorable de la citada Delegación Territorial con fecha de 26 de octubre de 2020, Registro de Entrada número 16.687 (ver Anexo D2).

El ámbito está incluido en la zona BIC (Bienes de Interés Cultural) "Villa Romana de Torre de Benagalbón, zona arqueológica, según el Decreto 465/2008, de 16 de septiembre (BOJA 201 de 08/10/2008).

Según la resolución del Delegado Provincial de Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía que se adopta en relación con la memoria preliminar de la Actividad Arqueológica Preventiva presentada por el promotor, y denominada "Sondeos efectuados en Avenida de la Torre, nº110, en el término municipal de Rincón de la Victoria (Málaga)", se resuelve:

1º) *Mantener las cautelas arqueológicas existentes sobre la parcela debiendo presentarse ante la Delegación provincial de Cultura los planos de cimentación visados del proyecto de obra, que deberán atenerse a lo descrito en el proyecto de actividad arqueológica.*

2º) *Disponer la realización de un control arqueológico de movimientos de tierras, en fase de obras, en la superficie que no ha podido ser excavada por la existencia de una construcción sobre ella.*

Esta nueva actividad arqueológica deberá ser autorizada, previamente, por esta Delegación Provincial de Cultura y realizadas por técnico competente (arqueólogo). Para ello, se presentará el correspondiente proyecto arqueológico en virtud de lo estipulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Por tanto, tras la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de Elementos, y, una vez definido el proyecto de construcción que afectará a la parcela lucrativa resultante, será necesario:

1º) Presentar los planos de cimentación del proyecto definitivo de obra ante la Delegación Provincial de Cultura.

2º) Realizar una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimiento de Tierras, en fase de obra, que deberá ser autorizada previamente por la Delegación Provincial de Cultura y ser realizada por técnico competente conforme a normativa vigente.

A.1.4.10. Cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre /

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas:

Artículo 5 Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas



1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

El municipio de Rincón de la Victoria no dispone aun de una zonificación acústica del territorio en áreas acústicas.

A.1.4.11. Salud /

Con fecha 8 de mayo de 2020 y Registro de entrada 5.272 se recibe comunicación de la Consejería de Salud y Familias sobre el informe de evaluación de impacto de salud, concluyendo que "el proyecto no va a generar impactos significativos en la salud" (ver Anexo D4).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030357890G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 señal número: S-2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292386 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL
--	---	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.1.5. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL /

A.1.5.1. Plan de Ordenacion del Territorio de Andalucía (POTA) /

Rincon de la Victoria es una ciudad media de tipo 1, integrante de un Sistema Polinuclear de Centros Regionales (Centro Regional de Malaga), dentro del dominio territorial Litoral. La innovacion ha de respetar las determinaciones que derivan de la Estrategia de Desarrollo Territorial y de la Zonificacion establecidas por la ordenacion territorial, en funcion de su ubicacion dentro del sistema.

A.1.5.2. Plan de Ordenacion del Territorio de la Aglomeracion Urbana de Malaga (POTAUM) /

El ambito de la innovacion se encuentra afecta a la zona denominada Corredor Litoral. En consecuencia, la ordenacion ha de dar cumplimiento a las determinaciones que, para esta zona, establecen los articulos 54 y 55 de la Normativa del POTAUM.

En especial, resulta conveniente atender a la recomendacion incluida en el art. 55.5 de la normativa, segun la cual:

(s)e recomienda al planeamiento urbanístico general promover la generación de suelos destinados al sistema de espacios libres públicos y equipamientos en la zona de influencia del litoral para su integración en el corredor litoral

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humbly-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL
---	--	---



A.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA /

A.2.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /

El 25 de septiembre de 2019 se aprueba inicialmente en pleno municipal la Modificación de Elementos Puntuales del PGOU.

El 18 de octubre de 2019 se publica el anuncio de la Aprobación Inicial en el diario La Opinión de Málaga.

El 30 de octubre de 2019 se publica la Aprobación Inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

El plazo de exposición pública comienza el 31 de octubre de 2019 y finaliza el 2 de diciembre de 2019 sin que se registre ninguna alegación en el Libro de Registro de Entrada de documentos obrantes de la Secretaría General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, según certificado emitido con fecha 11 de julio de 2020 por el Secretario General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Por tanto, el periodo de exposición pública ha sido superior al mes que la normativa establece como mínimo.

Durante el periodo de exposición pública se convocó a los propietarios incluidos en los terrenos del ámbito, que, en este caso, resultó ser una única sociedad empresarial.

Tal y como se establece el artículo 39.4 de la LOUA, durante el periodo de exposición pública la documentación expuesta al público incluye un resumen ejecutivo. El resumen ejecutivo incluye los objetivos y finalidades de esta Innovación y sus determinaciones, de forma que sea lo más comprensible posible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de la innovación.

La documentación mencionada fue puesta a disposición de la ciudadanía en el portal de Gobierno Abierto del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Como consecuencia del contenido de los informes sectoriales recibidos, ha resultado necesario introducir las siguientes alteraciones en el documento aprobado inicialmente y sometido a información pública:

- El ámbito se ha modificado debido a la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre y ha pasado de tener 1.474,00 m²s a 1.446,00 m²s;
- Se mantienen las superficies de las cesiones, pero se modifica la distribución del suelo cedido al sistema local de espacios libres;
- Pequeños ajustes de las superficies edificables y de las cesiones debidos a la reducción del ámbito tras la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Estas modificaciones no se consideran modificaciones sustanciales y, en consecuencia, no será necesario someter el nuevo documento a información pública.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025

Fecha: 22/07/2019

sealidhumbler-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387

U.S.L.P. | C.I.F. B92923436

Fe: 30 Julio 2019

sealidhumbler-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.2.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA /

El plazo de exposición pública comienza el 31 de octubre de 2019 y finaliza el 2 de diciembre de 2019 sin que se registre ninguna alegación en el Libro de Registro de Entrada de documentos obrantes de la Secretaría General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, según certificado emitido con fecha 11 de julio de 2020 por el Secretario General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 SLP C.I.F. B9292386 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und: reg. REGISTRO GENERAL
--	--	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.2.3. RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA /

El plazo de exposición pública comienza el 31 de octubre de 2019 y finaliza el 2 de diciembre de 2019 sin que se registre ninguna alegación en el Libro de Registro de Entrada de documentos obrantes de la Secretaría General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, según certificado emitido con fecha 11 de julio de 2020 por el Secretario General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S:203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 SLP C.I.F. B9292306 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
---	--	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN /

A.3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CUANDO DEBAN REALIZARSE /

La Innovación tiene por objeto la obtención de un local para reubicar el Centro de Mayores existente.

Actualmente, el Centro de Mayores está ubicado en una antigua vivienda unifamiliar aislada en la que solo tiene cabida el área de convivencia y no pueden realizarse actividades formativas, culturales y/o de expresión plástica por falta de espacio. Esta necesidad, planteada desde la propia corporación local, es el objetivo último de esta Innovación.



Arriba, imagen de la planimetría del PGOU vigente con la situación actual del Centro de Mayores y el ámbito de esta Modificación Puntual de Elementos, denominado A.

El Centro de Mayores se constituye como un lugar de encuentro de las personas mayores para que puedan disfrutar de un envejecimiento activo mejorando su calidad de vida y permitiendo aprovechar al máximo las oportunidades de salud y participación para tener un bienestar físico, psíquico y social durante toda la vida.

El nuevo Centro de Mayores permitirá incluir en su programa:

- Un área de convivencia ampliada y mejorada;
- Espacios para realizar actividades formativas y/o culturales;
- Talleres para realizar actividades de expresión plástica;
- Un área de colaboración con otras entidades.



Además, la reubicación permitirá liberar una zona verde del sistema local de espacios libres de la Zona Urbanística 3 Torre Benagalbón ocupada por el actual Centro de Mayores.

Con fecha 12/12/2018, se firma un convenio para ubicar el equipamiento municipal del Centro de Mayores en la parcela propiedad de Victoriana de Inversiones Siglo XXI S.L. Este convenio fue ratificado en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria. El presente documento trata de dar forma urbanística a dicho convenio, que no contemplaba ninguna otra alternativa.

La presente Innovación constituye una modificación del planeamiento general vigente (art. 38.1 de la LOUA) de carácter no estructural y que sigue las reglas de las actuaciones de dotación (art. 7.1.b del TRLSRU y 45.2.B.c de la LOUA).

Se propone modificar la calificación de la parcela que constituye el ámbito de la Innovación. En su estado actual debe aplicarse la ordenanza UAS-2 de edificación residencial unifamiliar aislada y tras la aprobación de la Innovación pasaría a calificarse como OA-6 de edificación residencial plurifamiliar aislada. La recalificación supone un incremento del aprovechamiento medio del suelo que se compensa con cesiones al municipio.

COMPARATIVA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO			
RESUMEN			
Superficie del ámbito según catastro anterior al deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) en m2s			1474,00
Superficie del ámbito según catastro posterior al deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) en m2s			1446,00
Concepto	PGOU Rincón de la Victoria de 1992 y adaptación a la LOUA de 2009	Convenio Urbanístico 12/12/2018	Innovación mediante Modificación Puntual de Elementos
Clasificación del suelo	Urbano consolidado	No se especifica	Urbano no consolidado (artículo 45 de la LOUA)
Calificación del suelo	Residencial	Residencial	Residencial
Ordenanza de aplicación	UAS-2	OA-6	OA-6
Ocupación según ordenanza de aplicación en %	30,00	40,00	40,00
Ocupación según ordenanza de aplicación en m2s	433,80	578,40	578,40
Edificabilidad según ordenanza de aplicación en m2t/m2s	0,30	0,79	0,81
Superficie edificable en m2t	433,80	1170,00	1170,00
Aprovechamiento medio en m2t	433,80	1170,00	1170,00
Número de viviendas permitidas	2 (ordenanza UAS-2)	No se especifica	12,00
Suelo edificable resultante en m2s	1446,00	1060,50	1032,50

Se propone la cesión de suelo para ampliar en 3,60m la avenida de la Torre, para mejorar los accesos a la playa mediante la ampliación del Pasaje Yolanda y para ampliar la zona verde situada en una parcela al noreste del ámbito. Estas cesiones modifican los linderos

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humblog-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



FÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

de la parcela lucrativa, de forma que su lindero norte con la avenida de la Torre pasa a continuar la alineación de las parcelas catastrales medianeras por el oeste mientras que su lindero este se retranquea para crear espacios ajardinados. El Pasaje Yolanda se amplía 3,10 m con una zona ajardinada.

Se propone la creación de 4 nuevas plazas de aparcamiento públicas. La cesión de suelo para ampliar la avenida de la Torre permitirá reordenar su acerado para incluir una plaza de aparcamiento accesible y otra convencional, además de las dos plazas convencionales ya existentes. Las otras dos plazas se ubicarán en el sótano de la edificación residencial plurifamiliar aislada propuesta por la Innovación en la parcela lucrativa resultante.

Finalmente, se pretende sustituir la cesión de suelo correspondiente a la dotación de equipamientos públicos y la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento medio estipulada en la ley por la cesión al municipio de un local con acabados e instalaciones donde reubicar, ampliar y mejorar el Centro de Mayores existente en la actualidad.

El local estará situado en la planta baja de la edificación residencial plurifamiliar aislada propuesta por la Innovación en la parcela lucrativa resultante.

Resumen de cesiones:

-Cesión de superficie destinada al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación y situada dentro del ámbito = 154,60 m2s

-Cesión de superficie destinada a la ampliación del Viario Público en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación y situada dentro del ámbito = 80,02 m2s

-Cesión de superficie destinada al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud del convenio y situada dentro del ámbito = 178,88 m2s

-Cesión de un local de 212,86 m2t, con acabados e instalaciones y destinado a Centro de Mayores, ubicado en la planta baja de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, incluidas 2 plazas de aparcamiento vinculadas en el sótano de aparcamientos de la edificación mencionada. Esta cesión está integrada por las siguientes cesiones:

Cesión de 73,62 m2t, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento, que se sustituye por 33,97 m2t de local

Cesión de 9,80 m2s, en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que se sustituye por 4,52 m2t de local

Cesión de 377,97 m2s, en virtud del convenio y destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que se sustituye por 174,37 m2t de local, de forma que las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante estarán vinculadas a esta superficie.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2019007387
S.L.P. | C.I.F. B92923306
Fecha: 22/07/2019
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL

PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
seal@humbel-s203002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

CESIONES DESTINADAS A DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES RESUMEN			
Tipo	Superficies propuestas totales por tipos	En virtud de	
Zonas Verdes	333,48 m2s	Deberes inherentes a la actuación de dotación	154,60 m2s
		Convenio	178,88 m2s
Viario público	80,02 m2s	Deberes inherentes a la actuación de dotación	80,02 m2s
		Convenio	0,00 m2s
Equipamientos Públicos	387,77 m2s	Deberes inherentes a la actuación de dotación	9,80 m2s
		Convenio	377,97 m2s

CESIÓN DE 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO RESUMEN		
Incremento de aprovechamiento	10% de incremento de aprovechamiento	En virtud de
736,20 m2t	73,62 m2t	Deberes inherentes a la actuación de dotación

CESIÓN DE LOCAL PARA CENTRO DE MAYORES RESUMEN			
Cesiones	Superficie	Valor equivalente en metálico	Superficie por la que se sustituye
10% del incremento de aprovechamiento	73,62 m2t	58.446,18 €	33,97 m2t
Cesión en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos	9,80 m2s	7.779,55 €	4,52 m2t
Cesión en virtud del convenio y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos (*)	377,97 m2t	300.044,60 €	174,37 m2t
Totales		366.270,33 €	212,86 m2t

(*) Las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante se vinculan a esta superficie.

Se ejecutará la urbanización de la totalidad del ámbito incluyendo las zonas verdes y las acometidas a accesos generales.

Fuera del ámbito, también se ejecutarán:

-La reordenación de una superficie de viario aproximada de 110 m²s de la avenida de la Torre para reubicar los dos aparcamientos existentes y añadir una nueva plaza de aparcamiento accesible y una nueva plaza de aparcamiento no accesible.

-La reurbanización del pasaje Yolanda, con un presupuesto de ejecución material establecido por convenio en 48.262,50 euros a un precio de 99,00 euros/m²s, según la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 SLP C.I.F. B929236 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA /

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923436 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025 O= Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.1. Justificación de delimitación de área homogénea /

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 10 Determinaciones

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

Según lo establecido en el Artículo 10.2.A.b, la Innovación debe proponer la delimitación de un área homogénea de reforma interior con los suelos clasificados como urbano no consolidado a los que se propone atribuir un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellos otros sobre los que se materializa el cumplimiento del deber de las personas titulares.

Esta área homogénea coincidirá con la parcela con referencia catastral 8038502UF8683N.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@humberto.es-2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealnumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL

A.3.2.2. Justificación de inclusión del ámbito en la categoría de suelo urbano no consolidado/

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 45 Suelo urbano

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 59 El aprovechamiento urbanístico: Conceptos

2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Según el Artículo 59, punto 5, de la LOUA, el aprovechamiento preexistente, es decir, el que tiene el ámbito según el planeamiento antes de la Innovación, será equivalente a la edificabilidad que le corresponde en función de su calificación actual y de la ordenanza de aplicación correspondiente:

Superficie edificable residencial permitida por el planeamiento actual = 1.446,00 m²s x 0,30 m²t/m²s (ordenanza UAS-2) = 433,80 m²t

La Innovación propone una superficie edificable residencial máxima del ámbito = 1.170,00 m²t

Incremento de superficie edificable propuesto por la Innovación = 1.170,00 m²t – 433,80 m²t = 736,20 m²t

Según el Artículo 59, punto 2, de la LOUA, el aprovechamiento objetivo será equivalente a la superficie edificable permitida por el planeamiento, por tanto, el aprovechamiento objetivo se incrementa en:

$$736,20 \times 100 / 433,80 = 169,71\%.$$

La Innovación propone un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de la edificabilidad y, por tanto, precisa de una actuación de transformación urbanística, por lo que, según el Artículo 45.2.B.c, debe ser clasificado como suelo urbano no consolidado, y, en consecuencia, será necesario incrementar o mejorar las dotaciones.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923636 Fecha: 22/07/2019 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 Und: reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.3. Justificación de que no se modifica la Ordenación Estructural /

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

III. CONTENIDO DE LA LEY

La Ley configura el Plan General de Ordenación Urbanística como el instrumento que determina la ordenación urbanística general del municipio, estableciéndose que sus contenidos deben desarrollarse de acuerdo con los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según las características de cada municipio. El Plan ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Artículo 10 Determinaciones

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio. Apartado c.1 del número 1.A) del artículo 10 redactado por el apartado 4.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealidnumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 Fecha: 22/07/2019 sealidnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL

delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

B) Con carácter potestativo:

a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Según la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Disposición transitoria primera Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación.

Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, determinando el régimen del suelo urbano no consolidado conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la citada Ley.

Disposición transitoria segunda Modificaciones de planeamiento relativas a densidad

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

La innovación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso del suelo;
- No incrementa la edificabilidad global de su zona urbanística;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida para su zona urbanística por el planeamiento vigente;
- Propone una aumento inferior al veinte por ciento de la densidad de viviendas prevista por el planeamiento vigente en su zona urbanística;
- Mantiene el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general.

Por tanto, la Innovación propuesta no afecta a la ordenación estructural, porque no modifica la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el



planeamiento general vigente y no aumenta ni disminuye la densidad más de un veinte por ciento. En consecuencia, la innovación solo propone la modificación de la ordenación pormenorizada.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	NIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealnumber=S2023002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.4. Justificación de la no variación de parámetro de edificabilidad global de la zona urbanística/

Situación del ámbito, según el PGOU vigente: Zona 3 Torre Benagalbón

Edificabilidad global de la Zona 3, según el PGOU vigente = 0,60 m²t/m²s.

Superficie de suelo de la Zona 3, según el Sistema de Información Geográfica = 1.814.671,00 m²s = 181,4671 hectáreas

Superficie edificable permitida en la Zona 3 $\leq 1.814.671,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 1.088.802,60 \text{ m}^2\text{t}$

Superficie edificable total prevista en la Zona 3 si se desarrollase completamente el PGOU vigente = 715.564,00 m²t

Incremento de edificabilidad, o superficie construida, propuesto por la Modificación Puntual de Elementos = 1.170,00 – 433,80 = 736,20 m²t

Edificabilidad, o superficie construida, total propuesta por la Modificación Puntual de Elementos = (715.564,00 m²t + 736,20 m²t) / 1.814.671,00 m²s = 0,3947 m²t/m²s

Por tanto, no se supera la edificabilidad global de 0,60 m²t/m²s prevista para esta Zona en el PGOU.

EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923486 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025 O- Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.5. Justificación de la no variación de parámetro de densidad global de viviendas de la zona urbanística /

Situación del ámbito, según el PGOU vigente: Zona 3 Torre Benagalbón

Densidad Global de Viviendas de la Zona 3: 60 vvdas/ha

Número total de viviendas previsto por el planeamiento vigente en la Zona 3 = 4.463 viviendas

Superficie de suelo de la Zona 3, según el Sistema de Información Geográfica = 1.814.671,00 m²s = 181,4671 hectáreas

Densidad de viviendas si se desarrollase completamente el PGOU vigente = 4.463 viviendas / 181,4671 hectáreas = 24,56 vvdas/ha

Número de viviendas permitidas en el ámbito por el PGOU vigente = 1 vivienda unifamiliar aislada cada 600 m²s de parcela, es decir, un total de 2 viviendas unifamiliares aislada (UAS-2)

Número de viviendas propuestas en el ámbito por la Modificación de Elementos Puntuales = 12 vvdas (OA-6)

Incremento de viviendas en el ámbito propuesto por la Modificación de Elementos Puntuales = 12 - 2 = 10 vvdas

Número de viviendas total propuesto por la Modificación Puntual de Elementos para la Zona 3 = 4.463 + 10 = 4.473 vvdas

Densidad de viviendas propuesta por la Modificación Puntual de Elementos = 4.473 vvdas / 181,4671 hectáreas = 24,65 vvdas/ha

Por tanto, la densidad de viviendas propuesta por la Innovación es inferior a las 60 vvdas/ha de Densidad Global de Viviendas establecida por el planeamiento vigente para la Zona 3 en la que se incluye el ámbito, por lo que no supone una alteración sustancial de las determinaciones del planeamiento vigente, y, en consecuencia, tampoco supone una alteración sustancial de las determinaciones de la versión inicial de esta Modificación Puntual de Elementos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

EXPEDIENTE :: 2018007387

CLIF B22923

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025

sealnumber=S283002E-CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.6. Justificación de la no variación en más de un veinte por ciento del parámetro de densidad de viviendas prevista por el PGOU vigente en la zona urbanística /

Incremento de la densidad de viviendas propuesto por la Modificación de Elementos Puntuales = 24,65 vvdas/ha – 24,56 vvdas/ha = 0,09 vvdas/ha, que supone un incremento del 0,37%.

Según la INSTRUCCIÓN 5/2019, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO RELATIVA A LA DETERMINACIÓN SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2012, DE 30 DE ENERO:

4. NUEVA REDACCIÓN DEL APARTADO 3.3 DE LA INSTRUCCIÓN 1/2012

De conformidad a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, se podrá alterar el parámetro de densidad fijado por el plan general, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un $\pm 20\%$ a dicha densidad global. Dado que las alteraciones de densidad dentro de la citada horquilla solo afectan a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General, dichas alteraciones podrán efectuarse directamente a través del planeamiento de desarrollo.

Si se pretendiera fijar un parámetro de densidad que superase al alza o a la baja la horquilla indicada (o sea, un incremento o disminución superior al 20% de la densidad global fijada por el Plan General), dicha alteración se deberá concretar mediante la innovación de carácter estructural del PGOU que podrá incluir si aún no existiera la ordenación detallada del ámbito.

Si la ordenación detallada estuviese ya aprobada, se procederá de igual modo pudiendo incorporar a la citada alteración -para su tramitación y aprobación conjunta- las alteraciones o ajustes de la ordenación detallada que resulten necesarias para acoger y hacer efectivo el incremento del número de viviendas.

Según la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Disposición transitoria segunda Modificaciones de planeamiento relativas a densidad

Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

En consecuencia, el incremento de densidad propuesto por la Modificación Puntual de Elementos solo afecta a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General por estar dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un $\pm 20\%$ a la densidad global actual.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

sealidhumbler-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387

SLP | CLIF B92923

Fecha: 22/07/2019

sealidhumbler-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.7. Justificación del mantenimiento de ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general /

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

5.^a) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

La Innovación propuesta no modifica el uso del terreno, por lo que, según el Artículo 36.2.a.5^a, no tendrá que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealnumber=S283002E-CN+Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.8. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación /

Realizaremos la justificación de la superficie total de cesiones para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación según la media dotacional de suelo urbano en la que se ubica el ámbito de la innovación en lugar de utilizar el artículo 17 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que se ubica el ámbito de la innovación:

Superficie de suelo dotacional de sistemas locales en la Zona 3 según planeamiento vigente = 361.495,41 m²s

Calculamos ahora la edificabilidad máxima permitida en la zona urbanística:

Edificabilidad Global de la Zona 3 según el planeamiento vigente = 0,60 m²t/m²s

Superficie de la Zona 3 = 1.814.671,00 m²s

Edificabilidad máxima permitida en la Zona 3 = 0,60 m²t/m²s x 1.814.671,00 m²s = 1.088.802,60 m²t

Por tanto, la Media Dotacional de la Zona 3 = 361.495,41 m²s dotacional / 1.088.802,60 m²t = 0,3320 m²s dotacional /m²t, es decir, que de cada 100 m²t construidos en la Zona 3, se destinarán 33,20 m²s a sistemas locales de dotaciones.

En consecuencia, la superficie mínima de suelo destinado a dotaciones según la Media Dotacional de la Zona 3 sería:

$(0,3320 \text{ m}^2 \text{ dotacional} / \text{m}^2 \text{t}) \times (1.170,00 - 433,80) \text{ m}^2 \text{t} = 244,42 \text{ m}^2 \text{s dotacional}$

Justificaremos el reparto de la superficie total de cesiones para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación tomando como referencia el artículo 17 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según este artículo, la superficie destinada a Zonas Verdes del Sistema Local de Espacios Libres en suelo con uso característico residencial debe ser:

$\leq 21 \text{ m}^2 \text{s por cada } 100 \text{ m}^2 \text{t de incremento total de techo, en nuestro caso:}$

$\leq 21 \times (1.170,00 - 433,80) / 100 = 154,60 \text{ m}^2 \text{s}$

$\geq 18 \text{ m}^2 \text{s por cada } 100 \text{ m}^2 \text{t de incremento total de techo, en nuestro caso:}$

$\geq 18 \times (1.170,00 - 433,80) / 100 = 132,52 \text{ m}^2 \text{s}$

$\geq 10\% \text{ superficie del sector, en nuestro caso:}$

$\geq 1446,00 \times 0,10 = 144,60 \text{ m}^2 \text{s}$

La innovación propone la cesión de la superficie máxima permitida por ley destinada a Zonas Verdes del Sistema Local de Espacios Libres, es decir:

154,60 m²s

La innovación propone también la cesión de la siguiente superficie para ampliar del viario público existente:

80,02 m2s

Esta cesión de suelo para dotación de viario público permitirá reordenar el acerado de la avenida de la Torre con la finalidad de añadir 2 plazas de aparcamiento a las otras dos existentes como parte de la dotación de plazas de aparcamiento establecidas por el artículo 17 de la LOUA.

Por tanto, la superficie restantes de cesiones para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación será:

$244,42 - 154,60 - 80,02 = 9,80 \text{ m2s}$

Esta superficie restante será la cesión destinada a la dotación del Sistema local de Equipamientos Públicos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292306 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL
--	---	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.9. Justificación de cesiones de suelo para dotaciones en virtud del convenio /

El convenio propone las siguientes superficies totales de cesiones para dotaciones:

Superficie de Zonas Verdes = 276,20 m²s

Superficie ajardinada para ampliación viaria = 137,30 m²s

Superficie de resto de dotación (sin especificar) = 247,62 m²s

Y si agrupamos obtenemos:

Zonas Verdes = 276,20 + 137,30 = 413,50 m²s

Resto = 247,62 m²s

La innovación propone actualizar las superficies del convenio por causa de:

- Modificación de la superficie del ámbito debido a la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre;
- Modificación de la ordenación para incluir en el viario las plazas de aparcamiento público;
- Cálculo de la superficie total destinada a dotaciones tomando la media dotacional de la zona;
- Ajustar el balance económico de las cesiones sustituidas por su valor en metálico.

En consecuencia, la innovación propone las siguientes superficies totales de cesiones para dotaciones:

Superficie total de cesiones destinadas al Sistema Local de Zonas Verdes = 333,48 m²s

Superficie total de cesiones destinadas a la ampliación del Viario Público = 80,02 m²s

Superficie total de cesiones destinadas al Sistema Local de Equipamientos Públicos = 387,77 m²s

De esta forma, la suma de Zonas Verdes y Viario Público coincide con la suma de las superficies de Zonas Verdes propuestas por el convenio:

$333,48 + 80,02 = 413,50 \text{ m}^2\text{s}$

Por otro lado, el aumento de la superficie destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos con respecto a la superficie destinada al resto de dotación por el convenio obedece a la reducción de la superficie del ámbito por la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre y al ajuste de su valor en metálico equivalente, para el que nos remitimos al apartado A.3.2.11 de esta memoria.

Si de las superficies anteriores deducimos las superficies de cesiones para dotaciones en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación, obtendremos las superficies de cesiones para dotaciones en virtud del convenio:

Superficie de cesiones destinadas al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud del convenio = $333,48 - 154,60 = 178,88 \text{ m}^2\text{s}$



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	



Superficie de cesiones destinadas a la ampliación del Viario Público en virtud del convenio
= 80,02 – 80,02 = 0,00 m2s

Superficie de cesiones destinadas al Sistema Local de Equipamientos Públicos en virtud del
convenio = 387,77 – 9,80 = 377,97 m2s

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.10. Justificación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento /

Según el Artículo 55.1, que nos remite al Artículo 54.2.b, se debe ceder la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Lo calculamos así:

Puesto que el instrumento de planeamiento vigente no establece coeficientes de ponderación por tipología, tomaremos como referencia los incluidos en la version preliminar del Plan General de Ordenacion Municipal (PGOM), en redaccion en el momento de la elaboracion de esta innovacion, que contempla los siguientes coeficientes de ponderacion por tipologia, referidos a una edificacion plurifamiliar de vivienda protegida de regimen general:

- Vivienda libre plurifamiliar: 1,35 UAs/m2t
- Vivienda libre unifamiliar: 1,80 UAs/m2t

Según la recalificación propuesta por la Innovación, el aprovechamiento del ámbito sería:

1.170,00 m2t con calificación OA-6 x 1,35 UAs/m2t = 1.579,50 UAs

A este aprovechamiento habrá que deducirle el aprovechamiento en su estado actual según el PGOU vigente, que ya ha cumplido sus deberes de cesión. Este aprovechamiento sería:

433,80 m2t con calificación UAS-2 x 1,80 UAs/m2t = 780,84 UAs

Por tanto, el incremento de aprovechamiento será:

1.579,50 UAs - 780,84 UAs = 798,66 UAs

Finalmente, el 10% del incremento de aprovechamiento sería:

798,66 UAs x 0,10 = 79,87 UAs que deben cederse al Ayuntamiento.

En cualquier caso, podemos operar indistintamente con UAs o m2t, puesto que el ámbito pertenece a un único propietario y puesto que se propone recalificar el suelo con una única tipología edificatoria.

Así, el cálculo en m2t sería:

1.170,00 m2t - 433,80 m2t = 736,20 m2t

10% del incremento de aprovechamiento = 736,20 m2t x 0,10 = 73,62 m2t

Esta cantidad actualiza a la recogida en el convenio como consecuencia de la reducción de la superficie del ámbito debido a la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre que fue posterior a la redacción del convenio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

sealidhumbler-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025

EXPEDIENTE :: 2018007387

SLP | C.I.F. B92923

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of

A.3.2.11. Justificación de cesión de local para Centro de Mayores /

Según el Anexo D7:

El valor de repercusión del suelo por m²t de uso residencial calificado como OA, incluidos gastos generales y beneficio industrial, sería = 793,89 euros/m²t

El coste de las cesiones de suelo ejecutables en el ámbito, que incluye la obra ordinaria de ampliación de viario y la urbanización completa del espacio libre, con gastos generales y beneficio industrial, sería = 49.200,00 euros

El valor de cada metro cuadrado de local acabado, incluidos gastos generales y beneficio industrial, sería = 1.720,71 euros/m²t

Incremento de superficie edificable lucrativa sobre rasante = P; consideraremos esta superficie vinculada a la superficie edificable bajo rasante situada bajo aquella.

Y, por tanto, la superficie edificable de local, sería = 1.170,00 m²t (Innovación) – 433,80 m²t (PGOU actual) - P

Entonces, y según se establece en el punto V del Convenio Urbanístico, si no debe existir beneficio adicional para el promotor, los ingresos por la venta del incremento de aprovechamiento correspondiente al promotor menos el costes de las cesiones de suelo materializables en el ámbito deber ser igual al coste de la cesión del local acabado y con instalaciones, es decir:

$$793,89 \text{ euros/m}^2\text{t} \times P - 49.200,00 \text{ euros} = (1.170,00 - 433,80 - P) \text{ m}^2\text{t} \times 1.720,71 \text{ euros/m}^2\text{t}$$

De lo que se deduce que el incremento de superficie edificable lucrativa debería ser:

$$P = (736,20 \times 1.720,71 + 49.200,00) / (793,89 + 1.720,71) = 523,34 \text{ m}^2\text{t} \text{ lucrativo para el promotor}$$

Y, en consecuencia, la superficie edificable de la cesión de local para Centro de Mayores será:

$$736,20 \text{ m}^2\text{t} - 523,34 \text{ m}^2\text{t} = 212,86 \text{ m}^2\text{t} \text{ de local; consideraremos la cesión de las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante vinculadas a la del local al igual que hemos hecho con la superficie edificable lucrativa.}$$

Esta superficie difiere de la estimada para la redacción del Convenio porque la superficie del ámbito se redujo con la delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

Por otro lado, tal y como se establece en el convenio, la cesión al Ayuntamiento de un local con acabados e instalaciones y dos plazas de aparcamiento vinculadas en planta sótano, es posible mediante la combinación de la cesión destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación y de la cesión del 10% de incremento de aprovechamiento.

Para justificar la cesión de este local desde el punto de vista normativo partiremos de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento:

$$10\% \text{ de incremento de aprovechamiento} = (1.170,00 - 433,80) \text{ m}^2\text{t} \times 0,10 = 73,62 \text{ m}^2\text{t}$$

El equivalente en metálico de esta cesión sería:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL

$73,62 \text{ m}^2 \times 793,89 \text{ euros/m}^2 = 58.446,18 \text{ euros}$

Como hemos establecido antes, el equivalente en metálico de la cesión del local sería:

$212,86 \text{ m}^2 \times 1.720,71 \text{ euros/m}^2 = 366.270,33 \text{ euros}$

Por tanto, quedaría por justificar la cesión de:

$366.270,33 \text{ euros (local)} - 58.446,18 \text{ euros (10\% de incremento de aprovechamiento)} = 307.824,15 \text{ euros}$

Puesto que el Convenio establece un resto de dotación, correspondiente, por descarte, a equipamientos públicos, con un equivalente económico con el siguiente valor de repercusión:

$196.567,16 \text{ euros} / 247,62 \text{ m}^2 = 793,83 \text{ euros/m}^2$

Podemos actualizar la superficie de este resto de dotación, que denominaremos E, en función del valor económico de local pendiente de justificar, es decir:

$793,83 \text{ euros/m}^2 \times E = 307.824,15 \text{ euros}$

Y, despejando E:

$E = 307.824,15 \text{ euros} / 793,83 \text{ euros/m}^2 = 387,77 \text{ m}^2$

Por tanto, esta última será la cesión total destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos.

En resumen, la cesión del local destinado a Centro de Mayores en la planta baja de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, incluidas las 2 plazas de aparcamiento vinculadas en el sótano de aparcamientos de la edificación mencionada, estará integrada por las siguientes superficies proporcionales a su valor económico equivalente:

-Cesión de $73,62 \text{ m}^2$, correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento, que se sustituye por:

$58.446,18 \text{ euros} \times 212,86 \text{ m}^2 / 366.270,33 \text{ euros} = 33,97 \text{ m}^2 \text{ de local}$

-Cesión de $9,80 \text{ m}^2$, en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos, equivalentes a:

$9,80 \text{ m}^2 \times 307.824,15 \text{ euros} / (9,80 + 377,97) \text{ m}^2 = 7.779,55 \text{ euros}$

Y que se sustituye por:

$7.779,55 \text{ euros} \times 212,86 \text{ m}^2 / 366.270,33 \text{ euros} = 4,52 \text{ m}^2 \text{ de local}$

-Cesión de $377,97 \text{ m}^2$, en virtud del convenio y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos, equivalentes a:

$377,97 \text{ m}^2 \times 307.824,15 \text{ euros} / (9,80 + 377,97) \text{ m}^2 = 300.044,60 \text{ euros}$

Y que se sustituye por:

300.044,60 euros x 212,86 m2t / 366.270,33 euros = 174,37 m2t de local (consideraremos las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante vinculadas a esta superficie por ser la mayor de las tres, con la finalidad de evitar una fragmentación aun mayor de los bienes).

De forma que la suma de estas tres cesiones se corresponderá con la superficie total del local:

$33,97 + 4,52 + 174,37 = 212,86$ m2t de local, considerando vinculadas al mismo las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante.

CESIÓN DE LOCAL PARA CENTRO DE MAYORES			
RESUMEN			
Cesiones	Superficie	Valor equivalente en metálico	Superficie por la que se sustituye
10% del incremento de aprovechamiento	73,62 m2t	58.446,18 €	33,97 m2t
Cesión en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos	9,80 m2s	7.779,55 €	4,52 m2t
Cesión en virtud del convenio y destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos (*)	377,97 m2t	300.044,60 €	174,37 m2t
Totales		366.270,33 €	212,86 m2t
(*) Las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante se vinculan a esta superficie.			

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025

Fecha: 22/07/2019

señal@humberto.com

O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL

EXPEDIENTE :: 2019007387

CLIF BY2923

Fecha: 22/07/2019

señal@humberto.com

O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.12. Justificación del carácter demanial o patrimonial de las cesiones /

Los bienes y derechos demaniales, o de dominio público, de las Administraciones Públicas están destinados a un uso o servicio público y son inalienables, inembargables e imprescriptibles (no se pueden transmitir, no se pueden embargar, ni la prescripción puede afectarles).

Los bienes y derechos patrimoniales, o de dominio privado, de las Administraciones Públicas son los bienes de titularidad municipal que no constituyen bienes de dominio público.

Todas las cesiones propuestas tendrán carácter demanial, excepto las cesiones en virtud del convenio ubicadas dentro de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, es decir, la superficie de local que sustituye a la cesión en virtud del convenio destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que tendrá carácter patrimonial.

En resumen, las cesiones con carácter demanial serán:

- Cesión en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación de parcela destinada a Zonas Verdes del Sistema Local de Espacios Libres, con una superficie de 154,60 m²s;
- Cesión en virtud del convenio de parcela destinada a Zonas Verdes del Sistema Local de Espacios Libres, con una superficie de 178,88 m²s;
- Cesión en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación de superficie destinada a la ampliación del viario público existente, con una superficie de 80,02 m²s;
- Cesión en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación ubicadas dentro de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, es decir, la superficie de local y las 2 plazas de aparcamiento vinculadas en planta sótano que sustituyen a:
 - cesión del 10% del incremento de aprovechamiento de 73,62 m²t;
 - cesión en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos con una superficie de 9,80 m²s.

Y la cesión con carácter patrimonial sería:

- Cesión de superficie de local que sustituye a la cesión en virtud del convenio destinada al Sistema Local de Equipamientos Públicos.

Por otro lado, las cesiones en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación ubicadas dentro de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, es decir, la superficie de local y las 2 plazas de aparcamiento vinculadas en planta sótano que sustituyen a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y a la cesión en virtud de los deberes inherentes de la actuación de dotación destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, siendo demaniales, formarán parte del complejo inmobiliario de carácter urbanístico que se constituya.

En relación a lo anterior, nos remitimos al Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 168 Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealidhumbp-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025, 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

3. El porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, para el caso de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal.

Conforme al régimen de deberes de las actuaciones de transformación establecido en la Ley, las cesiones de sistemas generales y locales de dominio público podrán llevarse a cabo mediante la cesión de superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado integrados en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Cuando la finca o fincas de origen sean de dominio público requerirá la previa desafectación, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, pudiéndose llevar a cabo en el mismo procedimiento de reparcelación. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación. El instrumento de ejecución que lo desarrolle habrá de recoger los plazos y efectos del incumplimiento de éstos en los términos recogidos en el artículo 152.g).

4. La constitución del complejo inmobiliario referido en el apartado 3 deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

- a) Que no esté expresamente prohibido en la ordenación territorial o urbanística.
- b) Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.
- c) Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.
- d) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como sistema general o local públicos, se delimite una actuación de mejora urbana que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que en su caso comporte la incorporación de los usos privativos, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley.

La descripción física exacta asociada a cada una de las cesiones que integran el local deberá formalizarse cuando se redacten las escrituras de propiedad del mismo.

A.3.2.13. Justificación de reserva de plazas de aparcamiento /

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 17 Ordenación de áreas urbanas y sectores

2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

El número mínimo de plazas de aparcamiento establecido por ley será:

$$(1.170,00 - 433,80) \text{ m}^2 \times (0,5 \text{ plazas} / 100 \text{ m}^2) = 3,68 \text{ plazas}$$

La reordenación del acerado de la avenida de la Torre posible gracias a la cesión de suelo para ampliación de viario público, permite reubicar las dos plazas de aparcamiento convencionales existentes de dimensiones 2,50 x 5,00 m cada una y añadir 1 plaza de aparcamiento accesible de dimensiones 3,60 x 5,00 m y 1 plaza convencional de dimensiones 2,50 x 5,00 m en el viario público.

Por otro lado, se ceden dos plazas de aparcamiento convencionales vinculadas al local para Centro de Mayores en la superficie edificable bajo rasante del edificio residencial plurifamiliar aislado previsto en la parcela lucrativa propuesta por la Innovación.

Por tanto, se propone la creación de 4 plazas de aparcamiento, por lo que se cumple el mínimo exigido por ley.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@humblog-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C-ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923436 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.14. Equidistribución de cargas y beneficios /

El ámbito solo tiene un propietario, por lo que no procede la equidistribución de cargas y beneficios.

Cargas soportadas por el propietario:

Cesión de 80,02 m²s para ampliación de viario y ejecución material de la misma mediante obra ordinaria de urbanización según las directrices del Ayuntamiento y que incluirá la reordenación del acerado de la avenida de la Torre para reubicar las dos plazas de aparcamiento existentes de 2,50 x 5,00 m cada una y añadir una plaza accesible de 3,60 x 5,00 m y una plaza convencional de 2,50 x 5,00 m.

Cesión de 333,48 m²s para parques y jardines del sistema local de espacios libres y ejecución material del mismo mediante obra ordinaria de urbanización según las directrices del ayuntamiento y que incluirá zonas verdes y zonas de recreo pavimentadas.

El coste de ejecución material de ambas cesiones se estima en 49.200,00 euros, incluidos gastos generales y beneficio industrial según Anexo 7.

Cesión de 387,77 m²s para el sistema local de equipamientos públicos y cesión del 10% del incremento de aprovechamiento medio propuesto, ambos valorados en 366.270,33 euros.

Esta cantidad se sustituye por la cesión de un local situado en la planta baja de la edificación residencial plurifamiliar aislada propuesta en la parcela lucrativa resultante, con una superficie de 212,86 m²t y con acabados e instalaciones para reubicar el Centro de Mayores existente, al que se añaden 2 plazas de aparcamiento en el sótano del mismo edificio.

Según se recoge en el Convenio Urbanístico de 12/12/2018, las características constructivas del local serán:

- * Las calidades de construcción y de terminación del Local Municipal habrán de tener un nivel similar al resto del edificio.
- * Se habrá de incluir la instalación de climatización del local tanto para calefacción como para refrigeración, puerta de seguridad, instalación de alarma contra robos, instalación contra incendios, canalización de internet, etc.
- * El diseño interior será facilitado por los Servicios Técnicos Municipales.
- * Estará dotado de aseos uno para hombres y otro para mujeres, este último será un aseo adaptado (Decreto 293/2009, de 7 de julio).
- * Las acometidas de las redes de servicio de suministro de agua, saneamiento y electricidad del local municipal serán independientes del resto del edificio, debiéndose facilitar los correspondientes boletines de dichas instalaciones.

En cuanto a la exención de participación en gastos de Comunidad del edificio al que pertenecerá, dado que el local estará provisto de entrada y acometidas de servicios de infraestructura independientes, estará exento de la participación de los gastos de comunidad, lo que se habrá de hacer constar en la escritura de obra nueva y división horizontal, así mismo, en ella se recogerá la posibilidad de efectuar una nueva partición del local y cambio de uso, sin necesidad de contar con la aprobación de la comunidad de propietarios.



Se ejecutará la urbanización de la totalidad del ámbito incluyendo las zonas verdes y las acometidas a accesos generales.

Fuera del ámbito, también se ejecutarán:

-La reordenación de una superficie de viario aproximada de 110 m²s de la avenida de la Torre para reubicar los dos aparcamientos existentes y añadir una nueva plaza de aparcamiento accesible y una nueva plaza de aparcamiento no accesible.

-La reurbanización del pasaje Yolanda, con un presupuesto de ejecución material establecido por convenio en 48.262,50 euros a un precio de 99,00 euros/m²s, según la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292366 Fecha: 22/07/2019 SealNumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	--	--



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.2.15. Justificación de la necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica /

En septiembre de 2019 se aprueba inicialmente en pleno municipal la Modificación de Elementos Puntuales del PGOU.

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su versión publicada el 15 de octubre de 2018, vigente cuando se aprobó inicialmente la Innovación:

Artículo 36 Ámbito de aplicación

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo y planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, que cumplan los dos requisitos siguientes:

- Que se elaboren, adopten o aprueben por una Administración pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

También se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.2.
- Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, evaluación ambiental.
- Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.3.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:

- Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2018007387 ESLP C.I.F. B22923 Fecha: 22/07/2019 sealNumber=S203002E.CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45 Und. reg. REGISTRO GENERAL
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	

b) Los de carácter financiero o presupuestario.

Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G0G0M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg. REGISTRO GENERAL

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Estudios de detalle.

b) Planes parciales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

c) Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.

La innovación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso residencial del suelo; el uso de Centro de Mayores se admite en la Ordenanza UAS-2 Unifamiliar Aislada tipo 2 aplicable al ámbito en el planeamiento en vigor;
- No incrementa la edificabilidad global de su zona urbanística;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida para su zona urbanística por el planeamiento vigente;
- Propone una aumento inferior al veinte por ciento de la densidad de viviendas prevista por el planeamiento vigente en su zona urbanística;
- Mantiene el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general.

La Innovación propuesta no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 36, así como tampoco en los supuestos del punto 2 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que no será obligatorio someterla a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La Innovación propuesta no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos del punto 2 del artículo 36, así como tampoco en los supuestos del punto 3 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que no será obligatorio someterla a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Por otro lado, los instrumentos consistentes en la modificación de la ordenación pormenorizada de un instrumento de planeamiento general, en los que no se propongan cambios de uso y los incrementos de edificabilidad y densidad de viviendas sean inferiores al 1%, no están expresamente eximidos de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su versión actual en vigor:

Artículo 36 Ámbito de aplicación

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos previstos en esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura,

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903057690G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@humbly-S-2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo y planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, que cumplan los dos requisitos siguientes:

- Que se elaboren, adopten o aprueben por una Administración pública de la comunidad Autónoma de Andalucía.
- Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

También se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.
- Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
- Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.
- Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:

- Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.
- Los de carácter financiero o presupuestario.

Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- Los planes de ordenación urbana.
- Los planes parciales de ordenación.
- Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F57690G02AQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

Según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

Artículo 5 Definiciones

2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:

f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030357890G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humblog-S-2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923386 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La Innovación propuesta no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos del punto 3 del artículo 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su versión actual en vigor, por lo que no será obligatorio someterla a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La Innovación propuesta se encuentra conceptualmente incluida en el apartado 4.a) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su versión actual en vigor, por lo que tendría que someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Sin embargo, y según el apartado 2.f9 del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el alcance de la ordenación propuesta por la Innovación ni siquiera podría considerarse una modificación menor, ya que:

- no produce diferencias en los efectos previstos por el planeamiento vigente, porque no se modifican los usos y los incrementos en la densidad de viviendas prevista y en la edificabilidad global son inferiores al 1%;
- no produce diferencias en la zona de influencia, ya que el Centro de Mayores actual está a menos de cien metros del propuesto por la Innovación.

Por tanto, la naturaleza de la Innovación propuesta parece encajar mejor dentro del apartado 5.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y, en consecuencia, no se encontraría sometida tampoco a Evaluación Estratégica Simplificada.

En cualquier caso, y según, también, el último artículo citado:

Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

A.3.2.16. Justificación de las condiciones de accesibilidad /

La Innovación propone la cesión de suelo para ampliar la avenida de la Torre y la ampliación del Pasaje Yolanda con zonas ajardinadas.

La ampliación de 3,60 m de la avenida de la Torre a lo largo de todo el lindero norte del ámbito permitirá reordenar el acerado de este viario para incluir dos nuevas plazas de aparcamiento, además de las 2 existentes en la actualidad. Una de estas plazas será accesible con unas dimensiones de 3,60 m de ancho por 5,00 m de fondo.

El Pasaje Yolanda es un viario peatonal ejecutado sobre el embovedamiento del arroyo Cuevas que comunica la avenida de la Torre con el Paseo marítimo, por lo que la ampliación permitirá mejorar el acceso a los espacios libres situados en el Dominio Público Marítimo Terrestre. Al inicio del pasaje se amplía el ancho de 4,72 m a 7,30 m, y al final de 3,15 m a 6,74 m.

Las condiciones de accesibilidad particulares de estas ampliaciones quedarán establecidas en los proyectos de urbanización correspondientes.

La Innovación propone también la cesión de una parcela para su uso como zona verde del sistema local de espacios libres y una parcela lucrativa para la construcción de una edificación residencial plurifamiliar aislada con un local en planta baja para reubicar el Centro de Mayores de la zona. Ambas parcelas son accesibles desde el viario público.

Los elementos de infraestructuras y urbanización propuestos deberán cumplir la siguiente normativa de accesibilidad:

-Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados;

-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, publicado en el BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009, y con corrección de errores publicada en el BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009.

Las edificaciones previstas en la parcela lucrativa propuesta por la innovación deberán cumplir la siguiente normativa de accesibilidad:

```
-CTE-DB-SUA;
```

-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, publicado en el BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009, y con corrección de errores publicada en el BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009.

Finalmente nos remitimos a los siguientes anexos a esta memoria:

D14. 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. En esta ficha se establecen las condiciones que deberán cumplir los elementos de infraestructuras y urbanismo propuestos por esta innovación.



D15. 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. En esta ficha se establecen las condiciones que deberán cumplir el local para Centro de Mayores.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030357690G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S:203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE /

La innovación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso residencial del suelo; el uso de Centro de Mayores se admite en la Ordenanza UAS-2 Unifamiliar Aislada tipo 2 aplicable al ámbito en el planeamiento en vigor;
- No incrementa la edificabilidad global de su zona urbanística;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida para su zona urbanística por el planeamiento vigente;
- Propone una aumento inferior al veinte por ciento de la densidad de viviendas prevista por el planeamiento vigente en su zona urbanística;
- Mantiene el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general.

El alcance de la ordenación propuesta por la Innovación ni siquiera podría considerarse una modificación menor, ya que:

- no produce diferencias en los efectos previstos por el planeamiento vigente, porque no se modifican los usos y los incrementos en la densidad de viviendas prevista y en la edificabilidad global son inferiores al 1%;
- no produce diferencias en la zona de influencia, ya que el Centro de Mayores actual está a menos de cien metros del propuesto por la Innovación.

En consecuencia, la ordenación propuesta se adecua a los principios generales de ordenación contemplados en el planeamiento vigente porque apenas supone una modificación menor de los mismos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealnumber=S283002E-CN+Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.3.4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL /

Legislación en vigor:

Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) según Decreto 129/2006, aprobado con fecha 27 de junio de 2006.

Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado definitivamente por Decreto 308/2009, publicado en el BOJA nº 142 de 23 de julio de 2009.

La innovación propuesta:

- No modifica estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto por el planeamiento general vigente;
- No modifica el uso del suelo;
- No incrementa la edificabilidad global de su zona urbanística;
- No supera la Densidad Global de Viviendas establecida para su zona urbanística por el planeamiento vigente;
- Propone una aumento inferior al veinte por ciento de la densidad de viviendas prevista por el planeamiento vigente en su zona urbanística;
- Mantiene el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante establecido por el planeamiento general.

La Innovación propone clasificar un suelo urbano consolidado de 1.446,00 m²s en suelo urbano no consolidado para obtener cesiones de viario, espacios libres, un local para reubicar un Centro de Mayores municipal y recalificar una parcela residencial asignándole un incremento de aprovechamiento inferior a 1.000 m²t.

En consecuencia, las determinaciones de la propuesta no tienen ninguna incidencia en la ordenación territorial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@humblog-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.CI-ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.4. MEMORIA ECONÓMICA /

A.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

A.4.1.1. Ingresos

Ingresos por la venta de la superficie edificada sobre rasante:

Superficie edificable total edificable sobre rasante = 1.170,00 m²t

Superficie edificable total de viviendas sobre rasante = 1.170,00 – 212,86 (superficie de cesión de local) = 957,14 m²t

Precio de venta real de superficie construida de viviendas sobre rasante para la tipología y situación propuestas actualizado a marzo de 2025 = 2.512,33 euros/m²t

Ingresos = 957,14 x 2.512,33 = 2.404.651,54 euros

Ingresos por la venta de la superficie edificada bajo rasante:

Superficie edificable lucrativa total bajo rasante = 413,00 m²t – 40 m²t (2 plazas de parcamiento de local) = 373,00 m²t

Precio de venta real de superficie construida de viviendas bajo rasante para la tipología y situación propuestas actualizado a marzo de 2025 = 1.866,67 euros/m²t

Ingresos = 373,00 x 1.866,67 = 696.267,91 euros

Ingresos totales = 2.404.651,54 + 696.267,91 = 3.100.919,45 euros

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

sealNumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025

EXPEDIENTE :: 2018007387

SLP | C.I.F. B92923466

Fecha: 22/07/2019

SealNumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

A.1.1.2. Costes /

Coste de las demoliciones de las edificaciones residenciales existentes dentro del ámbito en el estado actual.

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Demoliciones	233,00	72,00 €	PEM	16.776,00 €	2.180,88 €	1.006,56 €	19.963,44 €	4.192,32 €	24.155,76 €	27.352,85 €
			Proyecto y Dirección de	1.006,56 €	- €	- €	1.006,56 €	211,38 €	1.217,94 €	
			Dirección de Ejecución	335,52 €	- €	- €	335,52 €	70,46 €	405,98 €	
			Coordinación de Seguridad	335,52 €	- €	- €	335,52 €	70,46 €	405,98 €	
			Licencia de obras	377,46 €	- €	- €	377,46 €	79,27 €	456,73 €	
			ICIO	587,16 €	- €	- €	587,16 €	123,30 €	710,46 €	
			Seguros							- €

Coste de la ejecución dentro del ámbito de la cesión destinada a la ampliación de viario de la avenida de la Torre.

Superficie de ampliación de viario público en avenida de la Torre dentro del ámbito = 80,02 m2s

Coste de ejecución de urbanización según ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017 = 99,00 euros/m2s

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de ampliación de viario	80,02	99,00 €	PEM	7.921,98 €	1.029,86 €	475,32 €	9.427,16 €	1.979,70 €	11.406,86 €	12.462,24 €
			Proyecto y Dirección de	475,32 €	- €	- €	475,32 €	99,82 €	575,14 €	
			Dirección de Ejecución	158,44 €	- €	- €	158,44 €	33,27 €	191,71 €	
			Coordinación de Seguridad	158,44 €	- €	- €	158,44 €	33,27 €	191,71 €	
			Levantamiento topográfico	80,02 €	- €	- €	80,02 €	16,80 €	96,82 €	
			Informe Geotécnico	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia Primera	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Seguros							- €

Coste de la ejecución fuera del ámbito de la reordenación de los aparcamientos existentes en avenida de la Torre para reubicar los dos aparcamientos existentes y añadir una nueva plaza de aparcamiento accesible y una nueva plaza de aparcamiento no accesible.

Superficie estimada de reordenación de zona de aparcamientos fuera del ámbito = 110,00 m2s

Coste de ejecución de urbanización según ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017 = 99,00 euros/m2s

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de reordenación de aparcamientos existentes en avda. de la Torre	110,00	99,00 €	PEM	10.890,00 €	1.415,70 €	653,40 €	12.959,10 €	2.721,41 €	15.680,51 €	17.131,30 €
			Proyecto y Dirección de	653,40 €	- €	- €	653,40 €	137,21 €	790,61 €	
			Dirección de Ejecución	217,80 €	- €	- €	217,80 €	45,74 €	263,54 €	
			Coordinación de Seguridad	217,80 €	- €	- €	217,80 €	45,74 €	263,54 €	
			Levantamiento topográfico	110,00 €	- €	- €	110,00 €	23,10 €	133,10 €	
			Informe Geotécnico	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia Primera	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Seguros							- €

Coste de la ejecución fuera del ámbito de la reurbanización del pasaje Yolanda.

Coste de ejecución de urbanización según ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017 = 99,00 euros/m2s

En el convenio se establece que este coste asciende a la cantidad de 48.262,50 euros a un coste de 99 euros/m2s, por lo que la superficie estimada que debe reurbanizarse será:

$$48.262,50 \text{ euros} / 99 \text{ euros/m}^2\text{s} = 487,50 \text{ m}^2\text{s}$$

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de reurbanización de pasaje Yolanda	487,50	99,00 €	PEM	48.262,50 €	6.274,13 €	2.895,75 €	57.432,38 €	12.060,80 €	69.493,17 €	75.922,81 €
			Proyecto y Dirección de	2.895,75 €	- €	- €	2.895,75 €	608,11 €	3.503,86 €	
			Dirección de Ejecución	965,25 €	- €	- €	965,25 €	202,70 €	1.167,95 €	
			Coordinación de Seguridad	965,25 €	- €	- €	965,25 €	202,70 €	1.167,95 €	
			Levantamiento topográfico	487,50 €	- €	- €	487,50 €	102,38 €	589,88 €	
			Informe Geotécnico	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia Primera	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Seguros							-

Coste de la ejecución dentro del ámbito de las cesiones de Zonas Verdes.

Superficie de espacio público procedente de cesiones dentro del ámbito = 333,48 m²s

Coste de ejecución de urbanización según ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente desde 2017 = 99,00 euros/m2s

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de urbanización de cesiones de Zonas Verdes	333,48	99,00 €	PEM	33.014,52 €	4.291,89 €	1.980,87 €	39.287,28 €	8.250,33 €	47.537,61 €	51.935,88 €
			Proyecto y Dirección de	1.980,87 €	- €	- €	1.980,87 €	415,98 €	2.396,85 €	
			Dirección de Ejecución	660,29 €	- €	- €	660,29 €	138,66 €	798,95 €	
			Coordinación de Seguridad	660,29 €	- €	- €	660,29 €	138,66 €	798,95 €	
			Levantamiento topográfico	333,48 €	- €	- €	333,48 €	70,03 €	403,51 €	
			Informe Geotécnico	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia Primera	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Seguros							

Coste de la ejecución dentro del ámbito de la cesión del local con acabados e instalaciones destinado a Centro de Mayores.

Superficie edificable de cesión de Local Municipal = 212,86 m²

Coste de ejecución de local comercial con distribución y acabados según los Valores Medios Estimativos de la Construcción en 2024 del COA Málaga = 1.105,00 euros/m²

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de Local Municipal con acabados e instalaciones	212,86	1.105,00 €	PEM	235.210,30 €	30.577,34 €	14.112,62 €	279.900,26 €	58.779,05 €	338.679,31 €	367.654,88 €
			Proyecto y Dirección de	14.112,62 €	- €	- €	14.112,62 €	2.963,65 €	17.076,27 €	
			Dirección de Ejecución	4.704,21 €	- €	- €	4.704,21 €	987,88 €	5.692,09 €	
			Coordinación de Seguridad	4.704,21 €	- €	- €	4.704,21 €	987,88 €	5.692,09 €	
			Levantamiento topográfico	212,86 €	- €	- €	212,86 €	44,70 €	257,56 €	
			Informe Geotécnico	212,86 €	- €	- €	212,86 €	44,70 €	257,56 €	
			Licencia de obras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			ICIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Licencia Primera Seguros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	

Coste de la ejecución dentro del ámbito de superficie edificable sobre rasante de edificio plurifamiliar aislado.

Coste de ejecución de edificación residencial plurifamiliar abierta según los Valores Medios Estimativos de la Construcción en 2024 del COA Málaga = 964,00 euros/m2t

[illegible]

EXPEDIENTE : 2019007397	IRMANTE - FECHA	La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900307576900242Q09P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad.
SLIP. CIP. B2723434 Fecha: 22/07/2019 Firma: 30. julio 2019 Hora: 00:00	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 O-Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=5283302E-CN=Señal de tiempo T5g - (9/firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública-CES - 13/08/2025 14:29:45	
Unid. reg. REGISTRO GENERAL	AFIRMACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 31 DE JULIO DE 2025	



Coste de la ejecución dentro del ámbito de superficie edificable bajo rasante de edificio plurifamiliar aislado.

Coste de ejecución de garage en sótano 1º y 2º en todo tipo de edificio según los Valores Medios Estimativos de la Construcción en 2024 del COA Málaga = 545,00 euros/m2t

Conceptos	Superficie en m2	PEM en euros/m2	Conceptos	Coste en euros	Beneficio Industrial (13% de PEM)	Gastos Generales (6% de PEM)	Total sin IVA	IVA (21%)	Total con IVA	TOTAL por conceptos
Ejecución de edificio plurifamiliar aislado / Plantas bajo rasante	413,00	545,00 €	PEM	225.085,00 €	29.261,05 €	13.505,10 €	267.851,15 €	56.248,74 €	324.099,89 €	369.514,65 €
			Proyecto y Dirección de	13.505,10 €	- €	- €	13.505,10 €	2.836,07 €	16.341,17 €	
			Dirección de Ejecución	4.501,70 €	- €	- €	4.501,70 €	945,36 €	5.447,06 €	
			Coordinación de Seguridad	4.501,70 €	- €	- €	4.501,70 €	945,36 €	5.447,06 €	
			Levantamiento topográfico	413,00 €	- €	- €	413,00 €	86,73 €	499,73 €	
			Informe Geotécnico	413,00 €	- €	- €	413,00 €	86,73 €	499,73 €	
			Licencia de obras	5.064,41 €	- €	- €	5.064,41 €	1.063,53 €	6.127,94 €	
			ICIO	8.526,22 €	- €	- €	8.526,22 €	1.790,51 €	10.316,73 €	
			Licencia Primera	607,73 €	- €	- €	607,73 €	127,62 €	735,35 €	
			Seguros							886,84 €

Coste de la ejecución dentro del ámbito de los espacios libres de parcela vinculados a las viviendas.

$$\text{Superfície de parcela lucrativa} = 1.446,00 - 80,02 - 333,48 = 1.032,50 \text{ m}^2$$

Ocupación máxima de parcela lucrativa = 40%

Superficie edificable bajo rasante = $1.032,50 \times 0,40 = 413,00 \text{ m}^2$

Superficie de espacios libres de parcela vinculados a las viviendas = $1.032,50 - 413,00 - 24,00 = 595,50 \text{ m}^2$

[illegible]

Gastos generales de promoción, notaría, registro, hipotecas, etc., estimado en un 10% del precio de venta = 310.008,70 euros.

Importe total de los costes derivados de la propuesta de innovación a cargo de los promotores = 2.850.453,59 euros.

A.1.4.3. Memoria de viabilidad económica /

Beneficios = Ingresos Totales – Costes Totales = 3.100.919,45 – 2.850.453,59 = 250.382,61€

Los beneficios estimados ascienden al 8,07% de los ingresos totales.

Los beneficios estimados se encuentran dentro de los porcentajes habituales para este tipo de operaciones, por lo que la intervención se considera económicamente viable.

A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Según el 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:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.

El Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica analiza 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.

A.4.2.1. Objeto /

El TRLS focaliza el análisis de sostenibilidad en el Sector Público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora. En este sentido, centraremos el análisis económico en el nivel territorial de la administración local municipal, por ser la única administración que asumirá costes de implantación y mantenimiento de servicios públicos.

La ordenación propuesta no supondrá coste de implantación alguno al Ayuntamiento, ya que el promotor del suelo lucrativo asumirá los costes de ejecución de las cesiones establecidas de forma previa o simultánea a la ejecución del suelo lucrativo.

El incremento del coste de mantenimiento de las nuevas superficies de viario y espacios libres propuestos tendrán una repercusión mínima en las partidas presupuestarias destinadas por el Ayuntamiento para el mantenimiento del viario y los espacios libres del municipio.

Por otro lado, el incremento del número de viviendas propuesto supondrá un incremento proporcional en los ingresos del Ayuntamiento debido a impuestos municipales y a la aplicación de tasas por los servicios urbanos facilitados.

Finalmente, la cesión de un local para reubicar y ampliar el Centro de Mayores existente, permitirá ampliar el número de plazas del mismo y, en consecuencia, también aumentarán las subvenciones autonómicas y estatales aplicables.

A.4.2.2. Ingresos /

Se consideran ingresos para la Hacienda Pública:

Incrementos patrimoniales

Ingresos periódicos anuales;



Ingresos a periodificar.

Ingresos para la Hacienda Pública / Incrementos patrimoniales / Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento /

En este caso no procede su inclusión como ingreso porque la Hacienda Pública no percibe ninguna cantidad.

Ingresos periódicos anuales / Transferencia corrientes por incremento de plazas en Centro de Mayores /

Ingresos que realiza la comunidad autónoma para financiar el Centro de Mayores.

Incremento nº plazas según CTE-DB-SI es de 1 plaza por m2t para uso residencial salón usos múltiples.

Incremento superficie Centro Mayores en m2t = 212,86 - 141,64 = 71,22 m2t

El ingreso que realiza la comunidad autónoma por plaza en el Centro de Mayores es de 35,40 euros.

Ingresos periódicos anuales / Transferencias corrientes de participación en tributos estatales y autonómicos /

Incluyen los ingresos que realizan otras administraciones públicas para gastos corrientes del municipio, como por ejemplo financiar una determinada actividad. Se trata de subvenciones de las que es beneficiario el ayuntamiento, no destinadas a inversiones o deuda.

Las transferencias corrientes de impuestos derivan de la participacion en Tributos Estatales y Autonomicos en función de la poblacion municipal. Como consecuencia del aumento poblacional previsto en la innovacion, se puede estimar un incremento de los ingresos municipales por este concepto.

De acuerdo con los datos publicados en el Presupuesto Municipal del ejercicio 2023 (el ultimo publicado), sobre los importes recibidos por Transferencias de la Administracion y autonómica, se pueden estimar los ingresos previsibles por el incremento de población previsto en la cantidad de 317,48 euros/habitantes.

Ingresos periódicos anuales / Impuesto a los Bienes Inmuebles (IBI) /

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Rincon de la Victoria establece un tipo de gravamen del 0,73 % para bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para simplificar la estimacion de ingresos a obtener por estos tributos se ha supuesto un IBI anual por vivienda de 350 euros.

EXPEDIENTE :: 2019007387
S.L.P. | C.I.F. B92923846
Fecha: 22/07/2019
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealnumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923436 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Ingresos periódicos anuales / Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica /

Estimamos los ingresos por este concepto a partir de los parametros de la ordenanza fiscal del municipio.

Según las tarifas de la ordenanza fiscal, el valor promedio de las cuotas de aplicacion a los turismos es de 108,88 €.

Según datos de la Direccion General de Trafico y del INE, el municipio cuenta con un parque móvil con un ratio de 643 turismos por cada 1.000 habitantes, lo que supone un ratio de 0,643 turismos/habitante.

Ingresos periódicos anuales / Impuesto a las Actividades Económicas /

A efectos de simplificar el calculo, se estima un importe de 3 €/m2t y año.

Sin embargo, no procede porque no se han previsto oficinas ni locales comerciales en el ámbito.

Ingresos a periodificar / Impuesto al Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana /

No procede.

Ingresos a periodificar / Impuesto a las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) /

Según dispone la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de Rincon de la Victoria, es de aplicacion un tipo de gravamen del 3,788 € sobre la base imponible, constituida por el coste real y efectivo de construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

Ingresos a periodificar / Tasas por Licencias Urbanísticas /

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora de la Tasa por Actuaciones Urbanisticas de Rincon de la Victoria, el tipo impositivo es del 2,25 % sobre el coste real y efectivo de la obra civil a ejecutar, aplicándose, a efectos de la determinación de este último parámetro, los mismos valores medio estimativos de la construccion empleados para la determinacion de los ingresos por ICIO.

Ingresos a periodificar / Tasas por Licencias de Primera Ocupación /

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora de la Tasa por Actuaciones Urbanisticas de Rincon de la Victoria, el tipo impositivo es del 2,25 % sobre la Tasa de Licencia Urbanística.

Ingresos a periodificar / Tasas por Licencias de Apertura de Establecimientos /

A efectos de la presente memoria económica se estima una tasa media de 850 € euros por establecimiento, siendo este un valor medio representativo de las tasas a establecimientos de entre 50 y 100 m2.

En nuestro caso no procede porque no se han previsto oficinas ni locales comerciales en el ámbito.

Tabla resumen de ingresos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003578900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2019007387
S.L.P. | C.I.F. B92923436
Fecha: 22/07/2019
Hera: 0000

PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
@firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,
sevilla@unibet-S203002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,
O-Secretaría de Estado de Función Pública.C-ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025

Und. reg. REGISTRO GENERAL



FÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Conceptos				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
				Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
Incrementos Patrimoniales	Cesión 10% incremento de aprovechamiento			- €	- €	- €	- €
Ingresos periódicos anuales	Transferencias corrientes por plazas en Centro de Mayores	Incremento superficie	71,22	-	-	635.339,38 €	635.339,38 €
		Centro Mayores en m2t					
		Incremento nº plazas según CTE-DB-SI (uso residencial salón usos múltiples)	71,22				
		Valor estimado de subvención por plaza y día	35,40				
	Transferencias corrientes de participación en Tributos Estatales y Autonómicos	Incremento del nº de vvdas	10,00	-	-	12.699,20 €	12.699,20 €
		Nº estimado de habitantes por vvda	4,00				
		Ingreso en euros por habitante y año	317,48				
	Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	Incremento del nº de vvdas	11,00	-	-	3.300,00 €	3.300,00 €
		Valor medio estimado del impuesto por	300,00				
	Impuesto Vehículos Tracción Mecánica	Incremento de población estimado	44,00	-	-	3.080,43 €	3.080,43 €
		Turismos por habitante	0,64				
		Valor medio estimado del impuesto por vehículo	108,88 €				
	Impuesto Actividades Económicas	Nº locales u oficinas para empresas con cifra negocio	0,00	-	-	-	-
Valor medio estimado del impuesto por empresa		26.000,00 €					
Ingresos a periodificar	Impuesto Incremento Valor Terrenos de Naturaleza Urbana			- €	- €	- €	- €
	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO)	Superficie construida en m2t	1170,00	-	46.230,66 €	-	-
		PEM	1.220.450,46 €				
		Tasa estimada en % sobre	3,79				
	Tasas Licencias Urbanísticas	Superficie construida en	1170,00	27.460,14 €	-	-	-
		PEM	1.220.450,46 €				
		Tasa estimada en % sobre	2,25 €				
	Tasas por licencias de primera utilización	Tasas Licencias Urbanísticas	27.460,14 €	-	3.295,22 €	-	-
Tasa en % sobre tasa de licencia		12,00					
Total ingresos				27.460,14 €	49.525,88 €	654.419,01 €	654.419,01 €

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900357890G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2019007387
S.L.P. | C.I.F. B9292346
Fecha: 22/07/2019
Hasta: 00/00
Hoy: 30/07/2019
Se puede consultar con el código 07E900357890G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
seal@humberto-202002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Conceptos				Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
				Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
Incrementos Patrimoniales	Cesión 10% incremento de aprovechamiento			- €	- €	- €	- €
Ingresos periódicos anuales	Transferencias corrientes por plazas en Centro de Mayores	Incremento superficie Centro Mayores en m2t	71,22	635.339,38 €	635.339,38 €	635.339,38 €	635.339,38 €
		Incremento nº plazas según CTE-DB-SI (uso residencial salón usos múltiples)	71,22				
		Valor estimado de subvención por plaza y día	35,40				
	Transferencias corrientes de participación en Tributos Estatales y Autonómicos	Incremento del nº de vvdas	10,00	12.699,20 €	12.699,20 €	12.699,20 €	12.699,20 €
		Nº estimado de habitantes por vvda	4,00				
		Ingreso en euros por habitante y año	317,48				
	Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	Incremento del nº de vvdas	11,00	3.300,00 €	3.300,00 €	3.300,00 €	3.300,00 €
		Valor medio estimado del impuesto por	300,00				
	Impuesto Vehículos Tracción Mecánica	Incremento de población estimado	44,00	3.080,43 €	3.080,43 €	3.080,43 €	3.080,43 €
		Turismos por habitante	0,64				
		Valor medio estimado del impuesto por vehículo	108,88 €				
	Impuesto Actividades Económicas	Nº locales u oficinas para empresas con cifra negocio	0,00	- €	- €	- €	- €
		Valor medio estimado del impuesto por empresa	26.000,00 €				
Ingresos a periodificar	Impuesto Incremento Valor Terrenos de Naturaleza Urbana			- €	- €	- €	- €
	Impuesto Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO)	Superficie construida en m2t	1170,00	- €	- €	- €	- €
		PEM	1.220.450,46 €				
		Tasa estimada en % sobre	3,79				
	Tasas Licencias Urbanísticas	Superficie construida en	1170,00	- €	- €	- €	- €
		PEM	1.220.450,46 €				
		Tasa estimada en % sobre	2,25 €				
	Tasas por licencias de primera utilización	Tasas Licencias Urbanísticas	27.460,14 €	- €	- €	- €	- €
		Tasa en % sobre tasa de licencia	12,00				
Total ingresos				654.419,01 €	654.419,01 €	654.419,01 €	654.419,01 €

A.4.2.3. Gastos /

Se consideran gastos para la Hacienda Pública:

Gastos de inversión;

Gastos de funcionamiento municipal;

Gastos de mantenimiento.

Gastos de inversión / Ejecución de obras de urbanización /

No procede porque el promotor cubre todos los gastos de estas naturaleza.

Gastos de inversión / Ejecución de Sistemas Generales /

No procede porque no se han previsto Sistemas Generales.

Gastos de inversión / Edificación de equipamientos municipales /

No procede porque el promotor cubre todos los gastos de estas naturaleza.

Gastos de funcionamiento municipal / Gastos dependientes de la población /

Dependen del incremento de la poblacion que se produce como consecuencia de la innovacion. No crecen proporcionalmente al incremento de la poblacion, ya que una parte de los gastos son fijos o estructurales y otra es variable y depende del numero de habitantes.

La determinacion de estos gastos se realiza en base al último Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Rincon de la Victoria que se encuentra publicado, correspondiente al Ejercicio 2023, y al censo de población del municipio en ese año, que, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística, ascendía a 51.300 personas.

El importe de los Gastos Ordinarios de 2022 asciende a 44.770.286,46 €, lo que supone un gasto por habitante de 872,71 €. Consideraremos un 60 % como gastos fijos y un 40 % como gastos variables. Así, estos últimos suponen 349,08 €/habitante.

Para estimar el incremento de estos gastos para la Administracion, se prevé un incremento de 11 viviendas en el ámbito (con un ratio superior al habitual de 90 m2/vvda) con una media de 4 habitantes por vivienda, lo que implica un incremento poblacional de 44 personas.

Gastos de mantenimiento / Viario público /

Según el Libro Verde de la Conservacion de la Infraestructura en Espana de la Asociacion de Empresas de Conservacion y Explotacion de Infraestructuras (ACEX), se estima necesario invertir para la conservacion de las infraestructuras un 2% del valor patrimonial de las mismas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@huelva.es - 30 julio 1967 O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	--	--



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Gastos de mantenimiento / Zonas verdes /

Se estima un precio medio de mantenimiento por metro cuadrado de zona verde de 2,60 €/m2.

Gastos de mantenimiento / Alumbrado público /

La determinacion de los costes de alumbrado publico se realiza en funcion de las luminarias instaladas en los viales publicos y en las zonas verdes del ambito.

A efectos del calculo, se estima una luminaria cada 400 m2 de vial o de espacio libre.

Considerando una prevision de cargas de 4,2 kW, 8 h de funcionamiento medio diario y un precio de 0,2 €/kWh, se obtiene:

$$4,2 \text{ kW} \times 365 \text{ dias} \times 8 \text{ h} \times 0,2 \text{ €/kWh} = 2.452,80 \text{ euros/luminaria y año}$$

Gastos de mantenimiento / Saneamiento /

La infraestructura de saneamiento sera explotada por Hidralia, que es concesionaria del servicio a nivel municipal, y sus tarifas vienen determinadas en atencion al adecuado equilibrio económico de la concesion, por lo que no supone un incremento de coste para la Hacienda Publica Local.

La depuracion de aguas residuales se realiza por la misma empresa, de forma que este concepto queda incluido en el recibo de abastecimiento de agua.

Gastos de mantenimiento / Abastecimiento de agua potable /

Los costes de abastecimiento de agua se repercuten directamente a los vecinos mediante las tarifas del servicio.

Gastos de mantenimiento / Recogida de basura /

Los costes de recogida y tratamiento de basura se reparten entre el total de habitantes del municipio mediante la correspondiente Ordenanza Reguladora, por lo que la explotación del servicio no supone un incremento de coste para el Ayuntamiento.

Gastos de mantenimiento / Limpieza viaria /

Los gastos derivados de la limpieza viaria se estiman en 3 €/m2.

Tabla resumen de gastos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F57690G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2019007387

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

Fecha: 22/07/2019

sealnumber=S2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, sealnumber=S2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Conceptos				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
				Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
Gastos de inversión	Ejecución de obras de urbanización			- €	- €	- €	- €
	Ejecución de sistemas generales			- €	- €	- €	- €
	Edificación de equipamientos municipales			- €	- €	- €	- €
Gastos de funcionamiento municipal	Gastos dependientes población	Incremento del nº de vvdas	10,00	- €	40.600,00 €	40.600,00 €	40.600,00 €
		Nº estimado de habitantes por vvda	4,00				
		Gasto por persona y año (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)	1.015,00 €				
Gastos de mantenimiento	Viarío público	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	- €	15.237,60 €	15.237,60 €	15.237,60 €
		PEM en euros	9521,12				
		Porcentaje del PEM	2,00%				
		Precio estimado por m2s y año	190,42				
	Zonas verdes	Superficie en m2s	333,48	- €	867,05 €	867,05 €	867,05 €
		Precio estimado por m2s y año	2,60				
	Alumbrado público	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	- €	2.452,80 €	2.452,80 €	2.452,80 €
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	333,48				
		Numero de luminarias previstas (1 luminaria/400 m2s)	1,00				
		Coste por luminaria y año	2452,80				
	Saneamiento	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	- €	- €	- €	- €
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	333,48				
		Precio estimado por m2s y año	0,00				
	Abastecimiento de agua potable	Tomas de agua públicas	0,00	- €	- €	- €	- €
		Precio en euros por toma y año	0,00				
	Recogida de basura	Incremento de población estimado	40,00	- €	- €	- €	- €
		Precio en euros por persona y año	0,00				
	Limpieza viaria	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	- €	1.240,50 €	1.240,50 €	1.240,50 €
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	333,48				
		Precio estimado por m2s y año	3,00				
Total gastos				- €	60.397,95 €	60.397,95 €	60.397,95 €

EXPEDIENTE : 20180737	FIRMANTE - FECHA	La autoridad de este documento se puede comprobar con el código 07ES0003F57690C2A3Q3APK TP-3 en la Sede Electrónica de la Entidad
SUPLENTE: BVLVJ3400G	MIGUEL BERBEL GARCIA SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025	
SERIAL: 252072019	TSGO - @irma.O-Secretaria General de Administración Digital,	
Hoja: 0000	serialNumber=2B33002E-CN-Seño de tiempo TSGO - O-Secretaría de Estado de Función Pública-C-E/S - 13/08/2025 14:29:46	
Unid. reg. REGISTRO GENERAL		Aprobación Provisional POR ACUERDO PLANO DE 31 DE JULIO DE 2025



Conceptos				Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	
				Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	
Gastos de inversión	Ejecución de obras de urbanización			- €	- €	- €	- €	
	Ejecución de sistemas generales			- €	- €	- €	- €	
	Edificación de equipamientos municipales			- €	- €	- €	- €	
Gastos de funcionamiento municipal	Gastos dependientes población	Incremento del nº de vvdas	10,00	40.600,00 €	40.600,00 €	40.600,00 €	40.600,00 €	
		Nº estimado de habitantes por vvda	4,00					
		Gasto por persona y año (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)	1.015,00 €					
Gastos de mantenimiento	Viarío público	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	15.237,60 €	15.237,60 €	15.237,60 €	15.237,60 €	
		PEM en euros	9521,12					
		Porcentaje del PEM	2,00%					
		Precio estimado por m2s y año	190,42					
	Zonas verdes	Superficie en m2s	333,48	867,05 €	867,05 €	867,05 €	867,05 €	
		Precio estimado por m2s y año	2,60					
	Alumbrado público	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	2.452,80 €	2.452,80 €	2.452,80 €	2.452,80 €	
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	333,48					
		Numero de luminarias previstas (1 luminaria/400 m2s)	1,00					
		Coste por luminaria y año	2452,80					
	Saneamiento	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	- €	- €	- €	- €	
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	333,48					
		Precio estimado por m2s y año	0,00					
	Abastecimiento de agua potable	Tomas de agua públicas	0,00	- €	- €	- €	- €	
		Precio en euros por toma y año	0,00					
	Recogida de basura	Incremento de población estimado	40,00	- €	- €	- €	- €	
		Precio en euros por persona y año	0,00					
	Limpieza viaria	Incremento de superficie de viario en m2s	80,02	1.240,50 €	1.240,50 €	1.240,50 €	1.240,50 €	
		Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	333,48					
		Precio estimado por m2s y año	3,00					
	Total gastos				60.397,95 €	60.397,95 €	60.397,95 €	60.397,95 €

A.4.2.4. Sostenibilidad económica /

Balance = Ingresos - Gastos

Balances anuales:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
27.460,14 €	- 10.872,07 €	594.021,06 €	594.021,06 €	594.021,06 €	594.021,06 €	594.021,06 €	594.021,06 €

Balances acumulados:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales	Parciales
27.460,14 €	16.588,06 €	610.609,12 €	1.204.630,18 €	1.798.651,23 €	2.392.672,29 €	2.986.693,35 €	3.580.714,41 €

La intervención supone unos beneficios acumulados durante 8 años de 3.580.714,41 euros, por lo que la actuación se considera económicamente sostenible.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025

señal@humbor-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, Sevilla

O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025

EXPEDIENTE :: 2019007387

SLP | C.I.F. B9292306

Fecha: 22/07/2019

Señal: 0000

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Of

A.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL /

Según el 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:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a), b), c), d) y e) (Anuladas).

La Memoria de Viabilidad Económica está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total; este documento podrá incorporarse como un apartado independiente pero dentro del Estudio Económico-Financiero.

Nos remitimos al Estudio Económico Financiero incluido en este documento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@huelva.es O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

B. NORMATIVA URBANÍSTICA /

B.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN /

B.1.1. SECCION VII: ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)

7.1.- Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

7.2.- Definición de las subzonas.

Se han definido seis subzonas atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica y de altura máxima: OA-1, OA-2, OA-3, OA-4, OA-5, O-6, OA-9 y OA-H.

Además se define la subzona OA-R que son parcelas que provienen o se encuentran en sectores o áreas generalmente desarrollados por instrumentos de planeamiento y que se remiten a las condiciones determinadas en los mismos o en las fichas de las unidades de ejecución de que provienen o en la que se encuentran (para aquellas áreas que no se desarrollaron mediante Unidades de Ejecución) para concretar los parámetros urbanísticos que les son de aplicación^{7.3.- Condiciones de la ordenación.}

7.3.- Condiciones de ordenación

7.3.1. Parcelación.

Atendiendo a las diferentes subzonas se considera parcela mínima:

1.000 m² para OA-6.

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del P.G.O.U., podrán regirse

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 Fecha: 22/07/2019 sealnumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 Und: reg: REGISTRO GENERAL	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923436 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL
---	--	--

por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

7.3.2. Edificabilidad neta.

Para OA-6, la que marque su ordenanza específica de adosada.

7.3.3. Ocupación máxima de la parcela.

Para las diferentes subzonas el porcentaje de ocupación máxima será:

40% para OA-6.

7.4. Condiciones de la edificación.

7.4.1. Altura edificable.

La altura edificable máxima será para las diferentes subzonas la siguiente:

PB + 1 + ático para OA-6.

2.7.- Altura reguladora máxima. Número de plantas.

PB+1 <= 7 metros

PB+2 <= 10 metros

2.9.1.4.- Planta ático.

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

1º.- Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 2 mts. con respecto a la fachada o alineación de planta baja.

Únicamente se podrá alinear la Planta Ático a fachada en las escaleras y ascensores.

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

7.4.2. Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio, salvo en la OA-9 en donde la separación a linderos serán los siguientes:

Linderos públicos:

Se permite la alineación a vial.

A zonas verdes públicas y parcelas de equipamiento público se establecen como mínimo 3 metros.

Linderos privados:

Se establece un mínimo de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030578900G02M0Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 señal@humberto2023002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2018007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

7.4.3. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas, salvo en la OA-9 en donde la separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 1/2 de la altura del mayor, pudiendo adosarse las plantas bajas.

7.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

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

Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

7.6. Ordenación abierta para uso hotelero (OA H)

Sus condiciones de ordenación serán iguales a la ordenanza OA.5 con limitación de alturas a PB + 3.

En el proyecto deberán incluirse dependencias comunes cerradas tales como salones y restaurantes de uso del hotel con un mínimo de 25% de la superficie total construida. Deberán presentar calificación hotelera, sin admitirse apart-hoteles ni cualquier otro tipo de viviendas turísticas. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

Dentro de las parcelas con ordenanza OA-9 los parámetros de altura, ocupación de parcela y separación entre edificaciones en caso de uso hotelero u otro tipo terciario serán los expuestos en los de residencial.

B.1.2. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se especifican los siguientes parámetros urbanísticos de la ordenanza OA-6 para la ordenación propuesta:

7.3.2. Edificabilidad neta.

Se establece una superficie edificable neta sobre rasante de 1.170,00 m²t.

Edificabilidad = 1.170,00 / 1.446,00 = 0,81 m²t/m²s

7.4.2. Separación a linderos públicos y privados.

Según el convenio, la cesión de superficie para ampliar el vial que conecta la avenida de la Torre con la zona de playa, es decir, el pasaje Yolanda, debe considerarse según sigue:

Zona ajardinada para ampliación viaria (Observación 1)

Observación 1: En la ordenanza de edificación de la Modificación de Elementos que se tramite se recogerá que se podrá utilizar la superficie de la cesión de 137,30 m²s de zona ajardinada pública para el cómputo de la distancia de separación a linderos de la edificación proyectada por el promotor.

EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923466 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



B.1.3. FICHA REGULADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN /

Según el Anexo I Fichas Reguladoras Unidades de Ejecución incluido en el punto II. Disposiciones urbanísticas adaptadas del Anexo a las normas urbanísticas de la adaptación parcial del PGOU municipal del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria.

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN

- Superficie total de suelo: 1.446,00 m²

- Superficie edificable de suelo: 1.032,50 m²

- Cesiones:

viales: 80,02 m²

zonas verdes: 333,48 m²

equipamientos: 387,77 m²

10% de incremento de aprovechamiento: 73,62 m²

- Ordenanza de aplicación:

OA-6

- Techo máximo edificable: 1.170 m²

- Otros Compromisos:

* Sustituir la cesión de suelo correspondiente a la dotación de equipamientos públicos y la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento medio por la cesión al municipio de un local con acabados e instalaciones donde reubicar, ampliar y mejorar el Centro de Mayores existente en la actualidad.

* Ejecutar la urbanización de la totalidad del ámbito incluyendo las zonas verdes y las acometidas a accesos generales.

* Ejecutar la reordenación y reurbanización del viario público que linda con el ámbito.

* Creación de 4 nuevas plazas de aparcamiento públicas, 2 en la vía pública y otras 2 en el sótano de la edificación de la parcela lucrativa resultante vinculadas al local destinado a Centro de Mayores.

* Asimismo, en esta unidad de ejecución se estará a los compromisos asumidos en el convenio respectivo. Dichos convenios se incorporan al P.G.O.U. como anexo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealnumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923466 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

B.2. PREVISIONES DE EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN /

B.2.1. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / LEGISLACIÓN /

El inicio de la tramitación de este instrumento se realizó conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma que su aprobación inicial es anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Según esta última:

Disposición transitoria tercera Planes e instrumentos en tramitación

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

En nuestro caso, se ha optado por continuar la tramitación, ya bastante avanzada, mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sin embargo, y puesto que la ejecución es posterior y puede requerir de instrumentos diferentes, se entiende que estos últimos deberían desarrollarse según la LISTA.

EXPEDIENTE : 2019007397	FRMANTE - FECHA	La autenticidad de este documento
SLIP. CIP. B27234 FECHA: 22/07/2019 FOLIO 30, hoja 96707397 El presente documento se genera con el HORA: 00:00	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 O-Secretaría de Estado de Función Púes - 13/08/2025 14:29:45	se puede comprobar con el código 07E900307576900262Q299AK73 en la Sede Electrónica de la Entidad



B.2.2. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / OBJETO /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 88 La ejecución urbanística. Alcance y principios

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

- a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La determinación del carácter público o privado de estas actuaciones.
- d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de esta ley.

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 123 Alcance de la ejecución urbanística

La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

- a) La obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo, en caso de ser conveniente, las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación urbanística o requieran su adaptación.
- d) La determinación por la Administración del carácter público o privado de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- e) Las demás actuaciones contenidas en los Títulos V y VI de la ley.

Una vez finalizada la gestión urbanística, comienza el proceso edificatorio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

sealidnumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2018007387

SLP | C.I.F. B92923

Fecha: 22/07/2019

sealidnumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA

Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I

Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

B.2.3. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / ASIMILACIÓN A ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LISTA /

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 27 Actuaciones de mejora urbana

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

La intervención propuesta se asimila a una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana porque se implementa sobre una parcela de suelo urbano con objeto de aumentar la edificabilidad, aumentar el número de viviendas y cambiar su tipología edificatoria, precisando de nuevas dotaciones públicas locales e incrementando el aprovechamiento urbanístico, pero sin necesidad de reformar o renovar la urbanización existente, sino, tan solo, ampliándola.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealidhumbot-S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

B.2.4. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / PREVISIONES /

En cuanto a la gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios se considera desarrollado en la justificación de las cesiones incluidas en el instrumento de ordenación.

En cuanto a la ejecución material de la propuesta:

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 144 Supuestos de innecesaria reparcelación

1. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

b) En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, cuando la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo propietario y los deberes de cesión se resuelvan por sustitución mediante otras formas de cumplimiento del deber o bien exclusivamente mediante nuevas fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario.

En atención a lo dispuesto en el artículo 144.1.b del RGLISTA, la reparcelación no sería necesaria porque el ámbito tiene un único propietario.

Seguidamente, y según lo dispuesto en el artículo 188.2.b y 188.3 del RGLISTA, correspondería la redacción y aprobación de proyecto de obras ordinarias de urbanización para urbanizar la parcela anterior que ya pertenecería al sistema local de espacios libres.

Artículo 188 Clases de obras de urbanización

2. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un proyecto de obras de urbanización. En función de la actuación de urbanización que se trate se llevarán a cabo mediante:

b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras públicas ordinarias.

3. Las obras de urbanización de sistemas generales y locales se llevarán a cabo mediante proyecto de urbanización cuando se trate de nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización. En los restantes casos mediante proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Excepcionalmente, con la debida justificación de la Administración actuante y conforme a las reglas establecidas en el artículo 193, podrán autorizarse con anterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito y que tengan por objeto la urbanización de parcelas destinadas a sistemas generales o locales de actuaciones de transformación urbanísticas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealidnumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

Finalmente, la delimitación de la cesión del local con acabados e instalaciones para Centro de Mayores y la cesión de dos plazas de aparcamientos bajo rasante del edificio previsto en la parcela lucrativa propuesta se terminará de definir en el trámite de obtención de licencia de edificación.

Por tanto, se trata de un supuesto de innecesariedad de parcelación urbanística, por lo que, mediante la tramitación de la Licencia de Obras y la tramitación de la Licencia de Obras Ordinarias de Urbanización, se producirán las cesiones especificadas y se concretará la ubicación resultante del local de cesión municipal que forma parte del complejo inmobiliario.

B.2.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA / SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN /

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

Artículo 130 Propietarios

1. Podrán realizar los actos de ejecución, mediante gestión directa, los propietarios incluidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución y, en su caso, en los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dichos ámbitos que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, por sí mismos o a través de entidades colaboradoras, cuando así esté previsto en el Reglamento.

2. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Capítulo, los propietarios interesados podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en la Ley y en el Reglamento.

Artículo 134 Empresa urbanizadora y empresa constructora

1. Podrá coadyuvar con los responsables de la ejecución, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar por los correspondientes instrumentos o técnicas de ejecución.

2. A los efectos de este Reglamento, se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación.

Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador o edificador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

El propietario único del ámbito podrá realizar los actos de ejecución mediante gestión directa, y podrán contratar los servicios de una empresa urbanizadora o empresa constructora sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

PRIMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025

sealidnumber=S283002E-CN+Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/09/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2018007387

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

B.2.6. PROGRAMACIÓN URBANÍSTICA / PREVISIONES /

La programación urbanística es la organización temporal prevista de la gestión urbanística.

Previsión tras la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística;

1º) Tramitación de:

- Licencia de parcelación urbanística de cesión de parcela para sistema local de espacios libres;
- Modificación de parcela catastral con referencia 8038502UF8683N

2º) Tramitación de proyecto de obras ordinarias de urbanización de ampliación de viario y tramitación de proyecto de obras ordinarias de urbanización de parcela del sistema local de espacios libres; en ambos casos sin necesidad de exposición al público previa a la aprobación administrativa, según el artículo 193 del RGLISTA.

3º) Con la recepción de las obras ordinarias de urbanización de ampliación de viario y de la parcela del sistema local de espacios libres ejecutadas finaliza la ejecución urbanística y da comienzo el proceso edificatorio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 seal@humbly-S-2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B9292346 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

C. CARTOGRAFÍA /

C.1. INFORMACIÓN /

Índice de planos

Numeración	Denominación	Escala	
Juego de planos I: Información			
I01	Información / Situación	1 /	2000
I02	Información / Delimitación de área homogénea	1 /	2000
I03	Información / Ortofoto	1 /	1000
I04	Información / Catastro	1 /	1000
I05	Información / Topográfico del estado actual	1 /	500
I06	Información / Clasificación	1 /	2000
I07	Información / Régimen jurídico y gestión	1 /	2000
I08	Información / Densidades y edificabilidades globales	1 /	10000
I09	Información / Usos globales	1 /	2000
I10	Información / Calificación	1 /	2000
I11	Información / Afecciones / Dominio Público Marítimo-Terrestre	1 /	500
I12	Información / Afecciones / Zonas inundables	1 /	1000

C.2. ORDENACIÓN /

Índice de planos

Numeración	Denominación	Escala	
Juego de planos O: Ordenación			
O01	Ordenación / Clasificación	1 /	2000
O02	Ordenación / Régimen jurídico y gestión	1 /	2000
O03	Ordenación / Densidades y edificabilidades globales	1 /	10000
O04	Ordenación / Usos globales	1 /	2000
O05	Ordenación / Calificación	1 /	2000
O06	Ordenación / Parcelario resultante y cesiones	1 /	200
O07	Ordenación / Urbanización, acerado y aparcamientos	1 /	200
O08	Ordenación / Organización temporal de la ejecución	1 /	500

Firmado en Málaga por Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez, arquitectos, en el mes de marzo de 2025.

117





D. ANEXOS /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G2MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



D.1. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
EXPEDIENTE :: 2019007387	PRIMANTE - FECHA
ISLP C.I.F. B92923166 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 sealNumber=S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45
Und: reg: REGISTRO GENERAL	



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV TORRE DE LA 110 AFECTO AL DOM.PUB M-T
29738 RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 233 m2

Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

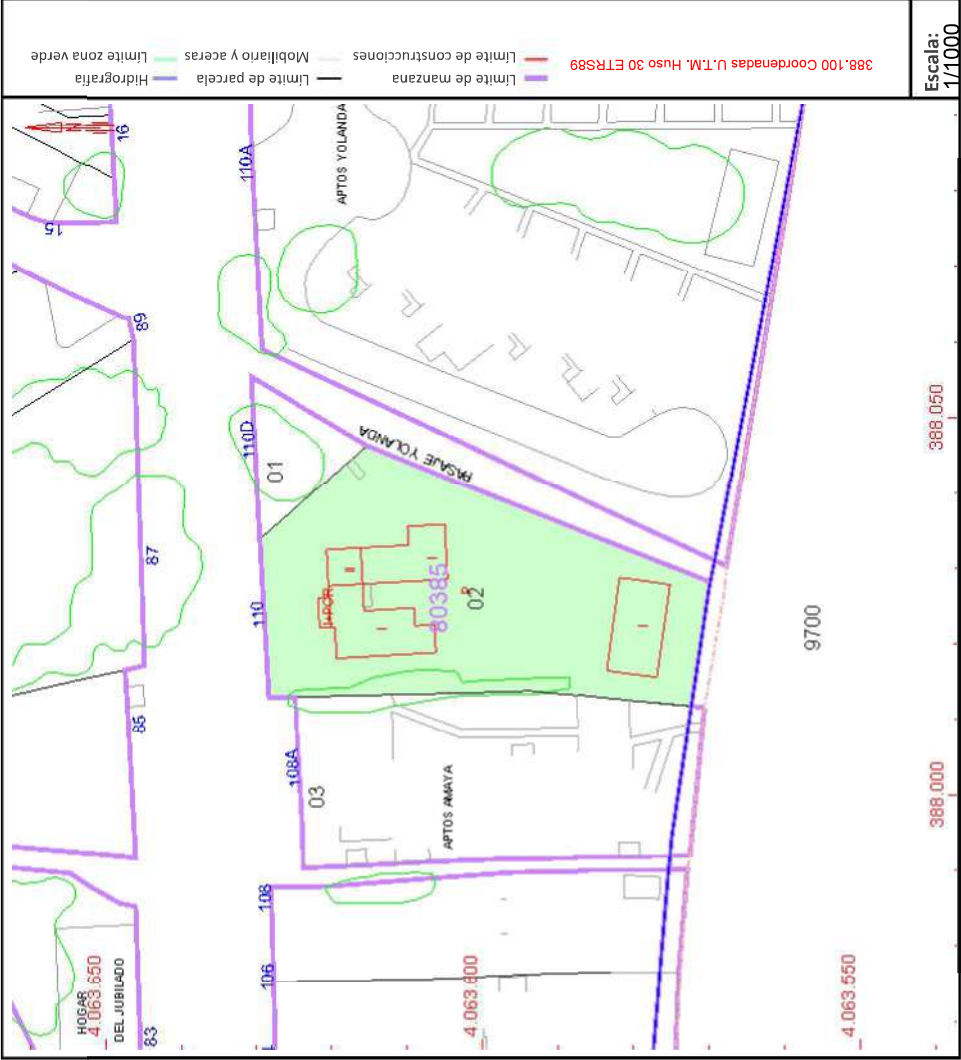
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	117
VIVIENDA	1/00/02	16
VIVIENDA	1/00/03	62
OTROS USOS	1/00/04	16
ALMACEN	1/00/05	22

PARCELA

Superficie gráfica: 1.446 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

D.2. DOCUMENTACIÓN DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA /

Resolución con fecha 23 de junio de 2010 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía por el que se autoriza la Actividad Arqueológica Preventiva en el número 110 de la avenida de la Torre, en Rincón de la Victoria (Málaga)

Notificación con fecha 2 de julio de 2010 a D. Francisco Alarcón Escaño de la empresa Frasnales 92 S.L. de Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

Comunicación de inicio de Actividad Arqueológica Preventiva con fecha 25 de agosto de 2010 de Mar Bañares España, arqueóloga de la empresa Taller de Investigaciones Arqueológicas S.L.

Resolución con fecha 8 de noviembre de 2010 del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga que se adopta en relación con la memoria preliminar de la Actividad Arqueológica Preventiva: sondeos efectuados en avenida de la Torre, nº110, en el término municipal de Rincón de la Victoria (Málaga)

Notificación con fecha 11 de noviembre de 2010 a D. Francisco Alarcón Escaño de la empresa Frasnales 92 S.L. de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

Anexo A7 Actividad Arqueológica Preventiva: Control Arqueológico de Movimientos de Tierra con fecha 12 de marzo de entrada en el Ayuntamiento

Informe con fecha 9 de octubre de 2020 que emite la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a la recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal, en Rincón de la Victoria

Notificación con fecha 21 de octubre al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90303578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 seal@humblog-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2018007387 S.L.P. C.I.F. B92923346 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und. reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA

Dirección General de Bienes Culturales

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA POR LA QUE SE AUTORIZA LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN EL NÚMERO 110 DE LA AVENIDA DE LA TORRE, EN RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).

REF. EXPTE. 035/PR/MA/10

EXAMINADO el expediente tramitado al efecto, y resultando los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 29 de marzo de 2010, y con número de registro 1281, tuvo entrada en la Delegación Provincial de Cultura de Málaga, el Proyecto de referencia acompañado de la solicitud suscrita por D. Francisco Alarcón Escaño, representante legal de Franales 92, S.L., y de la arqueóloga Dña. María del Mar Bañares España, como directora propuesta para la actividad, para que se autorizase la intervención arqueológica preventiva, conforme al Proyecto presentado, siendo informado, el 18 de mayo de 2010, tanto el Proyecto, como la solicitud por el arqueólogo al servicio de la Delegación Provincial de Cultura de Málaga D. Francisco Rodríguez Vinceiro.

SEGUNDO.- Con fecha 20 de mayo de 2010, y con número de registro de entrada 2010700010969, se recibe, procedente de la Delegación Provincial de Cultura de Málaga, en esta Dirección General de Bienes Culturales, toda la documentación citada -así como el informe mencionado- para su tramitación.

TERCERO.- Mediante fax, el 26 de mayo de 2010, se realiza la preceptiva consulta a la Dirección General de Museos, en relación al centro donde se han de depositar los bienes muebles que se recuperen en el transcurso de la intervención arqueológica, en el supuesto de que sea finalmente autorizada.

CUARTO.- El 31 de mayo de 2010, fue informada negativamente la propuesta de actividad arqueológica por el Servicio de Investigación y Difusión del Patrimonio Histórico; siendo requerida documentación complementaria a promotor y arqueóloga el pasado 2 de junio de 2010 y recibida el 18 de junio de 2010, con número de registro de entrada 201070100013793, a través de la Delegación Provincial de Cultura de Málaga.

QUINTO.- Finalmente, y con fecha 23 de junio de 2010 recibió informe favorable del Servicio de Investigación y Difusión del Patrimonio Histórico de la Dirección General de Bienes Culturales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICA.- La concesión de las autorizaciones objeto de la presente solicitud se encuentra regulada en el artículo 54 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, por otra parte, en el artículo 9.3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio, se precisa que, en el caso

EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL	
FIRMANTE - FECHA MIGUEL BEREEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=52833300E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	



	
DOCUMENTO FIRMADO	
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900G03M3Q9P-AK7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BEREEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLAZO DE 31 DE JULIO DE 2025	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und./reg. REGISTRO GENERAL	



de actividades arqueológicas preventivas, corresponderá al promotor de la obra que generó la actividad la obligación de proponer una nueva dirección en el supuesto de renuncia de la anterior, así como al órgano autorizante dar su conformidad a la nueva dirección propuesta. Igualmente se fundamenta la presente resolución en la capacidad competencial establecida en el artículo 5.34 del Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta Dirección General de Bienes Culturales, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 8/1983, de 21 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma.

RESUELVE

I.- Autorizar a Dña. María del Mar Bañares España para que dirija la actividad arqueológica preventiva en la parcela urbana sita en el número 110 de la Avenida de la Torre, en Rincón de la Victoria (Málaga), promovida por D. Francisco Alarcón Escaño, en representación de Franales 92, S.L.

II.- El inspector de la actividad será el arqueólogo al servicio de la Delegación Provincial de Cultura de Málaga, D. Francisco Rodríguez Vinceiro

CONDICIONANTES A LOS QUE SE SUJETARÁ EL DESARROLLO DE LA INTERVENCIÓN

I.- La autorización tendrá la vigencia prevista en el artículo 24.2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas

II.- La actividad arqueológica será dirigida por Dña. María del Mar Bañares España.

III.- Previo al inicio de la intervención, se deberán entregar en la Delegación Provincial de Cultura en Málaga, las copias de las pólizas de seguros a las que hace referencia el Artículo 11 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

IV.- La actividad reseñada consistirá en una excavación arqueológica superficial, que consta de dos fases: una primera, en la que se procederá a la limpieza extensiva de toda la parcela, con excepción de la zona ocupada por la edificación existente y un cinturón de seguridad a su alrededor, con objeto de despejar de la superficie el manto de coluvión depositado por el arroyo cercano. La segunda fase comenzará cuando se detecten entidades arqueológicas, sobre las que se actuará mediante excavación arqueológica manual, al objeto de caracterizarlas y diagnosticarlas, sin excavar más allá de lo que se necesite para estos dos objetivos, dado el carácter auscultatorio que tiene la actividad y la figura de protección de la que goza (Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como zona arqueológica).

V.- Si, como resultado de la primera fase de la actividad, se localizaran vestigios arqueológicos de carácter inmueble, se procederá de forma inmediata a paralizar la excavación con medios mecánicos en ese sector, y adoptar las medidas necesarias para proteger los restos detectados; para, acto seguido, requerir la presencia del arqueólogo inspector por si procede comenzar la segunda fase en dicho sector.

VI.- Dada la protección legal del yacimiento arqueológico urbano de la Villa Romana del Rincón de la Victoria, deberá adjuntarse tanto en la Memoria Preliminar, como en la Memoria, la planimetría de la intervención en formato digital.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900G03MQP-AK7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13092025 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13092025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL	



VII.- De conformidad con lo establecido en el art. 85 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, con el art. 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía de 7 de febrero y más concretamente en el art. 12 del Decreto 168/2003, el porcentaje para la conservación y restauración será de un 20% del presupuesto total de la actividad arqueológica (porcentaje que asciende a la cantidad de 3.540,00 €).

VIII.- Será preceptiva la obligación de llevar un Libro Diario, en el que previo al inicio de la actividad el responsable de seguridad y salud laboral deberá firmar su aceptación en el Libro Diario, conforme lo establecido en los artículos 27 y 10.2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas

IX.- Deberá de cumplimentarse igualmente, lo establecido en los artículos 38 y 39 del mencionado Reglamento referente al inventario y depósito de bienes muebles; debiéndose realizar el depósito de los mismos en el Museo de Málaga.

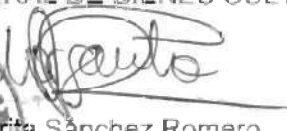
X.- Se deberán realizar y entregar en la Delegación Provincial de Cultura en Málaga, la memoria preliminar y la memoria definitiva en los plazos y formas que establecen los artículos 32, 33, 34 del mismo Reglamento.

La presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá ser recurrida en alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación conforme a lo establecido en los artículos 107, 110, 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada a los mismos por la Ley 4/1999 de 13 de enero

Notifíquese la presente Resolución a la dirección de la actividad, en la forma prevista en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común y dese traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga, así como a la inspectora designada.

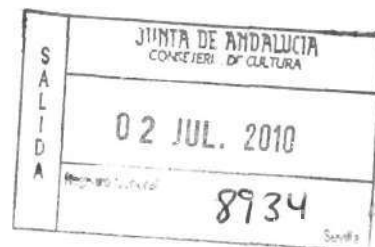
En Sevilla, a 23 de junio de 2010.

LA DIRECTORA GENERAL DE BIENES CULTURALES



 Dña. Margarita Sánchez Romero

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERIA DE CULTURA
Dirección General de Bienes Culturales



Fecha: Sevilla, 1 de julio de 2010

Su referencia:

Nuestra referencia: IDPH/

Asunto: A. A. PR. EN EL 110 DE LA AVD. DE LA TORRE EN EL RINCÓN DE LA VICTORIA DE MÁLAGA

D. FRANCISCO ALARCÓN ESCAÑO
FRANALES 92 S.L.
AVD. DE LA TORRE 110
29738-RINCÓN DE LA VICTORIA-MÁLAGA

En cumplimiento de lo acordado, adjunto se remite a efectos de notificación, copia de la Resolución dictada por la Ilma. Sra. Directora General de Bienes Culturales de fecha 23 de junio de 2010, por la que se autoriza la A. A. PR. EN EL 110 DE LA AVD. DE LA TORRE EN EL RINCÓN DE LA VICTORIA DE MÁLAGA, bajo la dirección de M^a del Mar Bañares España.

Asimismo, le significo que contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, el interesado podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sra. Consejera de Cultura en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a su notificación conforme a lo establecido en los artículos 107, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en la redacción dada a los mismos por la Ley 4/1999 de 13 de enero.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE ATORIZACIÓN
DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS



RAQUEL CRESPO MAZA

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F570900GDMQ9P-AK7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

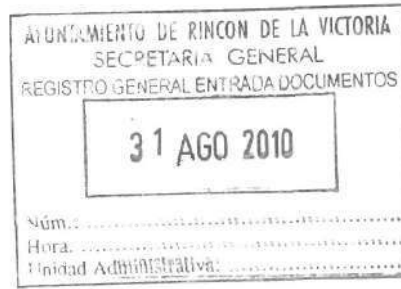
FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRTEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/06/2025
serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @Ilma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/06/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACORDO PLAZO DE 31 DE JULIO DE 2025

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





Memoria Puntual Actividad Arqueológica
A.A.Pr. "Solar nº 110 de la Avd. de la Torre"
Rincón de la Victoria (Málaga)
Arqueología - Expte. 69/09

Mar Bañares España, arqueóloga trabajadora de la empresa Taller de Investigaciones Arqueológicas, S.L., con DNI 25695078-F, con domicilio a efectos de notificación en C/ Narciso Perez Texeira, nº 9 Bajo-Entreplanta, C.P. 29007, Málaga, teléfono 666491714 y e-mail taller@arqueologia.com

COMUNICA:

El inicio de la A.A.Pr. "en el solar nº 110 de la Avd. de la Torre" en Rincón de la Victoria (Málaga), autorizada el día 23 de junio de 2010, para el día 30 de agosto de 2010.

Málaga, 25 de agosto de 2010

Fdo.: M^a. del Mar Bañares España
Arqueóloga

ILMO/A. SR/A. DELEGADO/A PROVINCIAL DE CULTURA EN MÁLAGA.



RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA EN MÁLAGA QUE SE ADOPTA EN RELACIÓN CON LA MEMORIA PRELIMINAR DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA: SONDEOS EFECTUADOS EN AVENIDA DE LA TORRE, Nº 110, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).-

Expte. nº 69/09

Visto el expediente tramitado al efecto, y resultando los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En virtud de Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 23 de junio de 2010 se concedió autorización para la Actividad Arqueológica Preventiva: Sondeos en Avenida de la Torre, nº 110, en el Término Municipal de Rincón de la Victoria (Málaga), solicitada por D. Francisco Alarcón Escaño, en representación de FRANALES 92, S.L., como promotora de la obra, bajo la dirección de la Arqueóloga D. Mª del Mar Bañares España.

SEGUNDO.- Con fecha 30 de septiembre de 2010, la Arqueóloga-Directora, presentó memoria preliminar de la actividad arqueológica.

TERCERO.- Con fecha 15 de octubre de 2010, por parte de los Servicios Técnicos de Arqueología de esta Delegación Provincial se emitió informe sobre la actividad arqueológica realizada y el contenido de la memoria preliminar presentada, que a continuación se transcribe:

“La actividad se ha desarrollado hasta cubrir la cota de afección, 1 metro de profundidad, en toda la parcela, si bien la conservación del edificio existente y la necesaria observancia de las medidas de seguridad han forzado el siguiente planteamiento:

- Lado Norte: Zanja de 7,79 x 0,60 m.
- Lado Oeste: Zanja de 20,34 x 0,60 m.
- Lado Este: Zanja de 28,98 x 0,60 m.
- Zona Sur: Corte de 23 x 11,62 m.

Los datos aportados por la actividad han reflejado la existencia de un nivel de coluvión del cercano Arroyo Cuevas que cubre toda la superficie del solar, con una potencia, al menos, de 1 a 0,5 metros; bajo él aparecen las arenas de playa propias de la condición costera del solar. Estos depósitos, hasta la cota de profundidad alcanzada (2,20 – 2,00 m.s.n.m.), no presentan indicadores arqueológicos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900G0M0Q9P-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2019007397
MIGUEL BEREEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S283300E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL



La actividad realizada no exhuma, pues, ningún tipo de restos estructurales o depósitos arqueológicos que justifiquen la adopción de medidas de protección arqueológica concreta. No obstante, dado que la excavación se ha limitado a la afección de obra, no se descarta la existencia de restos arqueológicos a cotas inferiores por lo que procede mantener las cautelas existentes sobre el solar.

Medidas Propuestas:

- Considerar cubiertos los objetivos de la actividad.
- Mantener las cautelas arqueológicas existentes sobre la parcela al haber tenido un carácter superficial la actividad realizada.
- Solicitar los planos de cimentación, visados, del proyecto de obra, que deberán atenerse a lo descrito en el proyecto de actividad arqueológica.
- En atención a la condición de B.I.C de la parcela y a la superficie que no ha podido ser excavada por la existencia de una construcción sobre ella, deberá realizarse en fase de obra una nueva actividad arqueológica de control de movimiento de tierras que deberá ser autorizada por esta Consejería y atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- No adoptar otras medidas de conservación distintas de las ya mencionadas."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 59 de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), dispone que:

1. Con carácter previo a la autorización de intervenciones sobre inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, si las medidas correctoras señaladas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico así lo establecen o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la persona o entidad promotora de las mismas, cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, la realización de la actividad arqueológica necesaria para su protección.

2. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto en este Título y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del Patrimonio Arqueológico.

4. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.

SEGUNDO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas : "En el supuesto de actividades arqueológicas preventivas y urgentes, evaluada la memoria

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA

Delegación Provincial

preliminar por los servicios técnicos de la Delegación Provincial, ésta emitirá la resolución prevista en el artículo 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.”

Vistas las disposiciones antes citadas y las de general y pertinente aplicación, esta Delegación Provincial,

RESUELVE

PRIMERO.- MANTENER LAS CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS EXISTENTES SOBRE LA PARCELA debiendo presentarse ante esta Delegación los planos de cimentación, visados, del proyecto de obra, que deberán atenerse a lo descrito en el proyecto de actividad arqueológica.

SEGUNDO.- DISPONER LA REALIZACIÓN DE UN CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS, en fase de obra, en la superficie que no ha podido ser excavada por la existencia de una construcción sobre ella.

Esta nueva actividad arqueológica deberá ser autorizada, previamente, por esta Delegación Provincial de Cultura y realizadas por técnico competente (arqueólogo). Para ello, se presentará el correspondiente proyecto arqueológico en virtud de lo estipulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente resolución al promotor, institución o parte interesada en el expediente que hubiera propiciado la realización de la actividad arqueológica, así como dar traslado de la misma al Ayuntamiento afectado y a la Arqueóloga Directora de la actividad.

Notifíquese la presente Resolución al interesado en legal forma, advirtiéndole que contra la misma, que no agota la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación del presente acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 114 y siguientes de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En Málaga, a 8 de noviembre de 2010.



 EL DELEGADO PROVINCIAL



 Fdo. Manuel Jesús García Martín.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 0769003F579900G03MQP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA MIGUEL BEREEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma OU=Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma OU=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45 Aprobación provisional por acuerdo plenario de 31 de julio de 2023
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA
	11 NOV. 2010
	Delegación Provincial 3612 Málaga

10/11/2010

FRANALES, 92, S.L
A/A D. Francisco Alarcón Escaño

Avenida de la Torre, nº 110
29738 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

U.P.P.H. / A.M.G.G. Expt.: 69/09. Arq.

En relación con el Expediente nº 69/09, referido a la **Actividad Arqueológica Preventiva: sondeos efectuados en Avenida de la Torre, nº 110, en el Término Municipal de Rincón de la Victoria (Málaga)**, adjunto le remito resolución en relación a la memoria preliminar dictada por el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga.

EL JEFE DEL SERVICIO
DE BIENES CULTURALES

Guillermo López Reche

Fdo.: Guillermo López Reche.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900GDMQPP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL
FIRMANTE - FECHA MIGUEL BÉRTEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45 PROSECUCIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 31 DE JULIO DE 2025



ANEXO A7

Actividad Arqueológica Preventiva: Control Arqueológico de Movimientos de Tierras

Antecedentes:

En el anexo A3 de la modificación de elementos se adjunta la resolución del delegado provincial de la consejería de cultura en Málaga que se adopta en relación con la memoria preliminar de la actividad arqueológica preventiva: sondeos efectuados en avenida de la Torre, nº 110, en el término municipal de Rincón de la Victoria (Málaga), en la que se resuelve:

- 1- Mantener las cautelas arqueológicas existentes sobre la parcela debiendo presentarse ante la Delegación Provincial de Cultura los planos de cimentación visados del proyecto de obra, que deberán atenerse a lo descrito en el proyecto de actividad arqueológica.
- 2- Disponer la realización de un control arqueológico de movimientos de tierras, en fase de obras, en la superficie que no ha podido ser excavada por la existencia de una construcción sobre ella.

Esta nueva actividad arqueológica deberá ser autorizada, previamente, por esta Delegación Provincial de Cultura y realizadas por técnico competente (arqueólogo). Para ello, se presentará el correspondiente proyecto arqueológico en virtud de lo estipulado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Conclusión:

Tras la aprobación definitiva de la presente modificación puntual de elementos y, una vez definido el proyecto de construcción que afectará a la parcela en cuestión, será necesario:

- 1- Presentar los planos de cimentación del proyecto definitivo de obra ante la Delegación Provincial de Cultura.
- 2- Realizar un Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras, en fase de obra, que deberá ser autorizada, previamente, por la Delegación Provincial de Cultura y ser realizada por técnico competente conforme a normativa vigente.

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
 Delegación Territorial en Málaga

INFORME QUE EMITE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO EN MÁLAGA A LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA RELATIVA A RECALIFICACION DE LA PARCELA URBANA PARA LA DOTACION DE LOCAL MUNICIPAL, EN RINCÓN DE LA VICTORIA.

Con fecha 26 de agosto de 2020 tiene su entrada en el Registro General de esta Delegación Territorial, remitida por el ayuntamiento de Rincón de la Victoria para su informe, nueva documentación técnica relativa a la "Modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal", aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 25 de septiembre de 2019.

Una vez analizada dicha documentación, los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial, con fecha 29 de septiembre de 2020, emiten el siguiente informe:

1. DATOS GENERALES:

EXPTE: RJ n° 419 /2019

TÍTULO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA
 RELATIVA A RECALIFICACIÓN DE LA PARCELA URBANA PARA LA DOTACIÓN DE LOCAL MUNICIPAL

2. DATOS DEL INMUEBLE DONDE SE ACTÚA:

UBICACIÓN (DIRECCIÓN): AVENIDA DE LA TORRE N°110.

MUNICIPIO: RINCÓN DE LA VICTORIA

REFERENCIA CATASTRAL: 8038502UF8683N0001SX

BIC AL QUE AFECTA: ZONA ARQUEOLÓGICA "VILLA ROMANA RINCÓN DE LA VICTORIA" (Decreto 465/2008, de 16 de septiembre).

PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN: PGOU RINCÓN DE LA VICTORIA - Adaptación parcial PGOU

FICHA DEL CATÁLOGO URB. EDIF. PROTEGIDOS: Ref: Grado:

3. DATOS DEL PROMOTOR:

NOMBRE: AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

NIF: P2908200E

DOMICILIO: PLAZA AL-ANDALUS N° 1

MUNICIPIO: RINCÓN DE LA VICTORIA

Mauricio Moro Pareto, 2 29006 Málaga
 Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 50

Código:RXPMw758PFIRMA0w0kAgmuRA0B6bIN.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	RXPMw758PFIRMA0w0kAgmuRA0B6bIN	PÁGINA	1/3

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G3M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@_@firma OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE : 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

4. EXPEDIENTES RELACIONADOS: 69/09 ARQ

5. ANÁLISIS:

Con fecha 27 de noviembre de 2019, se recibe en esta Delegación Territorial del AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA al que se adjunta documentación técnica relativa a la "Modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal".

La parcela objeto de la actuación se encuentra afectada por el BIC, Zona Arqueológica "Villa Romana del Rincón de la Victoria (Decreto 465/2008, de 16 de septiembre) y la zona protegida arqueológicamente como Tipo 1 de Protección.

En el año 2010 se realizó una Excavación Arqueológica Preventiva Excavación con Sondeos en el solar de referencia (Expte. 69/09/ARQ) y la Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura de Málaga que se adopta en relación con la Memoria Preliminar de dicha actividad resuelve mantener las cautelas arqueológicas existentes sobre la parcela, debiendo presentarse ante esta Delegación los planos de cimentación visados del proyecto de obras y disponer la realización de una Excavación Arqueológica Preventiva Control Arqueológico de Movimientos de Tierras en la superficie no excavada. Dicha AAP debe quedar recogida por la modificación puntual.

Con fecha 20 de enero de 2020 se emite informe desfavorable desde el punto de vista arqueológico, en tanto no se incorpore al documento de la aprobación inicial de la "Modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal", en tanto a dicho instrumento de planeamiento la necesidad de realizar una Actividad Arqueológica Preventiva Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.

Con fecha 26 de agosto de 2020 se recibe en esta Delegación Territorial nueva documentación en la que se incluye como Anexo A7 la Actividad Arqueológica Preventiva Control Arqueológico de Movimientos de Tierras, por lo que se consideran subsanados los defectos

6. CONCLUSIÓN:

Una vez analizada la documentación técnica presentada y la obrante en esta Delegación, se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales del inmueble culturalmente protegido, por lo que procede emitir **INFORME FAVORABLE** al documento de la aprobación inicial de la "Modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal"

Mauricio Moro Pareto, 2 29006 Málaga
Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 50

Código:RXPMw758PFIRMA0w0kAgmuRA0B6bIN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	RXPMw758PFIRMA0w0kAgmuRA0B6bIN	PÁGINA	2/3

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
 Delegación Territorial en Málaga

A la vista del informe técnico que antecede, esta Delegación Territorial considera que procede emitir **INFORME FAVORABLE** al documento de la aprobación inicial de la "Modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal".

LA DELEGADA TERRITORIAL
 Carmen Casero Navarro

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900GDMQGP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833302E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OJ-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL	



Mauricio Moro Pareto, 2 29006 Málaga
 Teléfono 95 104 14 00. Fax 95 104 14 50

Código:RXPMw758PFIRMA0w0kAgmuRA0B6bIN. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	CARMEN CASERO NAVARRO	FECHA	09/10/2020
ID. FIRMA	RXPMw758PFIRMA0w0kAgmuRA0B6bIN	PÁGINA	3/3

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Málaga

AYUNTAMIENTO DE RINCON DE LA VICTORIA

PLAZA AL-ANDALUS Nº1

29730, RINCON DE LA VICTORIA

Fecha: 19/10/2020
Expediente: **RJ419/2019**
Asunto: Traslado Informe

Adjunto remito informe elaborado por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial en relación al documento "Informe a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a recalificación de la parcela urbana para la dotación de local municipal", promovido por el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria.

LA JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo. Rocio Fernández-Baca Galante

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA	
	CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO	
	202099901339775 - 22/10/2020	
	Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Málaga	
MALAGA		

C/ Municipio Moro Pareto, 4 - Planta 6 - 29006 Málaga
Teléfono 951 041 400 Fax 951 041 450
E-mail: informacion.opm@aga.ccd@juntadeandalucia.es

Código:RXPMw916PFIRMANotTJwrb0Ny1+0/x.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ROCIO FERNANDEZ BACA GALANTE	FECHA	21/10/2020
ID. FIRMA	RXPMw916PFIRMANotTJwrb0Ny1+0/x	PÁGINA	1/1



D.3. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE MAYORES DOTACIONES PÚBLICAS EN EL NÚCLEO DE TORRE DE BENAGALBÓN Y RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA OBTENCIÓN DE MAYORES DOTACIONES PÚBLICAS EN EL NÚCLEO DE TORRE DE BENAGALBÓN Y RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA

En el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, a 12 de diciembre de 2.018

REUNIDOS

De una parte, D. José Francisco Salado Escaño, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, actuando en nombre y representación de esta Corporación, asistido del Secretario General de la Corporación Don Miguel Berbel García.

Y, de otra parte, D. Francisco Alarcón Escaño, mayor de edad, con D.N.I. n.º 24 737 067-S Y domiciliado en Rincón de la Victoria, calle León Felipe n.º 5.

INTERVIENEN

D. José Francisco Salado Escaño, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y en su nombre.

D. Francisco Alarcón Escaño, en nombre y representación como administrador de la entidad mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., de nacionalidad española, con domicilio social en la Avda. José Ortega y Gasset, 61 de Málaga, y con CIF. B93242766, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario Juan Carlos Martín Romero con n.º de protocolo 975, el día 22 de febrero de 2.013. Asegurando el Sr. Alarcón Escaño la vigencia de su representación

Los comparecientes reconociéndose recíprocamente el carácter y la representación con que intervienen de común acuerdo, y a tenor de lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a tenor de las facultades que le confiere el artículo 30 la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuyen al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, y motivado por complementar adecuadamente acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2015, que procedió a la aprobación inicial de modificación puntual de elementos del Texto Refundido del PGOU municipal para ensanche de vial de acceso a la playa y reordenación de dos parcelas urbanas en el núcleo de Torre de Benagalbón, suscriben el presente Convenio Urbanístico, y tal efecto.

EXPONEN

I.- D. Francisco Alarcón Escaño, en la representación que ostenta manifiesta ser propietario de la siguiente finca registral:

Parcela Urbana, de uso residencial, calificada como UAS-2 en el PGOU. Situada en la Avenida De La Torre, 110. 29738 Rincón de la Victoria. Referencia Catastral: 8038502UF8683N0001SX. Ocupa una extensión superficial de Mil Cuatrocientos Setenta y Cuatro metros cuadrados.

Linda, al norte: con la avenida De la Torre, al este: con el arroyo Cuevas, al sur con paseo marítimo terrizo, y al oeste con la urbanización Amaya.



REGISTRO: Inscrita en el Registro de la propiedad nº7 de Málaga, tomo 1.178, libro 591, folio 216, finca nº 304.

II.- Que dicha finca está actualmente clasificada como suelo urbano y calificada como UAS-2 en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria, uso residencial.

Cuadro nº 1, resume la situación urbanística actual según el PGOU.

Aprovechamiento: M² de techo calculados asignados por el PGOU	442 m² techo
Ordenanza de aplicación UAS -2	UAS-2

III.-Que es de interés municipal dotar al núcleo de Torre de Benagalbón de mayores dotaciones públicas, y en concreto la de un local Municipal donde tengan cabida las actividades formativas culturales y de expresión plástica, dada la escasa superficie construida del actual Centro de Mayores situado frente a la citada parcela.

Por otro lado, la mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI S.L., tras conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, está dispuesta a dotar al Ayuntamiento del citado local siempre que no se vean mermados sus derechos de aprovechamiento urbanístico en dicha parcela de su propiedad. Siendo de interés de la mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L dada la difícil situación del mercado existente, y la ubicación y entorno en el que se ubica la finca registral en cuestión, la construcción sobre la finca descrita en el expositivo 1, de una edificación residencial, en ordenación abierta, tipo OA-6, más acorde al modelo existente en su ubicación, con un máximo de 12 viviendas, con el siguiente detalle:

Cuadro nº 2, resume la situación urbanística resultante.

Aprovechamiento: M² de techo	1.170 m² techo
Ordenanza de aplicación	OA -6

Lo que implica un incremento de techo de: $1.170 \text{ m}^2 - 442 \text{ m}^2 = 728 \text{ m}^2$, encontrándose incluida la superficie construida del local comercial de cesión al Ayuntamiento en el incremento de superficie de techo de 728 m² antes citado.

Lo expuesto supone tramitar una Modificación Puntual de Elementos del TR del PGOU de Rincón de la Victoria de recalificación de parcela urbana para dotación municipal en el núcleo poblacional de Rincón de la Victoria.

A tal efecto, se ha valorado por el Ayuntamiento de esta forma:

Ordenación	Situación en el T.R. del PGOU	Situación en la Modif. de Elementos
Ordenanza de aplicación	UAS-2	OA-6
Superficie parcela	1.474,00 m²s	1.474,00 m²s
Superficie de techo	442,00 m²t	1.170,00 m²t
Incremento total de techo	---	728,00 m²t
Incremento de techo privado	---	517,73 m²t
Incremento de techo público	---	210,27 m²t
10% de Aprov. Medio	---	72,80 m²t
Reserva para dotaciones (art. nº 17 de la LOUA)		
-Total porcentaje cesión		
Entre 30m² y 55 m² por 100m²t		
(218,40 m²s y 400,40 m²s	----	$276,20 \text{ m}^2 \text{s} + 137,30 \text{ m}^2 \text{s} = 413,50 \text{ m}^2 \text{s}$





-Zonas verdes Entre 18 m ² y 21 m ² (131,04 m ² y 152,88 m ²)	---	276,20m ² s
-Zona ajardinada para Ampliación viaria	----	137,20m ² s (Observación1)
-Resto Dotación Entre 12 m ² y 34 m ² (87,36 m ² y 247,52 m ²)	----	Equivalente a 247,62 m ² s = 196.567,16 €
-Aparc. Públicos (0,5 y 1 plaza por 100 m ² t)	----	2 aparc. en vial y 2 aparc. en sótano anejos a local municipal de cesión
-10 % A.M. (10% s 728 m ² t=72,80m ² t)	----	Equivalente a 72,80 m ² t = 57.795,19 €

-Otra cesión:

-Cesión al Ayuntamiento de local con acabados e instalaciones de 210,27 m²t de superficie construida, valorado en 210,27 m²t x 1.720,71 €/m² = 361.813,69 € en el que está incluido el equivalente de resto de dotación y el equivalente del 10% de A.M.

Observación 1: En la ordenanza de edificación de la Modificación de Elementos que se tramite se recogerá que se podrá utilizar la superficie de la cesión de 137,30 m²s de zona ajardinada pública para el cómputo de la distancia de separación a linderos de la edificación proyectada por el promotor.

IV - Que dado que es necesario que la plusvalía que pueda existir revierta a favor del municipio. En este sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2.a), regla 5ª LOUA, como en el presente caso, habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

Así, el valor económico de las mejoras ofrecidas en cumplimiento de la previsión legal, será como mínimo el que consta calculado en los informes técnicos municipales, de esta forma:

Valoración de las cargas soportadas por el Promotor:

- Cesión superficie para ampliación viaria: 187,50 m² x 5 €/m² = 937,50 €.
- Valoración ejecución del vial y su ampliación desde la Avenida hasta la zona de playa: Según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, se estima en 99 €/m². (7,5 m x 65 111) x 99 €/m²t = 48 262,50 €
- Por último, al proponerse una cesión de locales con acabados e instalaciones, la ponencia valora la repercusión igual que la correspondiente a vivienda en la zona de valor R-25, es decir 758 €/m²t. A esta repercusión habría que añadirle el costo de la construcción del local con acabados, que según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, para locales con distribución y acabados de obra e instalaciones asciende a 809 €/m²t, que con Gastos generales y Beneficio Industrial asciende a 962,71 €/m²t con lo cual, el valor de cada m² de local acabado sería de 1.720,71 €/m²t.

Lo que supone la cesión de un local acabado y con instalaciones de 210,27 m²t.

V.- De lo expuesto, se concluye que con la aportación realizada al municipio no existe beneficio adicional alguno para VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L.,



teniendo en consideración el importe de las cesiones anteriormente expuestas.

VII.- Que las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto integro a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal del los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, para tratar de dar viabilidad a la pretensión de la mercantil VICTORIA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., generando y revirtiendo plusvalía al municipio, lo cual, se lleva a efecto mediante el presente documento, sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento se compromete a tramitar la correspondiente innovación del planeamiento, o continuar con la ya aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2015, una vez se aporte la documentación que complementa el presente documento, e, independientemente, a incorporar lo convenido al documento de la revisión del instrumento de planeamiento general municipal, a fin de permitir que la finca registral a la que se hace referencia en el expositivo primero del presente convenio, clasificada como urbana, tenga uso residencial, sujeta a la Ordenanza OA-6, con la edificabilidad establecida de 1.170 m² de techo.

SEGUNDA.- La mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., se compromete realizar las cesiones del local municipal, y de las zonas verdes y viarias referenciadas en la modificación puntual de elementos del arquitecto Don Francisco Alarcón Elena, que han sido transcritas al expositivo del presente convenio. Conforme a la valoración de beneficios y cargas que constan en los informes técnicos municipales:

- Cesión zonas verdes: 276,20 m²s
- Cesión de zona ajardinada para ampliación viaria: 137,30 m²s
- Cesión resto dotación: equivalente a 247,62 m²s valorado en 196.567,16 €
- Ampliación de aparcamientos públicos: 2 aparcamientos en vial y cesión de 2 aparcamientos públicos en sótano anejos a local municipal de cesión
- Cesión 10% de Aprovechamiento Medio: Equivalente a 72,80 m²t, valorado en 57.795,19 €

f) Cesión al Ayuntamiento de local con acabados e instalaciones de 210,27 m²t de superficie construida, valorado en 210,27 m²t x 1.720,71 €/m²t = 361.813,69 €, en el que está incluido el equivalente de resto de dotación y el equivalente del 10% de aprovechamiento medio. Respecto a este local se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En cuanto a las características constructivas:

- * Las calidades de construcción y de terminación del Local Municipal habrán de tener un nivel similar al resto del edificio.
- * Se habrá de incluir la instalación de climatización del local tanto para calefacción como para refrigeración, puerta de seguridad, instalación de alarma contra robos, instalación contra incendios, canalización de internet etc.
- * El diseño interior será facilitada por los Servicios Técnicos Municipales.
- * Estará dotado de aseos uno para hombres y otro para mujeres, este último será un aseo adaptado (Decreto 293/2009, de 7 de julio).
- * Las acometidas de las redes de servicio de suministro de agua, saneamiento y electricidad del local municipal serán independientes del resto del edificio, debiéndose facilitar los correspondientes boletines de dichas instalaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900GDMQ9P-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
EXPEDIENTE: 2019007397	EXPEDIENTE: 2019007397
Fecha: 22/07/2019	Fecha: 22/07/2019
Hora: 00:00	Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL	Und. reg. REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45



- En cuanto a la exención en participación en gastos de Comunidad del edificio al que pertenecerá, dado que el local estará provisto de entrada y acometidas de servicios de infraestructura independientes, estará exento de la participación de los gastos de comunidad, lo que se habrá de hacer constar en la escritura de obra nueva y división horizontal, así mismo, en ella se recogerá la posibilidad de efectuar una nueva partición del local y cambio de uso, sin necesidad de contar con la aprobación de la comunidad de propietarios.

De este modo, se reconoce a la mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., que el valor de la contraprestación ofrecida es como mínimo equivalente al valor económico que resulta en aplicación de la regla 5ª del artículo 36.2 a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERA.- Las obligaciones relacionadas en la estipulación SEGUNDA habrán de ser cumplidas conforme al siguiente calendario:

A) Las referidas en los apartados a), b), c) se formalizarán notarialmente, como máximo a los dos meses de la aprobación definitiva del planeamiento que califique sustancialmente la parcela como se estipula en el presente convenio, con independencia que su posesión no se obtenga hasta que sean urbanizados por el particular y recepcionadas las obras por este Ayuntamiento. Cada día de demora, pasados los 3 meses, en hacer efectiva la formalización notarial comportará una indemnización a favor del Ayuntamiento de cien euros, hasta un máximo, por este concepto de cuarenta mil euros.

La formalización de estas cesiones, así como el abono, en su caso, de las indemnizaciones a que la demora en dicha formalización hubiera dado lugar, en todo caso, será requisito imprescindible para el otorgamiento de licencia urbanística autorizando edificación en la parcela residencial que resulte del nuevo planeamiento innovado.

B) La referida en la segunda parte del apartado d) relativa a los aparcamientos públicos en sótano anejos a local municipal de cesión y la referida en el apartado f) se formalizará notarialmente previamente al acto de otorgamiento de licencia urbanística de ocupación para la edificación de la parcela residencial resultante, siendo condición jurídica necesaria para la concesión de la referida licencia de ocupación, o acto administrativo que le sustituya.

CUARTA.- En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la ejecución del planeamiento, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por la entidad propietaria en el presente convenio. El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria podrá instar la inscripción registral de los compromisos asumidos.

Los compromisos y obligaciones asumidos por parte del propietario de la parcela en el presente convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que surgirán tras la correspondiente innovación del planeamiento.

QUINTA.- Los compromisos y obligaciones asumidos por parte de la propietaria privada en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos descritos en los antecedentes del presente Convenio y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de la futura innovación de



planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones.

SEXTA.- El Sr. Alcalde, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación del Pleno Municipal en un plazo no superior a tres meses, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo. Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, el citado acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia así como se procederá a su depósito en registro público creado para tal efecto por el Ayuntamiento. Todos los gastos derivados de las publicaciones preceptivas a que se refiere la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, correrán por cuenta de la entidad particular.

La no eficacia del convenio motivado por la no ratificación o por no aprobarse su contenido en la correspondiente innovación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal, no generará ningún tipo de exigencia de indemnización.

El plazo de vigencia del presente convenio se conviene que sea el de cuatro años desde su firma.

SÉPTIMA.- Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

y en prueba de conformidad, con lo que precede, firman los comparecientes el presente convenio, por cuadruplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

EL ALCALDE



VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L

Ante mí,
EL SECRETARIO GENERAL





D.4. DOCUMENTACIÓN DE IMPACTO EN SALUD /

Valoración de Impacto en la Salud.

Informe de Evaluación de Impacto en Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S:2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

EXPEDIENTE :: 2019007397		FIRMANTE - FECHA		La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G3MQQP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad
Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL		MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45		
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLAZO DE 31 DE JULIO DE 2019				



ANEXO: VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Conforme al art. 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
(BOJA núm. 255 de 31 de Diciembre de 2011 y BOE núm. 17 de 20 de Enero de 2012)

MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA: RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA PARA LA DOTACIÓN DE LOCAL MUNICIPAL EN EL NÚCLEO POBLACIONAL DE TORRE DE BENAGALBÓN

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L.

1. Objeto

En el art. 2.h) del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía se define la valoración del impacto en salud como el “documento que debe presentar el órgano que formula un plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidos a evaluación del impacto en la salud. En él deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas”.

Según el art. 3.b) del citado Decreto están sometidos a EIS, entre otros, los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones. De acuerdo con la literalidad de la norma cabría entender que, en principio, cualquier modificación de un Plan General de Ordenación Urbanística estaría sometida al procedimiento de EIS.

En particular, se encuentran en dicha situación todas aquellas modificaciones que afectan a la gestión urbanística de los planes, como es la del presente caso, la cual queda circunscrita a la parcela situada en avenida de la Torre, 110, de Rincón de la Victoria y tiene por finalidad dotar a la localidad de un mayor equipamiento, destinado a Hogar del Jubilado y liberar la zona verde que ocupa el actual. Además, se produce un aumento de zonas verdes y mejora de accesos a la playa.

2. Descripción de la actuación

La modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria consiste en un cambio de la Ordenanza de UAS-2 actual a OA-6 en la parcela situada en avenida de la Torre, 110, de manera que se aumenta el aprovechamiento de la misma en 728 m²t, de los cuales 210,27 m²t serían de aumento de aprovechamiento público en forma de local para Equipamiento.

Esta actuación provocará un aumento de 276,20 m²s para Zonas Verdes destinados a ampliar el parque colindante, así como un aumento de 137,30 m²s de Zonas Verdes destinados a ampliar el paso peatonal de acceso a la playa existente. Además, se destinarán 2 aparcamientos en vial y 2 aparcamientos en sótano anejos al local municipal de cesión.

Se mantiene las alineaciones preexistentes en el Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, así como las distancias a linderos que rezan en el mismo.

Asimismo, no se altera la regulación normativa de los usos actualmente vigente ni se establece o altera el marco para la futura autorización de ningún proyecto incluido

en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), en el que se relacionan las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, ni en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud, en el que se relacionan las actuaciones del Anexo I de la LGICA que deben ser sometidas a Evaluación de Impacto en la Salud.

3. Valoración de Impacto en salud

La valoración del impacto en salud se realiza siguiendo lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014. De acuerdo a dicho Anexo III para llevar a cabo dicha valoración se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

- **Los impactos identificados:** Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta.

Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

- **La valoración de impactos:** La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.
- **Mayor:** Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.
- **Menor:** Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.
- **Detalle y medidas:** Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900G03AQ9P-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
EXPEDIENTE :: 2019007397	FECHA: 22/07/2019
FECHA: 22/07/2019	HORA: 00:00
FECHA: 22/07/2019	UNIDAD REG: REGISTRO GENERAL
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025	
serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLAZO DE 31 DE JULIO DE 2025	



sea negativo. Se debe completar SOLO SI se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «Sí» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana ¿Podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

1. ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	Sí	Menor	Mayor	
Calidad del Aire	☒	☐	☐	☐	☐	
Calidad del Agua	☒	☐	☐	☐	☐	
Calidad del Suelo	☒	☐	☐	☐	☐	
Ruidos	☒	☐	☐	☐	☐	
Olores	☒	☐	☐	☐	☐	
Residuos	☒	☐	☐	☐	☐	
Contaminación luminica	☒	☐	☐	☐	☐	
Seguridad química ²	☒	☐	☐	☐	☐	
Otros	☒	☐	☐	☐	☐	

2. ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SÍ	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	☒	☐	☐	☐	☐	
Energía	☒	☐	☐	☐	☐	
Telecomunicaciones	☒	☐	☐	☐	☐	
Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones	☒	☐	☐	☐	☐	
Espacios públicos de convivencia	☒	☐	☐	☐	☐	
Zonas verdes	☒	☐	☐	☐	☐	
Otros	☒	☐	☐	☐	☐	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F579900GDMQ9P-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

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

MIQUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 1309/2025
serialNumber=S2833002E-CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 1309/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLURIO DE 31 DE JULIO DE 2025

3. ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tendrán en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Transporte público	☒	☐	☐	☐	☐	
Vivienda	☒	☐	☐	☐	☐	
Servicios sanitarios y emergencias	☒	☐	☐	☐	☐	
Educación	☒	☐	☐	☐	☐	
Empleo	☒	☐	☐	☐	☐	
Deporte	☒	☐	☐	☐	☐	
Cultura	☒	☐	☐	☐	☐	
Otros	☒	☐	☐	☐	☐	

4. ¿Podría tener un impacto significativo en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Disponibilidad y Nivel de Actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y familiares	☒	☐	☐	☐	☐	
Movimientos vecinales	☒	☐	☐	☐	☐	
Asociaciones	☒	☐	☐	☐	☐	
ONGs	☒	☐	☐	☐	☐	
Otros	☒	☐	☐	☐	☐	

5. ¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	☒	☐	☐	☐	☐	
Alimentación adecuada	☒	☐	☐	☐	☐	
Consumo de tabaco	☒	☐	☐	☐	☐	
Consumo de alcohol	☒	☐	☐	☐	☐	
Consumo de sustancias ilícitas	☒	☐	☐	☐	☐	
Otras conductas de riesgo	☒	☐	☐	☐	☐	

4. Conclusión

A tenor del análisis realizado en el punto anterior respecto a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana a estudio, se concluye que no se produce ningún impacto significativo sobre la salud de las personas debida a la actuación.

**INFORME DE EVALUACION DE IMPACTO EN SALUD
(MODIFICACION PUNTUAL PGOU. RINCÓN DE LA VICTORIA)**

DATOS IDENTIFICATIVOS ACTUACIÓN	
Procedimiento	Innovación del PGOU
Persona Promotora	Ayuntamiento de Rincón de La Victoria
Provincia	Málaga
A iniciativa de:	Ayuntamiento de Rincón de La Victoria
Código	20/DG/URB-021
Ámbito de actuación:	Recalificación de parcela urbana para dotación de uso municipal.

I) INTRODUCCION

La evaluación de impacto en salud integra un conjunto de métodos y herramientas cuyo objetivo es predecir las modificaciones, positivas y negativas, que una actuación tendrá sobre el bienestar de la población sirviendo de guía y apoyo para la toma de decisiones informadas. Este doble objetivo se sustenta en la idea, ampliamente aceptada en la actualidad, de que la salud y el bienestar de una comunidad dependen en gran medida de complejas interacciones entre factores de tipo social, económico, cultural y del entorno físico (lo que se denominan comúnmente determinantes de la salud).

Son precisamente estas interacciones las que deben ponerse de manifiesto en la redacción del documento de valoración de impacto en salud a fin de que todas las partes interesadas tomen conciencia del potencial que tiene dicha actuación para influir en la salud de la población de su entorno.

Con esta finalidad en mente, este informe se inicia con la descripción tanto de la actuación prevista como del entorno en que se inserta y continúa con la identificación y valoración de las posibles modificaciones que se podrían producir en los determinantes de la salud. En el caso en que dichas modificaciones sean de suficiente entidad se procederá a analizar los impactos que pueden producir en la salud de la población, tanto a nivel global como en la forma en que los mismos se distribuyen entre los diferentes grupos de la comunidad.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro de Verificación: VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE VELA RIOS	FECHA	17/04/2020
ID. FIRMA	VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD	PÁGINA	1/7

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código » D7E9003F576900G3M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRIEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 serialNumber=S2833002E.CN=Señal de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Figura 1: Vista aérea de la parcela objeto de modificación.

La parcela se sitúa frente al actual centro de mayores municipal, de escasas dimensiones y situado en zona verde, por lo que se plantea el proyecto como una mejora y ampliación de sus instalaciones de tal modo que se puedan desarrollar actividades formativas, culturales y de expresión plástica que actualmente no tienen cabida en el actual centro por falta de espacio. De este modo se pretende facilitar el envejecimiento activo de las personas mayores, necesario para mantener una buena calidad de vida.

La recalificación propuesta a la ordenanza OA-6 supone un incremento de la edificabilidad de la parcela que cuenta con una superficie de 1474m², que pasaría de 442m² de aprovechamiento a 1170m² con una ocupación de un 40%. De este modo se facilita la materialización de la edificación de la parcela, con un aumento de 210,27m² de aprovechamiento público en forma de local para equipamiento, dotándola de la promoción más probable a desarrollar, que admite el uso como alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes y deportivo, entre otros. Asimismo la modificación conlleva el aprovechamiento urbanístico de la parcela con un aumento de 517,73m² de techo privado, contemplando la construcción un máximo de 10 viviendas. Dicho incremento supone un aumento no superior al 20% en la densidad de viviendas por hectárea, según se indica en la documentación aportada.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro de Verificación: VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE VELA RIOS	FECHA	17/04/2020
ID. FIRMA	VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD	PÁGINA	3/7

Asimismo se señala que la modificación cumple con los estándares urbanísticos en cuanto a la reserva de equipamiento. Tampoco se altera la regulación normativa de los usos actualmente vigente.

Dentro de la actuación está prevista la ampliación de un parque colindante en 276,2m² así como la ampliación en 137,3m² del paso peatonal de acceso a la playa existente, lo que supone un aumento efectivo de la superficie destinada a zonas verdes. Además, se destinarán 2 aparcamientos en el vial y 2 aparcamientos en sótano anejos al local municipal.

III) BREVE DESCRIPCION DEL ENTORNO



Figura 2: Entorno de la parcela objeto de la actuación.

La descripción del entorno de un proyecto implica la selección geográfica del área al que se refiere, lo que es una cuestión compleja de determinar. En condiciones normales, el análisis de los factores ambientales generalmente se reducirá al entorno más concreto. Sin embargo, el análisis de los factores socioeconómicos debería incluir a la totalidad del municipio, ya que los efectos suelen vincularse a toda la comunidad. La situación actual del entorno es la que se muestra en la figura 2, correspondiente al núcleo poblacional de Torre de Benagalbón en el municipio de Rincón de La Victoria. Como aspectos más relevantes se detecta la presencia de tres centros educativos al noreste de la zona de actuación.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA

 Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro de Verificación: VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSE VELA RIOS	FECHA	17/04/2020
ID. FIRMA	VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD	PÁGINA	4/7

La información facilitada en la documentación sobre la población potencialmente afectada es muy escasa, limitándose a señalar que en el municipio residen aproximadamente 44.000 habitantes y hay registradas 25.500 viviendas, de lo que resulta un número de habitantes por vivienda de 1,72.

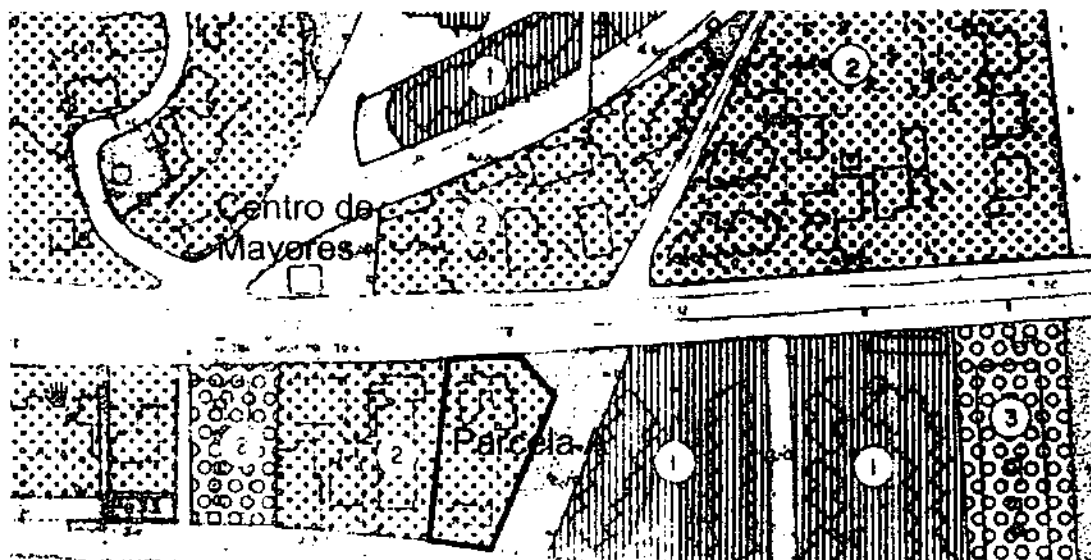


Figura 3: Usos de suelo tras la actuación. Fuente, VIS de la persona promotora.

Como se ve en la figura 3, la parcela de 1474m² se ubica en suelo urbano consolidado. Según se indica en el proyecto, en ningún caso la modificación alterará las condiciones de terrenos o construcciones colindantes, dado que actualmente predomina la tipología OA o UAD.

En todo caso, el ámbito cuenta con todas las infraestructuras urbanas básicas y las viviendas predominantes son unifamiliares adosadas y los bloques plurifamiliares.

Demográficamente, el municipio de Rincón de La Victoria cuenta con una población total de 45.338 habitantes según el Padrón Municipal a 1 de enero de 2017. El 87,6% de la población es menor de 65 años por lo que se trata de una población relativamente joven.

Muestra un crecimiento poblacional positivo importante. La población ha pasado de 23.029 habitantes en el año 2000 a 45.338 en 2017, lo que supone un incremento de casi el 100% en dicho período. La densidad de población es una de las más altas de la provincia de Málaga y se sitúa en 1544 hab/km².

Socioeconómicamente no se identifica ninguna zona en el municipio considerada vulnerable en el documento "Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía", del Centro de Estudios Andaluces y publicado por la Consejería de la Presidencia en 2008.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1, Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro de Verificación: VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSE VELA RIOS	FECHA	17/04/2020
ID. FIRMA	VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD	PÁGINA	5/7

Por último, se debe indicar que no se han detectado tampoco situaciones previas de salud ni reivindicaciones ciudadanas que permitan prever situaciones de inequidad o una especial sensibilidad, negativa o positiva, por parte de la población respecto a esta modificación.

IV) DESCRIPCIÓN IMPACTOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO, ECONÓMICO Y SOCIAL

El primer paso de la evaluación de impactos en salud es la identificación de los impactos que se producen sobre aquellos elementos del entorno que influyen de forma habitual en la salud de la población, los determinantes de salud, y realizar una sencilla valoración de los mismos, considerando su probabilidad, intensidad y posible permanencia o irreversibilidad, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Debe señalarse en este caso, que la **modificación** prevista en el planeamiento se justifica como necesaria para dotar a la localidad de un mayor equipamiento, destinado a Hogar del Jubilado y liberar la zona verde que ocupa el actual. Además se propone la mejora de accesos a la playa.

En el documento aportado se indican posibles efectos de la actuación en distintos factores determinantes de la salud, como factores ambientales, equipamientos e infraestructuras, disponibilidad y acceso a bienes y servicios básicos, así como aspectos de cohesión social y desarrollo de hábitos saludables, no valorándose como significativos los impactos sobre ninguno de ellos.

Si bien desde este centro directivo se está conforme con la valoración realizada, se quiere destacar el efecto positivo que puede suponer para la comunidad, en cuanto a la **accesibilidad** a servicios sociales y comunitarios, la puesta a su disposición de un local de uso público para las personas mayores, lo cual puede influir en unas mejores condiciones de vida de dicho colectivo y de la población en general, así como el aumento de zonas verdes y mejor acceso a la playa. Es de prever un impacto positivo en aspectos tales como la generación espacios públicos de convivencia, el aumento del empleo ligado a actividades educativas y culturales, el desarrollo de redes comunitarias y familiares, así como la mejora de hábitos de vida saludables.

Por otro lado, se debería valorar y analizar como posible impacto negativo el incremento en el riesgo de **accidentabilidad** asociado con el aumento de transeúntes en la zona.

Siendo por tanto los posibles impactos globalmente de escasa entidad y principalmente positivos, que asimismo se refieren a una población que no presenta niveles especiales de vulnerabilidad, se concluye que la incertidumbre sobre la intensidad de estos impactos es bastante elevada en comparación con su escasa relevancia. Esta circunstancia hará que las posibles modificaciones en salud no puedan ser cuantificadas, siendo suficiente con la descripción cualitativa efectuada por la persona promotora.

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G3M3Q94K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 serialNumber=S2833002E.CN=Señal de tiempo TS@_@firma.OU=Secretaría General de Administración Digital O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE : 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL



Código Seguro de Verificación: VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSE VELA RIOS	FECHA	17/04/2020
ID. FIRMA	VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP4SAV3GD	PÁGINA	6/7

V) DESCRIPCIÓN IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN

El siguiente paso de la evaluación habría consistido en analizar las modificaciones que pueden causar en la salud de la población aquellos impactos en el entorno que se hayan considerado significativos. De acuerdo con las circunstancias anteriormente reseñadas, se llega a la conclusión de que existe una alta probabilidad de que los impactos potenciales sobre la salud de la población no sean significativos y, por ello, no sería necesario profundizar en su análisis para identificar posibles medidas adicionales a introducir en el proyecto.

VI) CONCLUSIONES

De manera general, los impactos descritos tienen un carácter principalmente positivo y no tienen la suficiente entidad como para que puedan ser cuantificados, por lo que se entiende que el proyecto **no va a generar impactos significativos en la salud**, supeditado todo ello a la veracidad de la información en que se basa la evaluación aportada por la persona promotora en el documento de Valoración de Impacto en Salud.

Finalmente, se debe indicar que, aunque por su naturaleza es improbable que se requiera un instrumento de planeamiento de desarrollo para proceder a la ordenación pormenorizada de esta parcela, en todo caso el mismo no tendría que someterse a evaluación de impacto en salud.

Sevilla, 16 de abril de 2020
EL JEFE DE SERVICIO
DE SALUD AMBIENTAL

Fdo.: José Vela Ríos

Avda. de la Innovación, s/n. Edificio Arena 1. Apdo. Correos 17.111. 41080-SEVILLA
Telf. 955-006300. Fax.: 955 006331

Código Seguro de Verificación: VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP45AV3GD. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE VELA RIOS	FECHA	17/04/2020
ID. FIRMA	VH5DPDEG8W4ZJUKMEFXHUJP45AV3GD	PÁGINA	7/7



D.5. INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-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 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

SECRETARIA DE ESTADO DE
MEDIO AMBIENTE

DIRECCION GENERAL DE LA COSTA
Y EL MAR
Subdirección General de
Dominio Público Marítimo-Terrestre

REF: PLA01/20/29/0005-PLA02/02

ASUNTO: TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU. RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA PARA LA DOTACIÓN DE LOCAL MUNICIPAL EN EL NÚCLEO POBLACIONAL DE TORRE BENAGALBÓN. TÉRMINO MUNICIPAL DE **RINCÓN DE LA VICTORIA** (MÁLAGA).

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria ha remitido a esta Dirección General, a través de la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo, documentación relativa al expediente arriba referenciado.

En fecha 25 de febrero de 2022, sobre la Modificación Puntual de elementos del PGOU correspondientes a la parcela ubicada en Avenida de la Torre, 110, este Centro Directivo emitió el informe que dispone el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas), con carácter desfavorable en tanto no fueran tenidas en cuenta una serie de consideraciones relativas a que se identifiquen y representen en los planos correctamente las líneas del deslinde, se elimine la ocupación de los terrenos de dominio público y se justifique lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.

La documentación ahora aportada ha sido remitida por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, a través del siguiente enlace de descarga: (<https://sede.rincondelavictoria.es/carpeta-ciudadana/verifica-documentos/>), con código de verificación (CSV) y del que se ha realizado la descarga el día 15 de diciembre de 2022.

La documentación se presenta diligenciada mediante los códigos de verificación (CSV), está suscrita electrónicamente en septiembre de 2022 y se compone de Preámbulo, Memoria, Planos y Anexos, solicitando en el oficio de remisión del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria la emisión del informe regulado en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Por lo expuesto, se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y **117.2** de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) y los artículos 222 y 227.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC).

Según se indica en el apartado 2 de la Memoria, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de abril de 1992 y posteriormente adaptado parcialmente a la LOUA en aprobación definitiva en Pleno del Ayuntamiento el 31 de julio de 2008, no constando informe favorable en este Departamento.

El objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU, según se indica en el apartado 3 de la Memoria, es cambiar en la parcela A la ordenanza de UAS-2 a OA-6, compatibilizando el uso característico residencial con el de dotación municipal, incrementando la edificabilidad en la cuantía necesaria para que pueda albergar la dotación de local municipal de apoyo para el Centro de Mayores situado frente a la parcela, para desarrollar actividades formativas y culturales.

Plaza San Juan de la Cruz, 10
28071 Madrid
TEL: 91 597 60 00

CSV : GEN-eae5-f179-d60b-4077-2571-9560-adab-1d41

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANA MARIA OÑORO VALENCIANO | FECHA : 05/06/2023 11:31 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-eae5-f179-d60b-4077-2571-9560-adab-1d41 | Puede ver
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
NIGUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 en la siguiente dirección : @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, seal@firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.CI-ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Código seguro de Verificación : GEN-eae5-f179-d60b-4077-2571-9560-adab-1d41 | Puede ver
https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consulta...

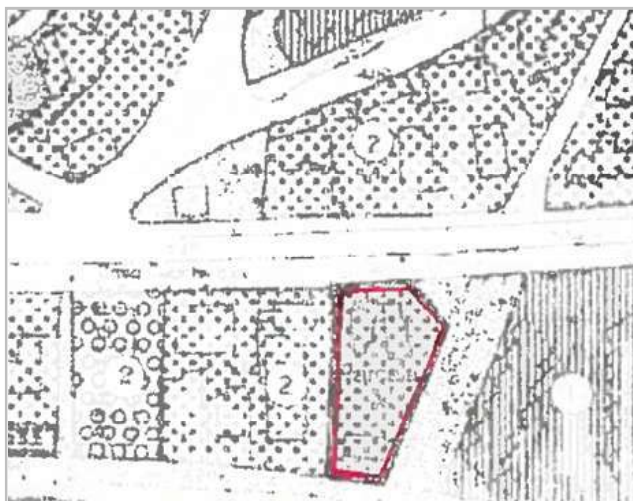
Asimismo, se propone la cesión de terrenos privados para la ampliación y apertura del nuevo local municipal al actual parque infantil existente.

En el PGOU vigente (2008) la parcela A, de suelo urbano sita en la Avenida de la Torre 110, se califica como UAS-2, con uso residencial, con una superficie de 1.446 m².

2.- CONSIDERACIONES

El análisis y estudio de la documentación remitida de la Modificación Puntual y los datos obrantes en este Departamento permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

- Según se indica en el apartado 4 de la Memoria, el **ámbito** de la Modificación Puntual se sitúa en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón, quedando definido en el Plano nº1 "Situación-Calificación PGOU".



Extracto de Plano nº1 – Situación – Calificación PGOU

De la documentación aportada se observa que se han eliminado del ámbito los terrenos de DPMT ajustándose a la línea de deslinde tal como se solicitaba en el informe de febrero de 2022, con lo que la superficie del ámbito se reduce de 1.474 m² a 1.446 m².

- El deslinde en el ámbito de la Modificación Puntual se corresponde con el expediente DES01/16/29/0007, aprobado por O.M. de 15 de octubre de 2019, desde el límite con el Término Municipal de Vélez-Málaga hasta el arroyo Granadillas.

En los Planos 2.2, 3.2, 4.2 y 6.1 se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, el deslinde del dominio público marítimo terrestre (DPMT) y la servidumbre de protección. Debido a la escala utilizada no se representa la línea de zona de influencia pero en la leyenda de los planos se indica que "toda la parcela está dentro de la zona de influencia de 500 m."



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2023	
ad de este documento en la siguiente dirección : @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, @administracion-gob.es de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 13/08/2023 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007387	Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



Extracto de Google Earth

En el Plano 7.2 se representan los accesos al mar, debidamente acotados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas.

En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

3. El ámbito de la Modificación Puntual incluye terrenos de servidumbre de protección, estando totalmente afectado por la zona de influencia de 500 metros de anchura.
4. En cuanto a los **usos propuestos** en el ámbito afectado por la normativa de Costas, la edificación propuesta se localizaría fuera de la zona de servidumbre de protección de 20 metros de anchura:
 - 4.1. Los terrenos de **servidumbre de protección** se destinan a espacios libres y a la cesión de zonas verdes-paso peatonal:
 - Respecto a los usos de espacio libre y paso peatonal se consideran *a priori* compatibles con las determinaciones de la normativa de Costas.
 - Debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley de Costas que señala que *"con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio*





público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas". Por lo expuesto, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, y así se expresa en la documentación ahora aportada.

En cualquier caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa de Costas.

4.2. En cuanto a la **zona de influencia**, como se puede observar en las secciones y alzados del "Plano nº 5 – Volúmenes", la volumetría propuesta es de PB+1+ático, si bien los Planos sólo se refieren a las edificaciones planteadas en el ámbito objeto de la Modificación Puntual sin referenciarse con las edificaciones existentes en el entorno cercano, no justificándose de forma explícita en la documentación que las edificaciones planteadas resulten armónicas con el entorno conforme a lo regulado en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC.

No obstante, de los datos obrantes en la sede del Catastro se observa que existen edificaciones de altura similar en el entorno, si bien debe ser la administración urbanística la encargada de velar por la correcta y efectiva aplicación de la normativa de Costas en todas sus servidumbres, incluida la zona de influencia.

5. Respecto a la **regulación normativa**, en el "Anexo 5 – Consideraciones Costas" se recogen de forma correcta las limitaciones de la normativa de Costas:

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de acceso al mar establecidas en el artículo 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

3.- CONCLUSIONES

Visto lo anterior, esta Dirección General informa favorablemente el Texto Refundido de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU correspondiente a la Parcela Ubicada en Avenida de La Torre, 110, en el Término Municipal de Rincón de la Victoria (Málaga).

LA DIRECTORA GENERAL

Ana María Oñoro Valenciano

(Documento firmado electrónicamente en la fecha y hora referenciadas en la firma)





D.6. COMUNICACIÓN NO COMPETENCIA CPCU DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Málaga

Fecha: Fecha de firma digital.

Su Ref.: Exp 7397/2019

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Ntra. Ref.: CPCU/MAE

Plaza Al-Ándalus n.º 1

Asunto: Comunicación no competencia CPCU

29730-Rincón de la Victoria (MÁLAGA)

Expte.:

Modificación Elementos, Avenida de la Torre n.º 110



En relación con su solicitud de emisión de informes presentada ante esta Comisión Provincial de Coordinación Urbanística con fecha 05/11/2019 (n.º 1817/9597) en relación a "Modificación puntual de elementos del PGOU del Rincón de la Victoria, parcela ubicada en Avenida de la Torre n.º 110", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del 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, esta Comisión es competente para la tramitación de solicitudes de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos relativos a instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones, que afecten a la ordenación estructural. Examinada la documentación aportada, se observa que a la vista del Certificado del Acuerdo de Pleno de 25/09/2019 aportado, no se trata de una modificación estructural, sino que afecta a la ordenación pormenorizada, por lo que no resulta procedente su tramitación conforme al mencionado Decreto, no siendo competente esta Comisión.



Código Seguro De Verificación:	BY574H88K6EEAVASFW8SD34SKNBPCV	Fecha	19/11/2019	
Firmado Por	MARIA JOSE NAVAS ARANDA			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1	







D.7. INFORME DE VALORACIÓN DEL SUELO DEL ARQUITECTO MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2023002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg: REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



Área: Urbanismo

Expediente: G-

Asunto: Convenio urbanístico parcela Torre de benagalbón.

Promotor: D. Francisco Alarcón

INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

ASUNTO: Valoración del aprovechamiento en la parcela catastral nº sita en Torre de Benagalbón, que linda al Sur con zona marítimo terrestre, al Norte con Avda. de la Axarquía, al Este con arroyo Cuevas y al Oeste con otras parcelas privadas.

INFORME:

La valoración que se requiere no es del estado urbanístico actual de la parcela de referencia, calificada en el TR PGOU como vivienda unifamiliar aislada tipo 2 (UAS-2), sino del estado que tendría en la hipótesis de disponer de la calificación OA-1, con aprovechamiento superior al asignado actualmente.

A) VALORACIÓN DEL SUELO.

A efectos de valoración y según el art. 37 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 30 de Octubre), el estado del suelo objeto de valoración -es urbanizado no edificado. Según el art. 22.1 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), el valor del suelo que tiene asignada edificabilidad por el planeamiento se calculará:

“El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. (en nuestro caso la edificabilidad media EM).

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

A su vez, el art. 22.2.- establece que *“Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

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





Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios que se exponen de acuerdo con los siguientes criterios:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para el cálculo del valor de repercusión es necesario conocer el valor en venta del m² de edificación, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo. Para este estudio de mercado se ha aplicado el método de comparación con los criterios expuestos en el art. 24 del Reglamento, donde son necesarias al menos seis muestras de transacciones reales para acreditar un grado de certidumbre suficiente en la comparación, entendiéndose que este procedimiento es adecuado para extraer el valor de mercado al basarse en transacciones reales en la misma zona del bien a valorar.

Según la Ponencia de valores en vigor, la parcela objeto de valoración se ubica en la zona de valor denominada U-29, calificada actualmente como vivienda unifamiliar aislada. Al proponerse en esta parcela un cambio de calificación a OA-1, no sería representativo el valor que la citada ponencia otorga a la U-29, considerándose adecuado asimilar al valor de la zona anexa R-25 que figura calificada como OA..

No constan transacciones ni en la zona U-29 ni en la R-25, por lo que procede establecer el muestreo en zonas próximas y corregir, con el correspondiente coeficiente la zona de muestreo y la R-25.

Las transacciones reales de las que se dispone de información se sitúan en las zonas próximas R-37 y R-36, y se corresponden con escrituras que obligatoriamente han de ser aportadas al propio Ayuntamiento por los particulares (lo vienen haciendo las notarías), para la correspondiente liquidación del IBI. Son escrituras de transacciones actualizadas de 2017 en la zona de valor R-37.

VALORACION VIVIENDAS RINCON DE LA VICTORIA (Notaría)

	Notario y protocolo	Superficie m ² t	Super. const. co- zonas comunes	Precio Venta €	€/m ² t
Avda. de la Torre 117 Zona valor R-37	Francisco Candil Burguillos 1835/2017	49,75 cerrados 16,85 terraza 1 aparcam.	64,52	160.000	2.479,25
Residencial Almenara Zona valor R-37	José Castaño Casanova 3998/2017	----- cerrados ----- terraza 1 aparcam	88,98	104.774	1.180,01
Residencial Almenara Zona valor R-37	Juan Pino Lozano 745/2017	----- cerrados ----- terraza 1 aparcam.	106,20	106.300	1.000,94
Manzana M4 UR TB-6 Zona valor R-36	Luis M ^a Carreña Montejo 2.298/2017	----- cerrados 6,30 terraza 2 aparcam	114,39	124.150	1.085,32
Manzana M4 UR TB-6 Zona valor R-36	Pedro Díaz Serrano 1.640/2017	----- cerrados ----- terraza 1 aparcam	88,82	95.000	1.069,58
Residencial Almenara Zona valor R-37	Manuel Nieto Cobo 1.640/2017	----- cerrados ----- terraza 1 aparcam	145,66	117.000	803,24

Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

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





Se considera que la primera muestra no es representativa por la especificidad del producto inmobiliario, considerándose adecuado hacer los cálculos sobre las cinco restantes.

Según la citada Ponencia de Valores, el valor de repercusión en la zona R-37 es de 330 €/m² y en la zona R-36 es de 357 €/m², mientras que el correspondiente a la R-25 es de 758 €/m². Por lo tanto, los coeficientes que proceden ser aplicados a los valores de las transacciones en la R-36 y R-37 para que sean representativos en la ubicación de la R-25 serían de 2,2970 en la R-37 y 2,1232 en la R-36.

Aplicando a cada uno de los valores el coeficiente correspondiente a su localización, extraemos una media del precio de venta representativo de la zona extrapolado a la zona R-25 de 2.285,98 €/m².

Partiendo de este valor de venta de inmuebles con uso residencial, pasamos a calcular el valor de la construcción para extraer el valor de repercusión de dicho uso. En el caso como el que nos ocupa, donde la edificación que se propone tendría una tipología de Ordenación Abierta, ocupando parte de la parcela y quedando el resto libre, los costos de construcción son la suma de los correspondientes a la edificación más los que corresponden al acondicionamiento o urbanización de espacios exteriores privados.

Costes de la edificación: Según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, coincidente con los costos medios estimados de la construcción por el Colegio de Arquitectos de Málaga en, el costo de edificación plurifamiliar en bloque aislado se estima en 705 €/m², que con gastos generales y beneficio Industrial asciende a 838,95 €/m² en viviendas.

El valor de repercusión resulta de la aplicación de la fórmula contenida en el art. 22.2.- antes referida. En este caso, el coeficiente K, genéricamente se establece en 1,40, no existiendo factores que justifiquen la aplicación extraordinaria que se refiere en dicho artículo. El valor de repercusión del suelo por m² sería:

$$VRs = Vv / 1,4 - Vc = 2.285,98 / 1,4 - 838,95 \text{ €} = 793,89 \text{ €/m}^2$$

Valoración de las cargas soportadas por el Promotor:

a) Cesión de la superficie para ampliación viaria:

La valoración sin aprovechamiento como el que nos ocupa (el aprovechamiento se materializa en la parcela edificable), puede asimilarse al que otorga la Ponencia de valores asigna a terrenos como campo de golf (5 €/m²).

$$187,50 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 937,50 \text{ €}$$

b) Valoración de la ejecución del vial y su ampliación desde la Avda. hasta la zona de playa: Según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, se estima en 99 €/m².

$$(7,5 \text{ m} \times 65 \text{ m}) \times 99 \text{ €/m}^2 = 48.262,50 \text{ €}$$

Por último, al proponerse una cesión de locales con acabados e instalaciones, la ponencia valora la repercusión igual que la correspondiente a vivienda en la zona de valor R-25, es decir 758 €/m². A esta repercusión habría que añadirle el costo de la construcción del local con acabados, que según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, para locales con distribución y acabados de obra e instalaciones

Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

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





asciende a 809 €/m², que con Gastos generales y Beneficio Industrial asciende a 962,71€/m² con lo cual, el valor de cada metro cuadrado de local acabado sería de 1.720,71 €/m².

Con estos valores, para calcular la parte que correspondería al privado (llamaremos P) de los 728 m² de incremento de techo en la parcela, y cuanto correspondería al local de cesión resultaría:

$$793,89 P - 49.200 = (728-P) \times 1720,71$$

Resultando $P = 517,72 \text{ m}^2$, lo que supone que la cesión de local acabado y con instalaciones a ceder sería de 210,27 m².

Corresponde al Ayuntamiento pronunciarse sobre la permuta que ocupa, limitándose quien suscribe a realizar la valoración del aprovechamiento municipal afectado por dicha solicitud.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica,
El Técnico Municipal,
(firmado electrónicamente al margen)
Fdo.: Miguel Ángel Plaza Moreno.
Arquitecto Municipal

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G0MAQPP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRER GARCÍA SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007387 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	





D.8. CERTIFICADO DE APROBACIÓN INICIAL CON FECHA 3 DE OCTUBRE DE 2019 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

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

C E R T I F I C O: Que el **AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión Ordinaria, de 25 de septiembre de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 3.- PROPUESTA CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE APROBACION INICIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS PRESENTADA POR VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L. (EXPTE. 7397/2019).

La Comisión Informativa de Acción Administrativa y Recursos, en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2019, ha emitido el siguiente dictamen:

“PUNTO Nº 4.-PROPUESTA DE APROBACION INICIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI (EXPTE. 7397/2019).

Atendida la solicitud de 1 de julio de 2019, con Reg de Entrada 12090 de la mercantil victoriana de Inversiones Siglo XXI S.L por la que se presenta Modificación Puntual de Elemento del PGOU municipal.

Considerando el informe jurídico emitido en fecha 12 de septiembre de 2019, que a su vez contiene los informes técnicos y que de manera literal dice:

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Con fecha de 12 de diciembre de 2018, se celebró Convenio Urbanístico de Planeamiento, en el que se manifiesta que es de interés municipal dotar al núcleo de Torre de Benagalbón de mayores dotaciones públicas, y en concreto la de un local Municipal donde tengan cabida las actividades formativas culturales y de expresión plástica, dada la escasa superficie construida del actual Centro de Mayores situado frente a la citada parcela. Consecuencia del interés municipal y de la mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L. titular de la parcela urbana de uso residencial calificada como UAS-2 en el PGOU, situada en la Avenida de la Torre 110, con una superficie de Mil Cuatrocientos Setenta y Cuatro metros cuadrados (1.474m²).

Consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento, mediante el Convenio se comprometió a tramitar la correspondiente innovación de planeamiento, o continuar con la ya aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2015 una vez se aporte la documentación que complementa el presente documento, e, independientemente, a incorporar lo convenido al documento de la revisión del instrumento de planeamiento general municipal, a fin de permitir que la finca registral a la que se hace referencia en el

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3001BEB4F00R1N3D5J2E2N0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 03/10/2019
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 03/10/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/10/2019 12:37:40

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

expositivo primero del presente convenio, clasificada como urbana, tenga uso residencial, sujeta a la ordenanza OA-6, con la edificabilidad establecida de 1.170 m² de techo.

SEGUNDO.- En fecha 6 de febrero de 2019, con Reg. de Entrada 2217, se presenta Modificación Puntual de Elementos por parte de Victoriana de Inversiones Siglo XXI S.L. y se emite Informe favorable por la Arquitecta Municipal con fecha 8 de febrero de 2019 con el siguiente contenido:

ASUNTO:

"Modificación Puntual de Elementos del PGOU del PGOU de Rincón de la Victoria para recalificación de parcela urbana para dotación de local Municipal en el núcleo poblacional d de Torre de Benagalbón del municipio de Rincón de la Victoria", presentada por Don Francisco Alarcón en representación de la entidad mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI, S.L., expediente nº 581/2018.

ANTECEDENTES:

En el punto 4 de la sesión ordinaria, de fecha 26/12/ 2018 del Ayuntamiento Pleno se aprobó el Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión para obtención de mayores dotaciones públicas en el núcleo de Torre de Benagalbón y recalificación de parcela urbana con la Entidad Mercantil Victoriana de Inversiones SIGLO XXI S.L. (expediente Nº 581/2018).

Y según se recoge en la Cláusula PRIMERA del citado Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento se compromete a tramitar la correspondiente Innovación de planeamiento, a fin de permitir que la parcela con referencia catastral nº 8038502UF8683N0001SX, tenga uso residencial, sujeta a la Ordenanza OA-6, con edificabilidad establecida de 1.170 m² de techo.

INFORME:

1) Se analiza como válida la documentación contenida en la "Modificación Puntual de Elementos del PGOU de recalificación de parcela urbana para dotación de local Municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón, del municipio de Rincón de la Victoria" que acompañando al escrito con Nº de Registro de Entrada 2019 00000390 de fecha 09/01/2019 y la documentación técnica anexa que acompaña al escrito con Nº de Registro de Entrada 2019 00000390 de fecha 06/02/2019.

2) Contenido de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU:

Es de interés municipal dotar al núcleo de Torre de Benagalbón de un Local Municipal, de superficie construida 210,27 m² en el presente cao que nos ocupa, situado frente al actual Centro de Mayores, dada la escasa superficie construida de este último, donde no tienen cabida las actividades formativas, culturales y de expresión plástica

La Modificación Puntual de Elementos del TR del PGOU se circunscribe a la parcela con ref. catastral nº 8038502UF8683N0001SX y superficie 1.474 m², situada en Avenida de la Torre nº 110 del municipio de Rincón de la Victoria.

En la citada Modificación Puntual de Elementos del TR del PGOU se propone la cesión de un local para uso municipal de 210,27 m² de techo y la cesión de terrenos para ampliación del actual parque infantil existente, todo ello en cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas en la LOUA por el incremento de techo; y como contraprestación se propone, mediante un cambio de ordenanzas de aplicación pasar de la calificación de UAS-2 actual existente en el TR del PGOU a la calificación de OA-6.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

De la comparación entre el tacho máximo edificable permitido en la situación actual según el T.R. del P.G.O.U. y el que propicia la Modificación Puntual de Elementos del PGOU que nos ocupa se desprende, un incremento de techo de $1.170 \text{ m}^2 - 442 \text{ m}^2 = 728,00 \text{ m}^2$ sobre dicha parcela, de los cuales $210,27 \text{ m}^2$ de techo correspondería al local de cesión para dotar al núcleo de Torre de Benagalbón de un Local Municipal y $517,72 \text{ m}^2$ corresponderían al incremento de techo privado.

INFORME:

3) Análisis de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU:

3.1.-Se adjunta cuadro comparativo del estado actual en el TR del PGOU y del estado modificado según se recoge en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU con de valoración de todas las previsiones de cesión previstas en el artículo 17 de la LOUA.

Ordenación	Situación en el T.R. del PGOU	Situación en la Modif. de Elementos	
Ordenanza de aplicación	UAS-2	OA-6	
Superficie parcela	1.474,00 m²s	1.474,00 m²s	
Superficie de techo	442,00 m²t	1.170,00 m²t	
Incremento total de techo	---	728,00 m²t	
Incremento de techo privado	---	517,73 m²t	
Incremento de techo público	---	210,27 m²t	
10%de Aprov. Medio	---	72,80 m²t	
Reserva	para	dotaciones	
Observaciones			
(art. nº 17 de la LOUA)			
-a) Total porcentaje cesión			
Entre 30m² y 55 m² por 100m²t			
(218,40 m²s y 400,40 m²s)	---	(276,20m²s + 137,30 m²s)=413,50 m²s	
cumple			
-Zonas verdes			
Entre 18 m² y 21 m²			
(131,04 m² y 152,88 m²)	---	276,20m²s	
cumple			
-Zona ajardinada para			
Ampliación viaria	---	137,20m²s	(1)
cumple			
-b) Resto Dotación			
Entre 12 m² y 34 m²			
(87,36 m² y 247,52 m²)	---	Equivalente a 247,62 m²s=196.567,16 €	
cumple			
-Aparc. Públicos			
(0,5 y 1 plaza por 100 m²t)	---	2 aparc. en vial y 2 aparc. en sótano	
anejos a local municipal de cesión			
cumple			
-c) y d) 10 % A.M.			





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

(10% s 728 m²t=72,80m²t) --- Equivalente a 72,80 m²t = 57.795,19 € cumple

-Otra cesión:

-Cesión al Ayuntamiento de local con acabados e instalaciones de 210,27 m²t de superficie construida, valorado en 210,27 m²t x 1.720,71 €/m²t = 361.813,69 € en el que está incluido el equivalente de resto de dotación y el equivalente del 10% de A.M.

Observación (1): En la ordenanza de edificación de la Modificación de Elementos que se tramita se recoge que se podrá utilizar la superficie de la cesión de 137,30 m²s de zona ajardinada pública para el cómputo de la distancia de separación a linderos de la edificación proyectada por el promotor.

3.2.- Justificación pormenorizada del cumplimiento de los estándares de reserva previstos en el artículo 17 de la LOUA

3.2.a) Respecto a las superficies de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente.

Las reservas para dotaciones deberán cumplir como mínimo con los siguientes estándares de acuerdo al artículo 17 de la LOUA que dice: "En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberá destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable"

En el presente caso, se trata de una parcela que incrementa su techo edificable residencial en 728 m²t, por lo que le corresponde como mínimo una cesión de suelo entre 218,40 m²s y 400,40 m²s, estando previsto ceder 276,20 m²s para ampliación de parque y 137,30 m²s de jardín en zona prevista para futura ampliación de paso peatonal, lo que suma un total de 276,20 m²s + 137,30 m²s = 413,50 m²s de suelo destinados a cesión, siendo siempre dicha superficie de cesión de zonas verdes para parque de 276,20 m²s superior al diez por ciento de la superficie de parcela (10% sobre 1.474 m²s = 147,40 m²s), y además se prevé introducir 4 plazas de aparcamiento público, dos de ellas en el vial Avda. de la Torre y dos anejos al local municipal de cesión.

3.2.b) Superficie de suelo para dotación de equipamiento público en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente

Entre 12 m² y 34 m² por ciento de suelo se habrá de destinar a equipamiento público, es decir, entre 87,12 m²s y 246,84 m²s.

Dado que la superficie de cesión suelo para equipamiento público no reúne las características mínimas para poderse implantar un equipamiento público, debido a sus escasas dimensiones, de acuerdo al artículo 54 de la LOUA, podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

Respecto a su valoración, en el supuesto de asignarle a esa parcela de 246,84 m²s una edificabilidad de 1 m²t/m²s y valorarse como techo residencial arrojaría

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3001BEB4F00R1N3D5J2E2N0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 03/10/2019
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 03/10/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/10/2019 12:37:40

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

un importe máximo de: $246,84 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 793,89 \text{ €/ m}^2 = 196.567,16 \text{ €}$ que sumando al importe del 10% de A.M. (aprovechamiento medio) de 57.795,19 € resultaría un importe total de 254.362,35 € que no alcanzaría el importe de 361.362,69 € de la valoración del local acabado de cesión de 210,27 m² de superficie construida.

3.2.c) Superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

Según el T.R. del PGOU vigente, se trata de una parcela calificada de UAS-2 que tras la Modificación de Elementos del T.R. del PGOU pasa a tener la calificación de OA-6 señalando la Ordenanza de la OA-6 una superficie de parcela mínima edificable de 1.000 m²s.

El incremento de techo edificable es de $1.474 \text{ m}^2 - 442 \text{ m}^2 = 728 \text{ m}^2$

El 10% del incremento de techo edificable es de: $10\% \text{ s } (728 \text{ m}^2) = 72,8 \text{ m}^2$.

El 10% de A.M. representa una parte del importe del local de superficie construida 210,27 m² que está previsto ceder al Ayuntamiento, con motivo del cambio de calificación urbanística que se introduce en la Modificación de Elementos.

3.2.d) Valoración del 10% de Aprovechamiento Medio por el Método Residual Estático

Se trata de valorar el 10 % (72,8 m²) de A.M. del incremento de techo de 728 m² que suponen la Modificación de Elementos del T.R. del PGOU para recalificación de parcela urbana para la dotación de local municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón.

A efectos de valoración y según el art. 37 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 00 de Octubre), el estado de este suelo de la parcela UAS-2 de la UE TB-34 del TR PGOU es urbano no edificado. Según el art. 22.1 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), el valor del suelo que tiene asignada edificabilidad por el planeamiento se calculará:

$$VRs = Vv/1,4 - Vc = 2.285,98 / 1,4 - 838,95 \text{ €} = 793,89 \text{ €/ m}^2$$

$$72,80 \text{ m}^2 \times 793,89 \text{ €/ m}^2 = 57.795,19 \text{ €}$$

De lo que se desprende que la reserva de los estándares de reserva y valoración del 10% de A.M. es la siguiente:

Reserva para dotaciones Elementos PGOU	Artículo 17 LOUA Observaciones	Modif. de
-Porcentaje cesión 413,50 m ² s	-entre 30 m ² y 55 m ² por 100 m ²	276,20 + 137,30 =
	218,40 m ² m ² s y 400,40 m ² s	413,50 m ² s
cumple		
-Parque y jardines	-entre 18 m ² y 21 m ² por 100 m ²	

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

131, 04 m²s y 152, 88 m²s 276,20 m²s
cumple

mayor del 10% sup. Parcela
10% 1.474 m²s=147,40 m²s 276, 20 m² > 147, 40
m²s cumple
-Aparc. Públicos -entre 0,5 y 1 plaza por 100 m²t 2 aparc. vial y 2
aparc local municipal cumple
-Equipamientos públicos -entre 12 m² y 34 m² por 100 m²t Equivalente a
247,62 m²s y a 196.567,16 € cumple
87, 12 m² y 246, 84 m²s cumple
-Aparc. Públicos -entre 0,5 y 1 plaza por 100 m²t 2 aparc. vial y 2
aparc local municipal (A) cumple

Otros:

-10 % A.M. 10% s 728 m²t= 72, 80 m²t valoración : 72,80 m² t x 793,89 €/ m² t =
57.795,19 € (B) cumple

-Cesión al Ayuntamiento de local acabado de 210,27 m²t de superficie
construida, valorado según informe del Arquitecto Municipal, Jefe del Servicio de
Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria D. Miguel Ángel
Plaza Moreno en 210,27 m²t x 1.720,71 €/ m²t = 361.813,69 €

Observación (A) Valoración equipamientos públicos: 246,84 m²s x 1 m²t/ m²s x
793,89 €/ m²t = 196.567,16 €, según se indica en el apartado d) del presente
informe y que se encuentra incluido como parte de la cesión del local acabado
de 210,27 m²t de superficie construida

Observación (B) El 10% A.M. se encuentra incluido como parte de la cesión del
local acabado de 210,27 m²t de superficie construida

**3.3.- Descripción de la normativa actual vigente y de la Modificación de Elementos del
T.R. del PGOU**

Se anexiona cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos de la
Ordenanza de aplicación UAS-2 de acuerdo al T.R. del PGOU y conforme a la
Modificación Puntual de Elementos

Ordenanza	Estado actual	Estado Modificado
Observaciones		
	T.R. del PGOU	Modif. de Elementos
Superficie parcela	1.474,00 m²s	1.474,00 m²s
Ordenanza de aplicación	UAS-2	OA-6
(1)		
Superficie de techo	442,0 m²t	1.170,00 m²t
Altura y nº de plantas	PB + 1	PB + 1 + A
Separación a linderos	mínimo 3 m	1/3 H mínimo 3 m
(2)		
Nº de viviendas	2 ud.	No está limitado
Altura y nº de plantas	PB+1	PB + 1 +A

Observación (1)

**Se contempla un cambio de calificación en la parcela que pasa de UAS
(Zona Unifamiliar Aislada), sub-zona UAS-2 a OA (Zona de Ordenación
Abierta), sub-zona OA-6, lo que conlleva un incremento de techo de:
1474,00 m²t - 442,00 m²t = 780,00 m²t**

Observación (2)





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Se podrá utilizar la superficie de la cesión de 158,80 m²s de zona ajardinada pública para el cómputo de la distancia de separación a linderos de la edificación proyectada por el promotor.

3.4.-Respecto a la afección arqueológica:

En la Modificación Puntual de Elementos del PGOU se incluye informe de la Delegación en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de fecha 8/10/2010, respecto de las cautelas arqueológicas y el control en el movimiento de tierras a mantener en la fase de obra.

PROPUESTA:

A juicio de la técnico que suscribe procede la aprobación de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU del PGOU de Rincón de la Victoria para recalificación de parcela urbana para dotación de local Municipal en el núcleo poblacional de Torre de Benagalbón en el municipio de Rincón de la Victoria.

No obstante, el Órgano Municipal competente, con su superior criterio, acordara lo que estime más procedente.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital
Arquitecto Municipal
(Firmado electrónicamente al margen)
María José Heredia Civantos

No obstante, tras requerimiento efectuado para la justificación de la media dotacional aplicable a la zona de suelo urbano en la que está incluida dicha actuación, así como justificar que se aporta las dotaciones necesarias que den cumplimiento a ese parámetro, así como la necesidad de justificar que no se produce un incremento superior al 20% en cuanto a la densidad de viviendas para atender al supuesto carácter pormenorizado de la misma, se dictó Resolución de archivo del procedimiento, con fecha 3 de junio de 2019.

TERCERO.- Con fecha 22 de julio de 2019, se presenta Modificación de Elementos por parte de Victoriana de Inversiones siglo XXI. S.L y con fecha 2 de agosto se emite informe favorable por el Arquitecto Municipal con el siguiente Literal:

ASUNTO: Informe técnico a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU "Recalificación de parcela urbana para dotación de local municipal en el núcleo de Torre de Benagalbón", presentada acompañando escrito nº 13.720 de fecha 25/7/2019 por Victoriana de Inversiones Siglo XXI S.L, quien actúa como promotor del expediente.

INFORME

La documentación presentada mantiene en términos generales el contenido de la que fue analizado en informe técnico positivo de fecha 12/2/2019 existente en el expediente, aunque modifica y complementa algunas cuestiones, fundamentalmente las referidas al número máximo de viviendas propuesto y a la innecesariedad de someter este expediente al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica regulado en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de Calidad Ambiental (en adelante GICA).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3001BEB4F00R1N3D5J2E2N0 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 03/10/2019 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 03/10/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/10/2019 12:37:40	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Por lo tanto el presente informe se limita a complementar el existente en el expediente en base al nuevo contenido que se incorpora.

1.- Contenido del documento:

Las principales novedades documentales incorporadas en la innovación son:

a) Complementa el punto 3º dedicado a Memoria Justificativa incluyendo el parámetro de número de viviendas máximo que fija en 8 viviendas, justificando que no se supera con ello el límite de densidad global fijado por la Adaptación del PGOU a la LOUA en cumplimiento del art. 3.2.d) del Decreto 11/2008, que incluye el suelo objeto de innovación en la denominada zona 3 fijando una densidad global de 60 viv/Ha.

Según lo expuesto, el límite el incremento de densidad aplicado sobre la superficie de parcela (60 viv/Ha x 0,1474 Ha) supone un máximo de 8,84 viviendas, por lo que el incremento de 8 viviendas propuesto en esta innovación se sitúa por debajo del citado límite, entendiéndose entonces que esta innovación no altera las determinaciones estructurales de PGOU.

b) Justifica las dotaciones exigibles por el incremento de aprovechamiento lucrativo que recoge el art. 36.2.a) 2ª de la LOUA, incorporando un cuadro con el cálculo en base a los estándares establecidos en el art. 17 de la propia LOUA, concluyendo que la innovación se sitúa por encima de los mínimos exigidos.

c) Incorpora un apartado en la memoria sobre la innecesariedad de someter la presente modificación del PGOU a Evaluación Ambiental Estratégica, por entender que no está incluida en ninguno de los supuestos del art. 40 de la GICA, fundamentalmente por considerar que no afecta a la ordenación estructural del TR PGOU.

d) Incorpora en la Memoria una breve exposición sobre evaluación económica y coste de implantación, en referencia a lo recogido en art. 19.1.a).3ª de la LOUA, concluyendo que esta innovación no supone mayor coste para la hacienda pública que el futuro mantenimiento de la zona verde, siendo éste de mínima repercusión en el mantenimiento global de las zonas verdes municipales. Incorpora también como anexo un Resumen ejecutivo en cumplimiento del art. 19.3 de la LOUA. Por último, incorpora un anexo de valoración de impacto en la salud, en cumplimiento de lo recogido en el art. 56.1.b).1º. de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y art. 3 b) 1º del Decreto 169/2014 por el que se aprueba el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma Andaluza.

2.- Análisis del documento:

2.1.- Respecto al carácter estructural o no de esta innovación.

Según el art. 40 de la GICA, esta innovación de PGOU sólo estaría sometida a Evaluación Ambiental Estratégica en el exclusivo caso de que sus determinaciones afectaran a la ordenación estructural de PGOU, que podría producirse si el incremento de viviendas que propone superara el límite de densidad global establecido en la Adaptación del PGOU a la LOUA.

El plano de densidades y edificabilidades por zonas de la Adaptación del PGOU a la LOUA, realizado para dar cumplimiento a lo preceptuado en el art. 3.2.d) del Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, incluye la parcela objeto de innovación en la denominada Zona 3, fijando una densidad máxima de 60 viv/Ha, que aplicada sobre

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3001BEB4F00R1N3D5J2E2N0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 03/10/2019
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 03/10/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/10/2019 12:37:40

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

la superficie de parcela suponen 8 viviendas, coincidiendo con el máximo propuesto en la innovación.

Por lo tanto, al no superar el límite de densidad global fijado por la Adaptación del PGOU a la LOUA, de la lectura de la Ley 2/2012 y de la instrucción 5/2019 de la Dirección general de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en planeamiento urbanístico tras la entrada en vigor de la citada Ley 2/2012 de 30 de Enero, entiendo que no se afectan determinaciones estructurales de PGOU, sino determinaciones pormenorizadas potestativas, con lo cual la presente innovación no estaría sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica recogido en la GICA.

2.2.- Respecto al incremento o mejora de dotaciones en la presente modificaciones de elementos.

Teniendo en cuenta que el incremento del aprovechamiento objetivo previsto en la innovación (728 m2t) supera el 10% del preexistente (442 m2t), según lo preceptuado en el art. 45.2.B).c) de la LOUA, es necesaria la previsión de incremento de dotaciones, así como de los servicios públicos, por causa del citado incremento de edificabilidad y densidad. De esta forma, el ámbito de esta innovación se conforma como un Área homogénea entendida según el citado artículo como el ámbito de suelo urbano, no sometido a Reforma Interior, en el que se produce un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento de planeamiento, en este caso la innovación presentada, atribuya o reconozca en parcelas respecto al aprovechamiento existente.

También podemos afirmar que según el citado artículo 45.2.B).c) de la LOUA, estamos ante un cambio de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, con el régimen que para esta categoría establece el art. 55.3.- de la LOUA, debiendo cederse las dotaciones derivadas del incremento de aprovechamiento, preferentemente dispuestas en el Área Homogénea o entorno próximo, pudiendo la innovación destinar superficies superpuestas, a la edificación o uso privado y al dominio público, a través de la constitución de complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan carácter de fincas especiales de atribución privativa, como permite el art. 26.4 del RDL 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el TR de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para este cálculo, la DT primera de la Ley 2/2012 establece:

"Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación.

Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, determinando el régimen del suelo urbano no consolidado conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la citada Ley."

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

En nuestro caso, tratándose de una actuación de transformación urbanística, y en concreto una actuación de dotación tal y como se regula en el art. 7.1.b) del citado RDL 7/2015, tanto el convenio del que trae causa esta innovación, como el informe técnico municipal anterior al presente que se incluye en el expediente, como la propia innovación que se analiza, determinan la cuantía de las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento y densidad propuesto, cediéndose además de suelo, un local destinado también a dotación pública conforme a la posibilidad antes apuntada.

Este cálculo se hace en base a los estándares recogidos en el art. 17 de la LOUA, y no en base al ámbito espacial homogéneo recogido en la DT primera de la Ley 2/2012. No obstante, habida cuenta de la ubicación concreta de la parcela, y la falta de dotaciones públicas en las zonas próximas, puede considerarse razonable la aplicación de los estándares del art. 17 de la LOUA a efectos de previsión de dotaciones por el incremento de aprovechamiento previsto en la innovación.

2.3.- Respecto a otras cuestiones de la innovación.

El alcance y naturaleza de esta innovación en relación a las previsiones de programación y gestión es mínimo, por lo que el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad y el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas que incluye esta innovación, en referencia a lo recogido en el art. 19.1.a) 3º de la LOUA, tiene una exposición mínima sobre estas cuestiones.

La innovación incluye un anexo de valoración de impacto en la Salud como exige el art. 3.b) del Decreto 169/2014 de 9 de Diciembre por el que se establece el procedimiento de la evaluación de impacto en la Salud (EIS) en la comunidad autónoma andaluza.

Incluye así mismo Resumen Ejecutivo, tal y como se exige en el art. 19.3. de la LOUA.

2.4.- Conclusiones.

Como se ha dicho al principio, el presente informe complementa al existente en el expediente con fecha 12/2/2019. **No se observan objeciones para la tramitación de la presente innovación, debiendo seguir el procedimiento establecido en el artículo 36.2.c) de la LOUA, señalándose que no se modifican determinaciones que afecten a la ordenación estructural, y no requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo, dado que la modificación propuesta no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos.** Al tratarse de una innovación que afecta a área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, deberán arbitrase medios de difusión complementarios como establece el art. 36.2.c)3ª de la LOUA. No obstante, será el informe jurídico el que determine estas cuestiones.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica,
El Técnico Municipal,
(firmado electrónicamente al margen)
Fdo.: Miguel Ángel Plaza Moreno.
Arquitecto Municipal

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.-La Legislación aplicable viene determinada por

- Los artículos 26 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Los artículos 21.1 j) y 22.2 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

SEGUNDA. El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía dispone que se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica simplificada** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Estudios de detalle.

b) Planes parciales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

c) Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.

TERCERA. De conformidad con el artículo 36.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación atenderá a las siguientes reglas particulares de ordenación y documentación:

A) De ordenación:

1ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones y equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a) de la Ley citada anteriormente.

B) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar 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.

C) De procedimiento:

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

1. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de la Ley 7/2002.

2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a) de la Ley 7/2002

3. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase 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.

CUARTA. El procedimiento para proceder a la innovación en el Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio es el siguiente:

Por Acuerdo del Pleno se determinará la aprobación inicial de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Este Acuerdo se adoptará por voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, de conformidad con el artículo 32.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística obligará al sometimiento de éste a información pública 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 se anunciará, además, en uno de los diarios de mayor difusión provincial.

En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

[Conforme al artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el trámite de información pública la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3001BEB4F00R1N3D5J2E2N0 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Urbanística de Andalucía.]

Durante el período de información pública el expediente quedará a disposición de cualquiera que quiera examinarlo [artículos 32.1.2ª y 39.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.]

En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase 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.

Asimismo, se requerirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación de la modificación y en los plazos que establezca su regulación específica. En el presente expediente, será necesario la emisión de Informe por parte de la Consejería de Cultura en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

De conformidad con la Instrucción 3/2019 de la Dirección general de ordenación del Territorio y urbanismo, sobre el trámite de aprobación en determinados instrumentos de planeamiento urbanístico, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32.1.3ª de la LOUA, no resulta necesario ni exigible acuerdo de aprobación provisional cuando la aprobación definitiva corresponda a la misma Administración que sea responsable de la tramitación del instrumento de planeamiento, lo que, según el artículo 31.1.B de la LOUA, alcanza tanto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya aprobación definitiva corresponde al municipio como a las innovaciones de los PGOU que no afecten a la ordenación estructural.

Sin perjuicio de lo anterior, será necesario acuerdo del órgano municipal competente, cuando:

- A la vista de los trámites realizados tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, o por decisión de la Administración, se incluyan modificaciones sustanciales en el instrumento de planeamiento que hagan preceptiva una nueva información pública, o cuando dichas modificaciones afecten a los intereses públicos tutelados por otra Administración.
- Sea necesaria la ratificación de un informe preceptivo vinculante conforme al 32.1.4ª. Se considera necesario este trámite cuando tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento se solicite un informe preceptivo y vinculante a una Administración y en el mismo se incluyan consideraciones respecto a una materia

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

de su competencia exclusiva que conlleve la necesidad de una modificación en el instrumento de planeamiento.

J. De conformidad con los artículos 31.1.b), 31.2.c) y 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el expediente se remitirá a la Consejería competente en materia de Urbanismo para que emita, con anterioridad a la aprobación definitiva de la innovación mediante modificación, informe preceptivo sobre la misma. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo.

K. Una vez recibido el informe de la Consejería, el Pleno del Ayuntamiento tras la incorporación al documento en tramitación de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, aprobará definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

L. Vista la remisión que hace el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la legislación de régimen local, el Acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y la publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro de los instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento.

El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación.

Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el Registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

QUINTA.- Sobre el caso concreto

Según el Informe del Arquitecto Municipal, se trata de una **Innovación de Plan General de Carácter Pormenorizado**, entendiendo el mismo que no requiere informe del Consejo Consultivo al no tener por objeto diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos.

Asimismo, al considerarse de carácter pormenorizado, de conformidad con el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no requeriría Evaluación Ambiental

La parcela está incluida dentro del Bien de Interés Cultural declarado en 2008 publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con fecha 8 de octubre de ese mismo año, como se muestra en la fotografía a continuación:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3001BEB4F00R1N3D5J2E2N0 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 03/10/2019 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 03/10/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 03/10/2019 12:37:40	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)



Además de lo anterior, con posterioridad a la aprobación inicial, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía será necesario que se emita Informe por el órgano competente en materia de Cultura acerca de la Innovación planteada.

Igualmente, será necesario que se emita Informe por el órgano competente de la Consejería de Salud en cuanto a la emisión de Informe de Evaluación de la Salud.

La asesora jurídica. Celia Ramos Cabello.

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

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de fecha 01/07/2019

SEGUNDO. Abrir un plazo de información pública por período de UN MES publicándose en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Municipio. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

TERCERO. Solicitar los informes, Dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, a saber:

1. Informe de la Consejería de Cultura en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía
2. Informe de la Consejería de Salud para la emisión de Informe de Evaluación de la Salud
3. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva deberá emitirse el

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

correspondiente informe por la Consejería competente en materia de urbanismo.

CUARTO. Dar traslado a los interesados

En Rincón de la victoria, a fecha de firma electrónica

El Concejal de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico, Plan Estratégico (EDUSI) y
Grandes Proyectos
D. Miguel Ángel Jiménez Navas

La Comisión con 7 votos a favor (5 PP, 1 PMP, 1 C's) y 6 abstenciones (3 PSOE, 1 IU, 1 Podemos, 1 Vox) dictamina favorable la moción presentada."

El Pleno de la Corporación acuerda aprobar el dictamen anteriormente transcrito por 13 votos a favor (8 PP, 2 PMP, 2 C's y 1 Vox) y 8 votos en abstención (5 PSOE, 2 IU Andalucía y 1 Podemos).

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 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/03/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	





D.9. PUBLICACIÓN DE APROBACIÓN INICIAL EN EL DIARIO LA OPINIÓN DE MÁLAGA DE VIERNES 18 DE OCTUBRE DE 2019 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealidnumber=S2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi





D.10. PUBLICACIÓN DE APROBACIÓN INICIAL EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA DEL MIÉRCOLES 30 DE OCTUBRE DE 2019 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S:2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900357690G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,
O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2023 14:29:45

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7001C389200A2X3W6Q3Q5J1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
DAVID FRANCO CASTILLO-ADMINISTRATIVO ÁREA DE URBANISMO - 02/08/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/08/2023 14:10:11
COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



ADMINISTRACIÓN LOCAL

RINCÓN DE LA VICTORIA

Edicto

Área: Urbanismo y Vivienda Pública.
Oficina: Urbanismo.
Expediente: Modificación de elementos en avenida de la Torre, número 110 (7397/2019).
Asunto: Edicto de aprobación inicial.

Mediante Acuerdo de Ayuntamiento Pleno, en su sesión de 25 de septiembre de 2019, se ha aprobado inicialmente modificación puntual de elementos en avenida de la Torre, número 110 de este municipio, expediente 7397/2019, instado por la mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI, el cual se somete a información pública, durante el plazo de un mes, en cumplimiento del artículo 32.1.2) y 39.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, encontrándose el expediente en las oficinas del Área Municipal de Urbanismo y Vivienda Pública, sita en la 2.ª planta del Ayuntamiento, sito en plaza Al-Andalus, número 1.
Rincón de la Victoria, 10 de octubre de 2019.
El Alcalde, firmado: José Francisco Salado Escaño.

7225/2019

CVE: 20191030-07225-2019 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php

D.11. CERTIFICADO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA SIN ALEGACIONES CON FECHA 11 DE JULIO DE 2020 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S:203002E:CH-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007387 S.L.P. C.I.F. B92923166 Fecha: 22/07/2019 Hera: 0000 Und: reg: REGISTRO GENERAL
--	---	---



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



AYUNTAMIENTO
Rincón de la Victoria

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

CERTIFICO: Que examinado el Libro de Registro de Entrada de documentos obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta que tras la publicación de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 208 correspondiente al 30 de Octubre de 2019, referente a modificación de elementos en Avd. de la Torre Nº 110 Exp. (7397/2019).

No se han presentado contra el mismo en el plazo de exposición pública desde el 31 de Octubre de 2019 hasta el 2 de Diciembre de 2019, ambos inclusive.

Y para que conste y surta sus efectos, expido el siguiente que visa y sella el Sr. Alcalde en Rincón de la Victoria, firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE ,

EL SECRETARIO ,

Fdo.-D. José Francisco Salado Escaño.

Plaza Al-Ándalus nº 1
29730 Rincón de la Victoria (Málaga)
NIF P2908200E
Teléfono 952 40 23 00
www.rincondelavictoria.es

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001FC8A100I8U9H7L1X3X6 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2019007397
	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 10/07/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 11/07/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/07/2020 00:38:27	Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





D.12. CERTIFICADO DE APROBACIÓN PROVISIONAL CON FECHA 29 DE JULIO DE 2020 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

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

C E R T I F I C O: Que la **Pleno**, en sesión Ordinaria, de 29 de julio de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 8.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTAL DE ELEMENTOS DE PARCELA EN AVDA. DE LA TORRE Nº 110 (EXPTE. 7397/2019).

La Comisión Informativa de Acción Administrativa y Recursos en sesión celebrada el día 21 de julio de 2020, ha emitido el siguiente dictamen:

“PUNTO Nº 8) PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTAL DE ELEMENTOS DE PARCELA EN AVDA. DE LA TORRE Nº 110 (EXPTE. 7397/2019).

Se dio cuenta de la siguiente propuesta:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS

Considerando la aprobación inicial en fecha 25 de septiembre 2019 de la modificación puntual de elementos que obra en el expediente referenciado.

Atendido el informe desfavorable de la Consejería de Cultura, exigiendo la incorporar al instrumento de planeamiento la necesidad de realizar una actividad arqueológica preventiva de control arqueológico de movimientos de tierras.

Atendido el informe jurídico emitido en fecha 9 de julio de 2020 con el siguiente literal:

INFORME JURÍDICO

PRIMERO.- La Modificación Puntual de elementos no estructurante del PGOU (Expte 7397-2019) fue aprobada inicialmente mediante acuerdo de Pleno de fecha 25 de septiembre de 2019, y se sometió al trámite de información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de publicación del correspondiente anuncio en Boletín Oficial de la Provincia de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Málaga nº 208 de fecha 30 de octubre de 2019, y en el diario La Opinión de Málaga de fecha 18 de octubre de 2019, en que ha permanecido expuesta al público.

SEGUNDO.- Asimismo, tras la aprobación inicial del citado instrumento se solicitaron los siguientes informes sectoriales:

1. Informe de Consejería Cultura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Informe de la Consejería de Salud para la Evaluación de Impacto en la Salud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 b) 1º del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Informe en materia de Costas en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 a) de la Ley 22/1988.

TERCERO.- Con fecha 30 de enero de 2020, con Registro de Entrada 1804, se recibe informe DESFAVORABLE de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación de Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga al documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual.

Dicho informe, exige la incorporación a dicho instrumento de planeamiento la necesidad de realizar una Actividad Arqueológica Preventiva Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.

CUARTO.- Con fecha 12 de marzo de 2020, se presenta por la mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI, con Reg. de Entrada 4579 Anexo 7, donde se da contestación al requerimiento de la Delegación de Cultura.

En conclusión y teniendo en cuenta los antecedentes fácticos y jurídicos expuestos, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.1. 3ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, resulta procedente someter a la consideración del Pleno, órgano competente para su aprobación provisional, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) y 47.2.m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-,

Este es mi criterio, que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

La Asesora Jurídica, Celia Ramos Cabello

En virtud de lo anterior, tengo a bien proponer a la comisión informativa la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar provisionalmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria relativo a la parcela con referencia catastral nº 8038502UF8683N0001SX, para que la misma tenga uso residencial, sujeta a la Ordenanza OA-6, con edificabilidad establecida de 1.170 m2 de techo.

SEGUNDO.- Abrir un plazo de información pública por período de UN MES publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en uno de los diarios de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Municipio. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo

TERCERO.- Remitir el expediente debidamente diligenciado a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación de Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga para la emisión de nuevo informe.

En Rincón de la Victoria a 14 de julio de 2020. EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS. (Por delegación de firma mediante Decreto de Alcaldía de fecha 17-6-2019) D. Miguel Ángel Jiménez Navas.

La Comisión con 7 votos a favor (5 PP, 1 PMP, 1 C'S) y 6 abstenciones (3 PSOE, 1 IU, 1 Podemos y 1 Vox) dictamina favorable la propuesta presentada."

El Pleno de la Corporación, por mayoría de 12 votos a favor (7 PP, 2 PMP, 2 C's y 1 Vox) y 8 abstenciones (5 PSOE, 2 IU Andalucía y 1 Podemos), acuerda aprobar 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 Acctal, en Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº ALCALDE ACCTAL

SECRETARIO GENERAL

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2020	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2020 14:29:45	
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2020	
EXPEDIENTE :: 2019007397	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400200A7C00Y9W2E6O4C8X5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 04/08/2020
ANTONIO FERNANDEZ ESCOBEDO-ALCALDE ACCTAL. - 04/08/2020
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 04/08/2020 18:13:12

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





D.13. CERTIFICADO DE APROBACIÓN PROVISIONAL CON FECHA 29 DE JULIO DE 2021 /

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

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

C E R T I F I C O: Que la **Pleno**, en sesión Ordinaria, de 29 de julio de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 5.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE PARCELA DE AVDA. DE LA TORRE Nº 110 (EXPTE. 7397/2019).

La Comisión Informativa de Acción Administrativa y Recursos en sesión celebrada el día 20 de julio de 2021, ha emitido el siguiente dictamen:

“PUNTO Nº 5) APROBACIÓN PROVISIONAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE PARCELA DE AVDA. DE LA TORRE Nº 110 (EXPTE. 7397/2019).

Se dio cuenta de la siguiente propuesta:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS

Considerando la aprobación inicial en fecha 25 de septiembre 2019 de la modificación puntual de elementos que obra en el expediente referenciado.

Atendido el informe requerimiento del Ministerio para la Transición Ecológica, exigiendo la corrección de los planos conforme al deslinde vigente aprobado el 15 de octubre de 2019, así como liberar el dominio público ocupado y dejar expedita, en su caso, la servidumbre de tránsito.

Atendido el informe jurídico emitido en fecha 14 de julio de 2021 con el siguiente literal:

INFORME JURÍDICO

PRIMERO.- La Modificación Puntual de elementos de carácter pormenorizado del PGOU (Expte. 7397-2019) fue aprobada inicialmente mediante acuerdo de Pleno de fecha 25 de septiembre de 2019, y se sometió al trámite de información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de publicación del correspondiente anuncio en Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 208 de fecha 30 de octubre de 2019, y en el diario La Opinión de Málaga de fecha 18 de octubre de 2019, en que ha permanecido expuesta al público. No consta publicación en el tablón de edictos municipal.

SEGUNDO.- Asimismo, tras la aprobación inicial del citado instrumento se solicitaron los siguientes informes sectoriales:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E50025B88300F1W7K5C5T8X6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025B88300F1W7K5C5T8X6 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2021 ANTONIO FERNANDEZ ESCOBEDO-ALCALDE ACCTAL. - 05/08/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2021 16:47:34	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

1. Informe de Consejería Cultural, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Informe de la Consejería de Salud para la Evaluación de Impacto en la Salud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 b) 1º del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Informe en materia de Costas en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 a) de la Ley 22/1988.

TERCERO.- Con fecha 30 de enero de 2020, con Registro de Entrada 1804, se recibe informe DESFAVORABLE de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación de Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga al documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual.

Dicho informe, exige la incorporación a dicho instrumento de planeamiento la necesidad de realizar una Actividad Arqueológica Preventiva Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.

Una vez subsanado se acuerda la aprobación provisional en fecha 29 de julio de 2020 y se vuelve a remitir a la Delegación de Cultura, obteniendo el informe favorable en fecha 26 de octubre de 2020.

CUARTO.- Con fecha 11 de noviembre de 2020 se recibe informe del Ministerio para la Transición Ecológica en el que se observa se deben corregir los planos conforme al deslinde vigente aprobado el 15 de octubre de 2019 así como debe liberarse el dominio público ocupado y dejar expedita, en su caso, la servidumbre de tránsito.

QUINTO.- Subsana la documentación en marzo de 2021, se emite informe técnico el 30 de junio de 2021 con el siguiente literal:

INFORME DE LA ARQUITECTO MUNICIPAL

ASUNTO:

Documentación Técnica aportada para cumplimentación del Informe de la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, referente al expediente 7397-2019 en trámite de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU para "Recalificación de parcela urbana para dotación de local municipal en el núcleo de Torre de Benagalbón que acompaña al escrito presentado por Don Francisco Alarcón Escaño con ENTRADA Nº 00013592 de fecha 14/06/2021.

INFORME:

Cotejadas, conjuntamente con el Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal, las coordenadas del trazado de la línea de ribera del mar, dominio público marítimo-terrestre, y también las servidumbres (protección, tránsito, zona de influencia y, en su caso, acceso al mar) de acuerdo con el deslinde aprobado el 15 de octubre de 2019, dándose cumplimiento a lo requerido en el informe de la Demarcación de Costas de Andalucía Mediterráneo Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico que se indica de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU para "Recalificación de parcela urbana para dotación de local municipal en el núcleo de Torre de Benagalbón que se incluyen en los planos que acompañan al escrito presentado por Don Francisco Alarcón Escaño con ENTRADA Nº 000 13592 de fecha 14/06/2021 con las del nuevo deslinde aprobado: Exp. DES01/16/29/0007, se observa que las mismas son coincidentes.

En conclusión y teniendo en cuenta los antecedentes fácticos y jurídicos expuestos, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.1. 3ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, resulta procedente

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M2Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E50025B88300F1W7K5C5T8X6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025B88300F1W7K5C5T8X6 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2021 ANTONIO FERNANDEZ ESCOBEDO-ALCALDE ACCTAL. - 05/08/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2021 16:47:34	EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

someter a la consideración del Pleno, órgano competente para su aprobación provisional, con el nuevo plano aportado, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) y 47.2.m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local –LRBRL.

En virtud de lo anterior, tengo a bien proponer a la comisión informativa la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar provisionalmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria relativo a la parcela con referencia catastral nº 8038502UF8683N0001SX, para que la misma tenga uso residencial, sujeta a la Ordenanza OA-6, con edificabilidad establecida de 1.170 m2 de techo.

SEGUNDO.- Abrir un plazo de información pública por período de UN MES publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en tablón de anuncios del Municipio y en la página web como medio de difusión complementario. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo

TERCERO.- Requerir al interesado para que presente un Texto Refundido de la Innovación pretendida.

CUARTO.- Remitir el expediente debidamente diligenciado al Ministerio para la Transición Ecológica

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS. (Por delegación de firma mediante Decreto de Alcaldía de fecha 17-6-2019) D. Miguel Ángel Jiménez Navas.

La Comisión con 7 votos a favor (5 PP, 1 PMP, 1 C'S) y 6 abstenciones (3 PSOE, 1 IU, 1 Podemos, 1 VOX) dictamina favorable la propuesta presentada.”

El Pleno de la Corporación por 17 votos a favor (8 PP, 5 PSOE, 2 PMP y 2 Cs) y 4 abstenciones (2 IU Andalucía, 1 Podemos y 1 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 Accidental, en Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº ALCALDE ACCTAL.

SECRETARIO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2M3Q9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007397 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL	



CSV: 07E50025B88300F1W7K5C5T8X6

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025B88300F1W7K5C5T8X6 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2019007397
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/08/2021 ANTONIO FERNANDEZ ESCOBEDO-ALCALDE ACCTAL. - 05/08/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/08/2021 16:47:34	Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





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 /

En esta ficha se establecen las condiciones que deberán cumplir los elementos de infraestructuras y urbanismo propuestos por esta innovación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G02MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	
PRIMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2023002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387	Und. reg. REGISTRO GENERAL



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
 Dirección General de Personas con Discapacidad

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57890G0G0A0Q0P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387
 Fecha: 22/07/2019
 Hora: 00:00
 UNID reg: REGISTRO GENERAL



FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
sealNumber=S2833002E-CN+Saldo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45
EXPEDIENTE :: 2019007387
 Fecha: 22/07/2019
 Hora: 00:00
 URL: reg. REGISTRO GENERAL



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
TEXTO REFUNDIDO DE INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA CON RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA SITA EN AV DE LA TORRE 110, 29738 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)	
ACTUACIÓN	
Propuesta de ampliación de viario existente, nuevos espacios libres ajardinados y modificación de parcelario residencial existente	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Zona urbana consolidada de uso predominante residencial	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	No procede
Número de asientos	No procede
Superficie	1446 m2s (ámbito)
Accesos	Avda. de la Torre
Ascensores	No se proponen
Rampas	No se proponen
Alojamientos	No se proponen
Núcleos de aseos	No se proponen
Aseos aislados	No se proponen
Núcleos de duchas	No se proponen
Duchas aisladas	No se proponen
Núcleos de vestuarios	No se proponen
Vestuarios aislados	No se proponen
Probadores	No se proponen
Plazas de aparcamientos	4
Plantas	No procede
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	No se proponen
LOCALIZACIÓN	
AV DE LA TORRE 110, 29738 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)	
TITULARIDAD	
Pública	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., con CIF número B93242766 y domicilio en avenida de la Torre nº110 Rincón de la Victoria (MÁLAGA).	
PROYECTISTA/S	
Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Francisco Parrilla Sánchez	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G03AQIP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/03/2025

sealNumber=S2833002E-CN=Saldo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/03/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:00

Unid. reg: REGISTRO GENERAL



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
☒	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☐	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En Málaga a marzo de 2025, firmado por los arquitectos, Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez

117

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: pendiente de definir en proyecto correspondiente.

Color: pendiente de definir en proyecto correspondiente.

Resbaladicidad: resistencia al deslizamiento $R_d > 45$, clase 3 (recomendado)

Pavimentos de rampas

No se proponen

Pavimentos de escaleras

No se proponen

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: pendiente de definir en proyecto correspondiente.

Color: pendiente de definir en proyecto correspondiente.

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA	O. TMA/851/2021 de 23 Julio	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	--------------------------------	---------------	-----------	--------------

CONDICIONES GENERALES (Reto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)

Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		Ø ≤ 0,01 m
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		≥ 20 luxes

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho $\geq 1,50$ m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rqto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46) **NO SE PROPONEN**

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud $\leq 2,0$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 8,00$ %		
	☐ Longitud $\leq 2,5$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		$= 0,60$ m	$=$ Longitud vado		
Rebaje con la calzada		$0,00$ cm	$0,00$ cm		

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46) **NO SE PROPONEN**

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	

PASOS DE PEATONES (Rqto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46) **NO SE PROPONEN**

Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---		
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---		
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---		

ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46) **NO SE PROPONEN**

Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	
Espacio libre			---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G0G0AQP4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
 serialNumber=S2833002E-CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/09/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387
 Fecha: 22/07/2019
 Hora: 00:00
 UNID reg: REGISTRO GENERAL



PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30) NO SE PROPONEN					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5) NO SE PROPONEN					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46) NO SE PROPONEN					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio				
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46) NO SE PROPONEN					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	
☐ Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46) NO SE PROPONEN					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO NO SE PROPONEN

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		≥ 0,50 m
	Altura	---	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☒ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		= 0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		≤ 50m
	☒ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		De 0,90 a 1,20 m

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E903F578900G02AQBP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2019007387
Fecha: 22/07/2019
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRIEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025
serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 31 DE JULIO DE 2025

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	0,90 m x 1,20 m
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---	Ø ≥ 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---	Ø ≥ 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
	Altura		≤ 0,85 m	---	≤ 0,85 m
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	≥ 0,70 m
		Ancho	≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
		Fondo	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	---	Ø ≥ 1,50 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL NO SE PROPONEN					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	De 0,70 m a 0,75 m
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	De 1,45 m a 1,75 m
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	No se proponen
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	No se proponen
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	No se proponen



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	---		Ø ≥ 1,50 m	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		De 0,70 m a 1,20 m	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---		De 1,00 m a 1,40 m	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		Entre 15 y 30°	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		≤ 0,80 m	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		De 0,80 a 0,90 m	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---		Ø ≥ 1,50 m	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		≥ 0,50 m	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		1 de cada 10 o fracción	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		Ø ≥ 1,50 m	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		≥ 0,80 m	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		≥ 2,20 m	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		≤ 0,85 m	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		≥ 0,80 m
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		De 0,45 a 0,50 m
		Barra de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		De 0,70 a 0,75 m
			Longitud	≥ 0,70 m	---		≥ 0,70 m
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		≤ 0,95 m	
 Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		De 0,45 m a 0,50 m	
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		≥ 0,80 m	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		1 de cada 5 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		De 0,40 m a 0,45 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		De 0,40 m a 0,50 m	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		De 0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°		≤ 105°	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		≥ 15 cm	
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		Ø ≥ 1,50 m a un lado y ≥ 0,80 x 1,20 m	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		≥ 0,60 m	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		≥ 0,10 m	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		De 0,75 m a 0,90 m	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		De 1,45 m a 1,75 m	
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		De 0,70 a 0,90 m	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---		≤ 1,40 m	
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---		≤ 0,90 m	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G2MAQBP4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRIEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025	
serialNumber=S2833002E-CN+Saldo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45	
EXPEDIENTE :: 2019007387	
Fecha: 22/07/2019	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

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 /

En esta ficha se establecen las condiciones que deberán cumplir el local para Centro de Mayores.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9030357890G03MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	PRIMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO DE 31 DE JULIO DE 2025	EXPEDIENTE :: 2019007387 SLP C.I.F. B92923866 Fecha: 22/07/2019 sealNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45 Und: reg: REGISTRO GENERAL
---	--	--



PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, tomo 4494, I
Sociedad Profesional Registrada en el Colegio Ofi

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F57690G0G0AQP4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA
	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
	serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45
	EXPEDIENTE :: 2019007387
	Fecha: 22/07/2019
	Hora: 00:00
	Unid. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02AQBP-4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/09/2025
 serialNumber=S2833002E-CN+Saldo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/09/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387
 Fecha: 22/07/2019
 Hora: 00:00
 UNO reg: REGISTRO GENERAL



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
TEXTO REFUNDIDO DE INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA CON RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA SITA EN AV DE LA TORRE 110, 29738 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)	
ACTUACIÓN	
Local para Centro de Mayores	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Zona urbana consolidada de uso predominante residencial	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	Por determinar
Número de asientos	No procede
Superficie	212,86 m2t (construidos)
Accesos	Avda. de la Torre
Ascensores	No se proponen
Rampas	Por determinar
Alojamientos	No se proponen
Núcleos de aseos	Por determinar
Aseos aislados	Por determinar
Núcleos de duchas	Por determinar
Duchas aisladas	Por determinar
Núcleos de vestuarios	Por determinar
Vestuarios aislados	Por determinar
Probadores	No se proponen
Plazas de aparcamientos	2
Plantas	1
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	Por determinar
LOCALIZACIÓN	
AV DE LA TORRE 110, 29738 RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)	
TITULARIDAD	
Pública	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., con CIF número B93242766 y domicilio en avenida de la Torre nº110 Rincón de la Victoria (MÁLAGA).	
PROYECTISTA/S	
Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Francisco Parrilla Sánchez	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F578900G02AQBP4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/03/2025
serialNumber=S2833002E-CN+Saldo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/03/2025 14:29:45

EXPEDIENTE :: 2019007387
Fecha: 22/07/2019
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
☐	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☒	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En Málaga a marzo de 2025, firmado por los arquitectos, Leopoldo González Jiménez, Fernando Pérez del Pulgar Mancebo y Juan Fco. Parrilla Sánchez

11-17

—

—



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: a determinar en proyecto correspondiente.

Color: a determinar en proyecto correspondiente.

Resbaladidad: suelos exteriores = suelos clase 3 (Rd>45)

suelos interiores zonas secas en superficies con pdte.<6% = clase 1 (15<Rd=<35)

suelos interiores zonas húmedas en superficies con pdte.<6% = clase 2 (35<Rd=<45)

Pavimentos de rampas

Material: a determinar en proyecto correspondiente.

Color: a determinar en proyecto correspondiente.

Resbaladidad: suelos exteriores = suelos clase 3 (Rd>45)

Pavimentos de escaleras

Material: a determinar en proyecto correspondiente.

Color: a determinar en proyecto correspondiente.

Resbaladidad: suelos exteriores = suelos clase 3 (Rd>45)

suelos interiores de zonas secas = clase 1 (15<Rd=<35)

Franja señalizadora

Tipo: 80cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura del itinerario y acanaladura perpendicular al eje de la escalera.

Textura: acanalada

Color: contrastado con el pavimento

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL

ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	--------	---------------------	-----------	--------------

ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)

Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar lo que proceda):

☐ No hay desnivel

☒ Desnivel

☒ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")
 ☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")

☒ Pasos controlados

☒ El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:

☒ Anchura de paso sistema cuchilla, guillotina o batiente automático.	---	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m
☒ Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio.	---	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m

ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66. DB-SUA Anejo A)

Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas.		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		Ø ≥ 1,50 m
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible.		Ø ≥ 1,50 m	---		Ø ≥ 1,50 m
Pasillos	Anchura libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		≤ 0,50 m
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		≥ 1,00 m
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---		≥ 0,65 m
	☒ Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud >10 m		Ø ≥ 1,50 m	---		Ø ≥ 1,50 m

HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67. DB-SUA Anejo A)

Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
--	--	----------	----------	--	----------

☒ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m

Ángulo de apertura de las puertas		---	≥ 90°		≥ 90°
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		Ø ≥ 1,20 m

Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m		De 0,80 m a 1,00 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m		0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---		≥ 0,30 m

☒ Puertas transparentes o acristaladas

Son de policarbonatos o metacrilatos. luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.

Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m
☒ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m		0,05 m

 (1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.

☒ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
--	--	----------	----------	--	----------

☒ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
	Mecanismos de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s		≤ 0,5 m/s

VENTANAS

☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES

ACCESO A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2.1.d), DB-SUA 9)

☐ Acceso a las distintas plantas

☐ El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado.
 ☐ El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.
 ☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula. y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las
 ☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

☐ Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. Art. 70. DB-SUA 1) NO SE PROPONEN					
Directriz		☐ Recta(2) ☐ Curva o mixta (3)	☐ Recta(2) ☐ Curva o mixta (3)		
Altura salvada por el tramo	☐ Uso general	≤ 3,20 m	---		
	☐ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	---		
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☐ Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		
	☐ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		
Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA		
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste.					
Ancho libre	☐ Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		
	☐ Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	≥ 1,40 m		
		Otras zonas	≥ 1,20 m		
	☐ Resto de casos	≥ 1,00 m			
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera		
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	≥ 1,60 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 0,80 m	≥ 0,20 m		
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		
Iluminación a nivel del suelo		---	≥ 150 luxes		
Pasamanos	Diámetro	---	---		
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	---		
	Separación entre pasamanos y parámetros	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)	≥ 0,30 m	---		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de acceso a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno. Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ±1 cm. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.					
(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" (2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria. (3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. (4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados.					
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72. DB-SUA 1)					
Directriz	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m		Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	
Anchura	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m	

Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %	10,00 %
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %	8,00 %
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 9,00 m
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	Espacio libre de obstáculos	---	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m
	☐ Fondo rampa acceso edificio	---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	= Anchura rampa
	Longitud	---	= 0,60 m	= 0,60 m
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m.		≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 4,5 cm a 5 cm	De 4,5 cm a 5 cm
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

(*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6 %, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral.

El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

Las rampas que salven una altura ≥ 0,55 m., disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rqto. Art. 71. Art. 73) **NO SE PROPONEN**

Tapiz rodante	Luz libre	---	≥ 1,00 m	
	Pendiente	---	≤ 12 %	
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	0,45 m	
	Altura de los pasamanos	---	≤ 0,90 m	
Escaleras mecánicas	Luz libre	---	≥ 1,00 m	
	Anchura en el embarque y en el desembarque	---	≥ 1,20 m	
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	---	≥ 2,50 m	
	Velocidad	---	≤ 0,50 m/s	
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	≥ 0,45 m	

ASCENSORES ACCESIBLES (art. 74 v DB-SUA Anejo A) **NO SE PROPONEN**

Espacio libre en el ascensor		Ø ≥ 1,50 m	---	
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m	
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1,000 m²	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1,000 m²	☐ Una o dos puertas	1,00 x 1,40 m	1,00 x 1,25 m
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	

El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:

Rellano y suelo de la cabina enrasados.

Puertas de altura telescópica.

Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m H exterior ≤ 1,10 m

Números en altorrelieve y sistema Braille. Precisión de nivelación ≤ 0,02 m Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m

En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES **NO SE PROPONEN**

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76. DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1 % o de 2 espacios reservados.				
Espacio entre filas de butacas	---	≥ 0,50 m		
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	☐ Aproximación frontal	≥ (0,80 x1,20) m	≥ (0,90 x1,20) m	
	☐ Aproximación lateral	≥ (0,80 x1,50) m	≥ (0,90 x1,50) m	
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.				

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77. DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotación mínima	☒ Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción
	☒ Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción
	☒ Núcleos de aseos independientes por cada sexo	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado
	☒ Aseos aislados y núcleos de aseos	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado
En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.				
Puertas (1)	☒ Correderas ☒ Abatibles hacia el exterior			
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia				
Espacio libre no barrido por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		Ø ≥ 1,50 m
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior	≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	De 0,70 m a 0,80 m
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m
		Profundidad	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m
Inodoro	Espacio de transferencia lateral (2)	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal	≥ 0,75 m	≥ 0,70 m	≥ 0,75 m
	Altura del asiento del aparato	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.				
Barras	Separación entre barras inodoro	De 0,65 m a 0,70 m	---	De 0,65 m a 0,70 m
	Diámetro sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m
	Separación al paramento u otros elementos	De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m	De 0,045 m a 0,055 m
	Altura de las barras	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m
	Longitud de las barras	≥ 0,70 m	---	≥ 0,70 m
	☒ Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.	---	= 0,30 m	= 0,30 m
Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.				
☐ Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0,30 y 0,40 m.				
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento	---	≤ 0,60 m	≤ 0,60 m
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico				
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos	---	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m

	Espejo	☐ Altura borde inferior ☐ Orientable $\geq 10^\circ$	---	$\leq 0,90$ m	$\leq 0,90$ m
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización					
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.					
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rqto. Art. 78. DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotación mínima	Vestuarios		1 de cada10 o fracción	Al menos uno	1 de cada10 o fracción
	Duchas (uso público)		1 de cada10 o fracción	Al menos uno	1 de cada10 o fracción
	Probadores (uso público)		1 de cada10 o fracción	Al menos uno	1 de cada10 o fracción
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.				
☒ Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m
	Altura de repisas y perchas		---	De 0,40 m a 1,20 m	De 0,40 m a 1,20 m
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0.40 m	≥ 0.50 m	= 0.40 m
		Altura	De 0.45 m a 0.50 m	≤ 0.45 m	= 0.45 m
		Fondo	= 0.40 m	≥ 0.40 m	= 0.40 m
Acceso lateral		≥ 0.80 m	≥ 0.70 m	≥ 0.80 m	
☒ Duchas	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m
	Altura de repisas y perchas		---	De 0,40 m a 1,20 m	De 0,40 m a 1,20 m
	Largo		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m
	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m
	Pendiente de evacuación de aguas		---	$\leq 2\%$	$\leq 2\%$
	Espacio de transferencia lateral al asiento		$\geq 0,80$ m	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m
	Altura del maneral del rociador si es manipulable.		---	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m
	Altura de barras metálicas horizontales		---	0,75 m	0,75 m
	Banco abatible	Anchura	---	≥ 0.50 m	≥ 0.50 m
		Altura	---	≤ 0.45 m	≤ 0.45 m
		Fondo	---	≥ 0.40 m	≥ 0.40 m
		Acceso lateral	≥ 0.80 m	≥ 0.70 m	≥ 0.80 m
En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.					
Barras	Diámetro de la sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	$\geq 0,045$ m	De 0,045 m a 0,055 m
	Fuerza soportable		1,00 kN	---	1,00 kN
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m
	Longitud de las barras horizontales		$\geq 0,70$ m	---	$\geq 0,70$ m
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.					
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rqto. Art. 79. DB-SUA 9 Anejo A) NO SE PROPONEN					
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.				
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja $\geq 0,78$ m)			---	$\geq 0,80$ m	
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		---	$\geq 0,90$ m	
	Espacio de paso a los pies de la cama		---	$\geq 0,90$ m	
	Frontal a armarios y mobiliario		---	$\geq 0,70$ m	
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario).		---	$\geq 0,80$ m	
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		---	De 0,40 a 1,20 m	
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación.				
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	---	$\leq 1,20$ m	
		Separación con el plano de la puerta	---	$\geq 0,04$ m	
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	---	$\geq 0,30$ m	



	Ventanas	Altura de los antepechos	---	≤ 0,60 m	(Página 18 de 42)
Mecanismos	Altura interruptores		---	De 0,80 a 1,20 m	
	Altura tomas de corriente o señal		---	De 0,40 a 1,20 m	
Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.					
Instalaciones complementarias:					
Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.					
Avisador luminoso de llamada complementario al timbre.					
Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)					
Bucle de inducción magnética.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA			DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80. DB-SUA 9 y Anejo A)							
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m. La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m.							
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81. DB-SUA Anejo A)							
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		$\geq 0,80$ m
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m		De 0,70 m a 0,80 m
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m		$\geq 0,70$ m
			Ancho	$\geq 0,80$ m	---		$\geq 0,80$ m
			Fondo	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m		$\geq 0,50$ m
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		---	$\leq 1,10$ m		$\leq 1,10$ m
		Altura plano de trabajo		$\leq 0,85$ m	---		$\leq 0,85$ m
	Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto.						
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismos accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva.						
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m., que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible.							
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. Art. 82)							
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.							
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. Art. 83. DB-SUA Anejo A)							
Altura de mecanismos de mando y control			De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m		De 0,90 a 1,20 m	
Altura de mecanismos de corriente y señal			De 0,40 m a 1,20 m	---		De 0,40 m a 1,20 m	
Distancia a encuentros en rincón			$\geq 0,35$ m	---		$\geq 0,35$ m	

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA			DB-SUA	DEC. 293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 90. DB-SUA 9, Anejo A)						
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente.					
Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral ≥ 1,20 m	---		Esp. libre lateral ≥ 1,20
		Compartida	---	Esp. libre lateral ≥ 1,40 m		Esp. libre lateral ≥ 1,40
	Línea		Esp. libre trasero ≥ 3,00m	---		Esp. libre trasero ≥

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA			DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES NO SE PROYECTAN						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:						
- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado						
- Escalera accesible						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		---	≥ 0,30 m		
	Tabica		---	≤ 0,16 m		
	Ancho		---	≥ 1,20 m		
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	---	De 0,95 m a 1,05 m		
		Dimensión mayor sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		
		Separación hasta paramento	---	≥ 0,04 m		
		Separación entre pasamanos intermedios	---	≤ 4,00 m		
☐ Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo						
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		---	≤ 8 %		
	Anchura		---	≥ 0,90 m		
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	---	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m		
		Dimensión mayor sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		
		Separación hasta paramento	---	≥ 0,04 m		
		Separación entre pasamanos intermedios	---	≤ 4,00 m		
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados			≥ 1,20 m	---		

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

☐ Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel ≥ 50,00 m, o cuando puede darse una situación de espera.

☒ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.

☒ El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado. Las condiciones de los espacios reservados:

Con asientos en graderío:

- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas.
- Estarán próximas a una comunicación de ancho ≥ 1,20 m.
- Las gradas se señalizarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes
- Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.

☐ En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9003F576900G2MAQ9P4K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025 serialNumber=S2833002E-CN+Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:29:45
--	---

EXPEDIENTE :: 2019007387 Fecha: 22/07/2019 Hora: 00:00 UNI reg: REGISTRO GENERAL



OBSERVACIONES

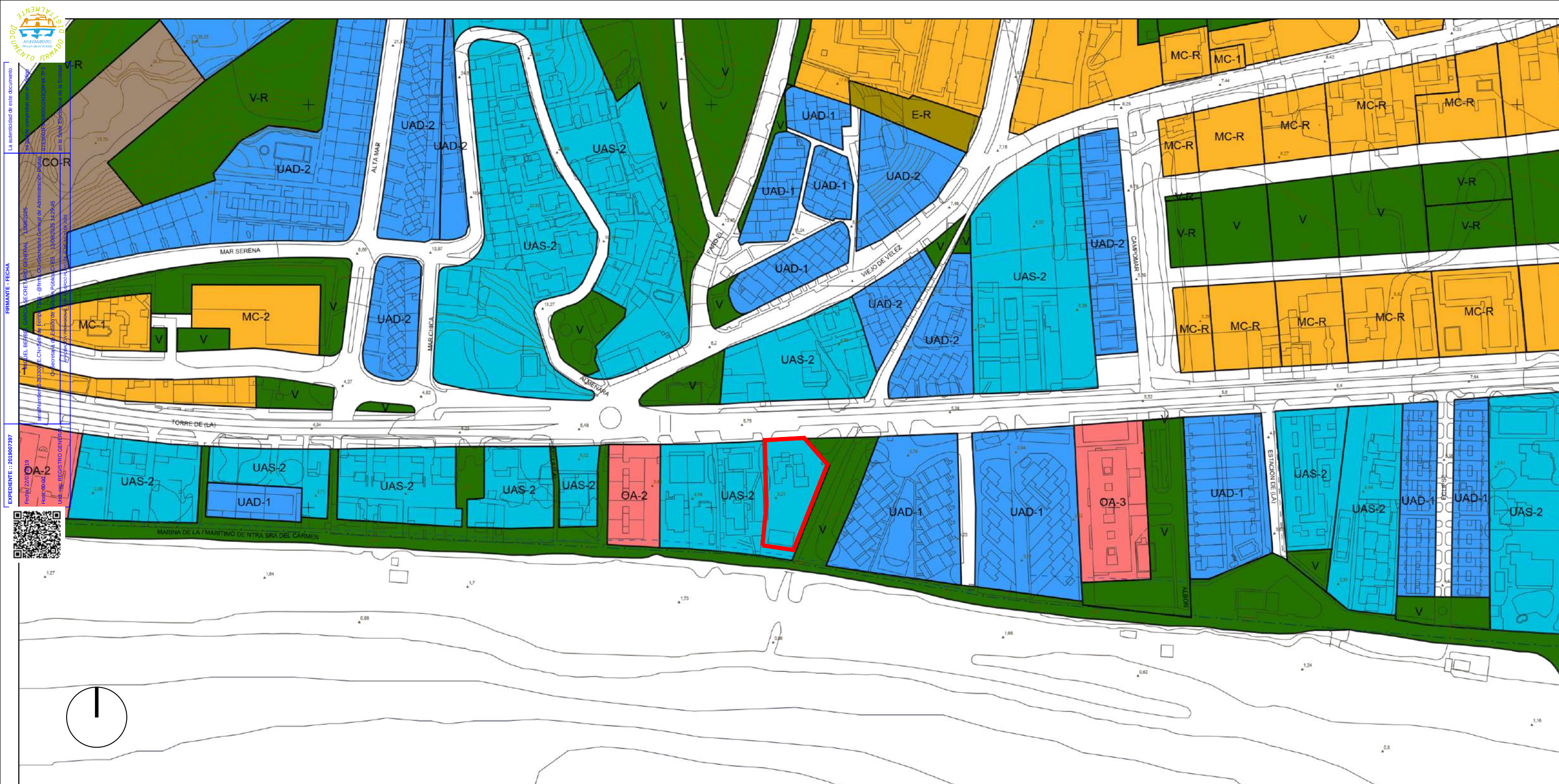
DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable. ☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones. ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. ☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES

SERVICIOS SOCIALES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES											
		ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES O RAMPAS (Artículo 69)		DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS (art. 79)		ASEOS* (Rgto. art. 77 DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS** (Rgto. art. 90 DB SUA)	
		Hasta 3		> 3									
		DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC. 293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.
Centros residenciales para personas en situación de dependencia	Todos	2		3		Todos		Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas		Todos		1 cada 40 plazas o fracción	
Centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas en situación de dependencia	Todos	2		3		Todos				1 cada núcleo 1 cada 3 aislados		1 cada 40 plazas o fracción	
Centros de día de mayores, centros de servicios sociales comunitarios y otros centros de servicios sociales	Todos	2	2	3	3	1 cada 2 o fracción	1 cada 2 o fracción	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada 40 plazas o fracción	

** En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona usuaria de silla de ruedas (CTE DB SUA)





Ámbito de la Innovación sobre plano de calificación de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA
Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Información / Situación

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNI
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCEBO
ARQUITECTO

PLANO NÚMERO

ESCALAS

101

1:2.000

SUSTITUYE PLANO

FECHA
Marzo 2025

RESIDENCIAL

- UNIFAMILIAR AISLADA
- UNIFAMILIAR ADOSADA
- MANZANA CERRADA
- BLOQUE EXENTO
- RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO

EQUIPAMIENTO

- ZONAS VERDES
- OTROS EQUIPAMIENTOS

P PRIVADO

HOTELERO

- HOTELERO

COMERCIAL

- COMERCIAL

INDUSTRIAL

- INDUSTRIAL

SUELO NO PROGRAMADO

- RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SISTEMA GENERAL

- SISTEMA GENERAL TÉCNICO

ÁMBITOS PROTEGIDOS

- EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS
- DOMINIO PÚBLICO
- ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

LEYENDA:

- C** CATEGORÍA DE ORDENANZAS
- R** REMISIÓN A SU INSTRUMENTO DE DESARROLLO

TIPO DE SUELO:

- SUELO NO PROGRAMADO
- SUELO PROGRAMADO
- SUELO ESPECIAL

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA
C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código QR

EXPEDIENTE: 201907297
FECHA: 22/07/2019
FIRMANTE: MIGUEL BERRIEL GARCÍA SECRETARIO GENERAL - 139802025

Ámbito de la innovación sobre el Plan de Régimen Jurídico y Gestión de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

Área homogénea = Ámbito de la innovación

Superficie de suelo 1.446,00 m²s

Cordenadas U.T.M. HUSO 30

UTM 389:

X=388011.62 Y=4063572.28

X=388012.43 Y=4063580.31

X=388013.14 Y=4063587.53

X=388013.58 Y=4063591.89

X=388013.76 Y=4063593.73

X=388013.51 Y=4063601.42

X=388013.25 Y=4063612.04

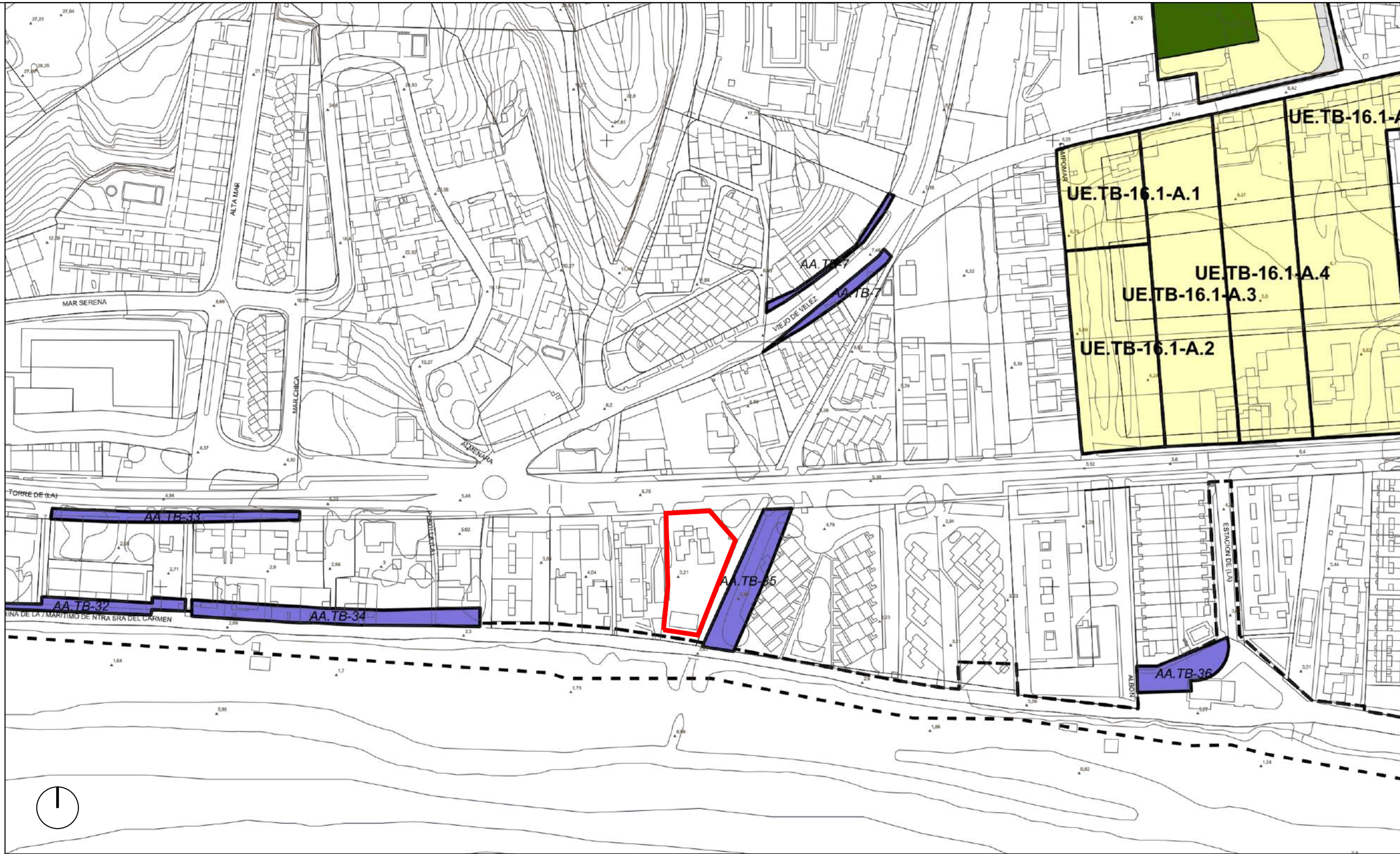
X=388012.94 Y=4063624.73

X=388012.92 Y=4063625.62

X=388012.86 Y=4063628.24

X=388033.80 Y=4063629.41

X=388043.76 Y=4063617.97



INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Información / Delimitación de área homogénea

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

PLANO NÚMERO

102

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS

1:2.000

FECHA

Marzo 2025

RÉGIMEN JURÍDICO

- Unidades de Ejecución
- Actuaciones Aisladas

SECTORES

- Urbanizable No Programado
- Urbanizable
- Urbanizable Transitorio

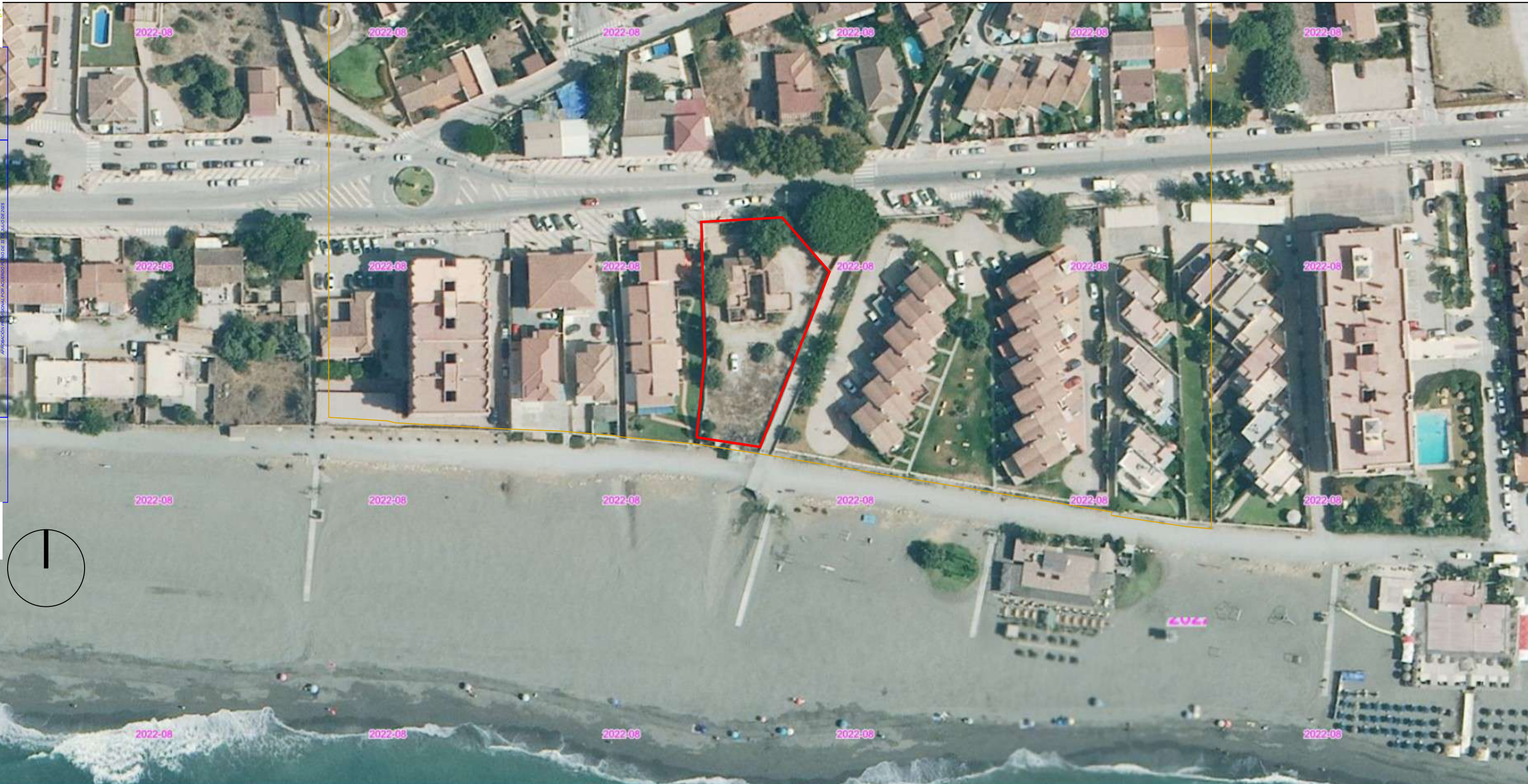
CESIONES

- Equipamiento
- Red Viaria
- Zonas Verdes
- No Urbanizable de Protección del Paisaje
- Sistemas Generales

- EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS
- DOMINIO PÚBLICO
- ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA

C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN



Ámbito de la Innovación sobre ortofoto procedente de Visor REDIAM

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Información / Ortofoto

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

969

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

103

SUSTITUYE PLANO

-

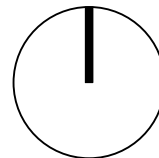
ESCALAS

1:1.000

FECHA

Marzo 2025

[illegible]





Ámbito de la Innovación sobre plano de régimen jurídico y gestión de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Información / Regimen jurídico y gestión

PLANO NÚMERO

107

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS

1:2.000

FECHA

Marzo 2025

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3003757990055 en la Sede Electrónica de la Junta de Andalucía

EXPEDIENTE :: 201907297

FECHA: 22/07/2019

HORA: 09:00

Unid. reg. REGISTRO GENERAL

FRMANTE - FECHA

MIGUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

serieNumbers=5833002E-CN-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:24:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 11 DE JULIO DE 2019

Ámbito de la Innovación sobre plano de usos y densidades y edificabilidades por zonas de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

ZONA	Edificabilidad (m2t/m2s)	DENSIDAD (viv /Ha.)
1. La Cala - Rincón Norte	0,65	75
2. Rincón Casco	1,3	150
3. Torre de Benagalbón	0,6	60
4. Añoreta - Los Rubios	0,45	55
5. Benagalbón	0,8	100
6. Parque Victoria - Garcés	0,26	20

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA
Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE
Información / Densidades y edificabilidades globales

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCO
ARQUITECTO

969
PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO
108

ESCALAS
1:10.000

SUSTITUYE PLANO
-

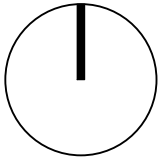
FECHA
Marzo 2025

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA · ARQUITECTOS · S.L.P. | Málaga: c/fresca 10, 1ºD, 29015 | Sevilla: c/jose maría izquierdo 37, 41008 | teléfono: 952 601 543 | info@g6arquitectos.com | www.g6arquitectos.com



Urb. Rincon del Sol

Centro de La Torre



Ámbito de la Innovación sobre plano de usos y densidades y edificabilidades por zonas de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	USOS GLOBALES
Suelo Urbano Consolidado	RESIDENCIAL
Suelo Urbano No Consolidado	SISTEMA GENERAL TÉCNICO
Suelo Urbanizable Ordenado	INDUSTRIAL
Suelo Urbanizable Sectorizado	Terciario-Comercial
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE
Información / Usos globales

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCOBO
ARQUITECTO

969

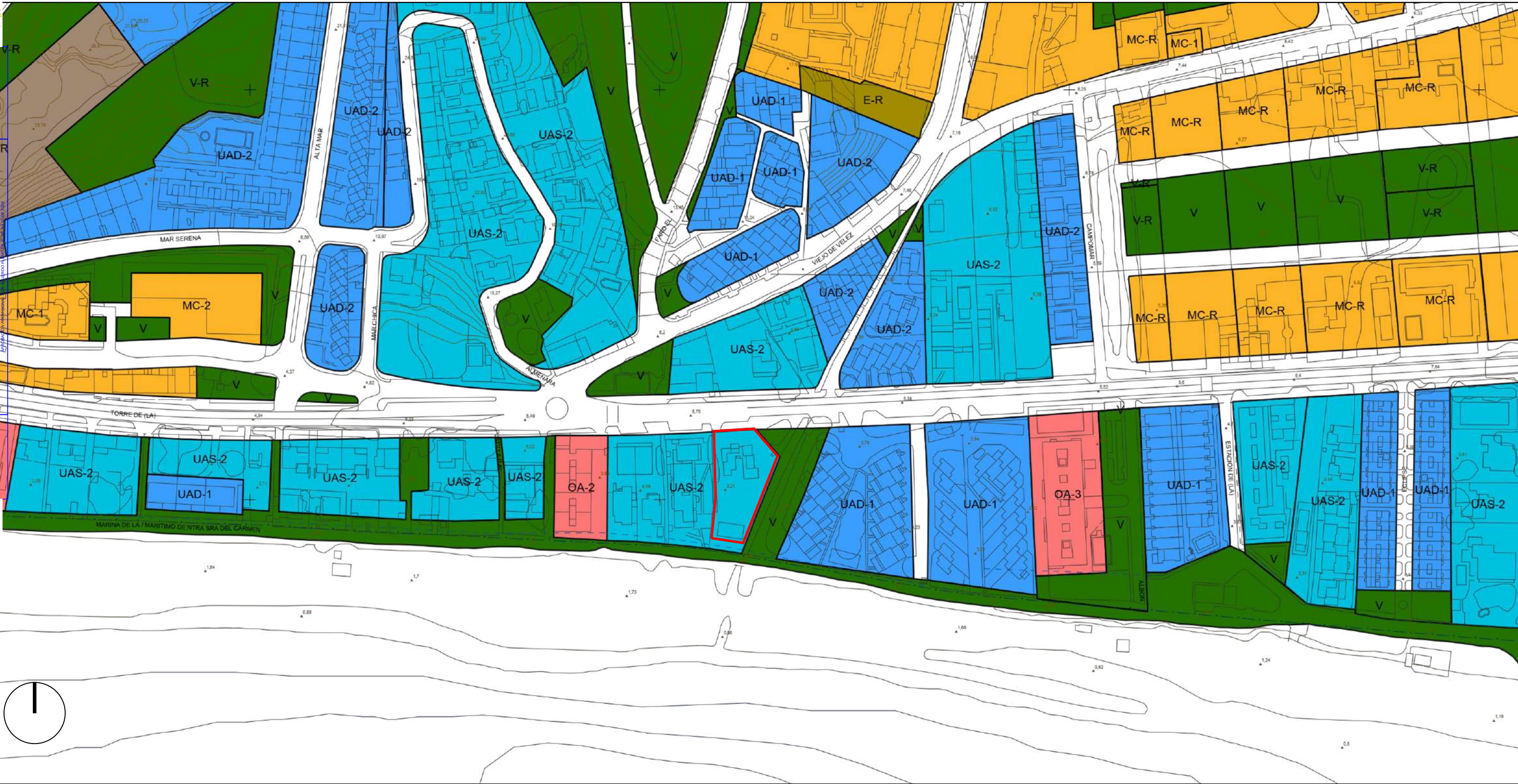
PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO
109

ESCALAS
1:2.000

SUSTITUYE PLANO
-

FECHA
Marzo 2025



Ámbito de la Innovación sobre plano de calificación de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

969
PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE
Información / Calificación

PLANO NÚMERO
110

ESCALAS
1:2.000

SUSTITUYE PLANO
-

FECHA
Marzo 2025

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	SUELO NO PROGRAMADO
UNIFAMILIAR AISLADA	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
UNIFAMILIAR ADOSADA	OTROS EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
MANZANA CERRADA	PRIVADO	
BLOQUE EXENTO	HOTELERO	SISTEMA GENERAL
RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO	COMERCIAL	ÁMBITOS PROTEGIDOS
CATEGORÍA DE ORDENANZAS	INDUSTRIAL	EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS
REMISIÓN A SU INSTRUMENTO DE DESARROLLO		DOMINIO PÚBLICO
		ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA

C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3030375960C3A3594K7P3 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 201907297

Fecha: 22/07/2019

Hora: 00:11

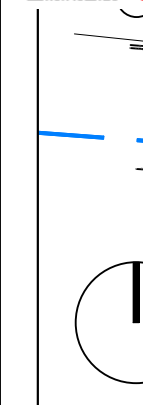
Unid. reg. GUSTRO GENERAL

FORMANTE - FECHA

MIGUEL BERNEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

serieNumbersS2833002E-CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 13/08/2025 14:29:45

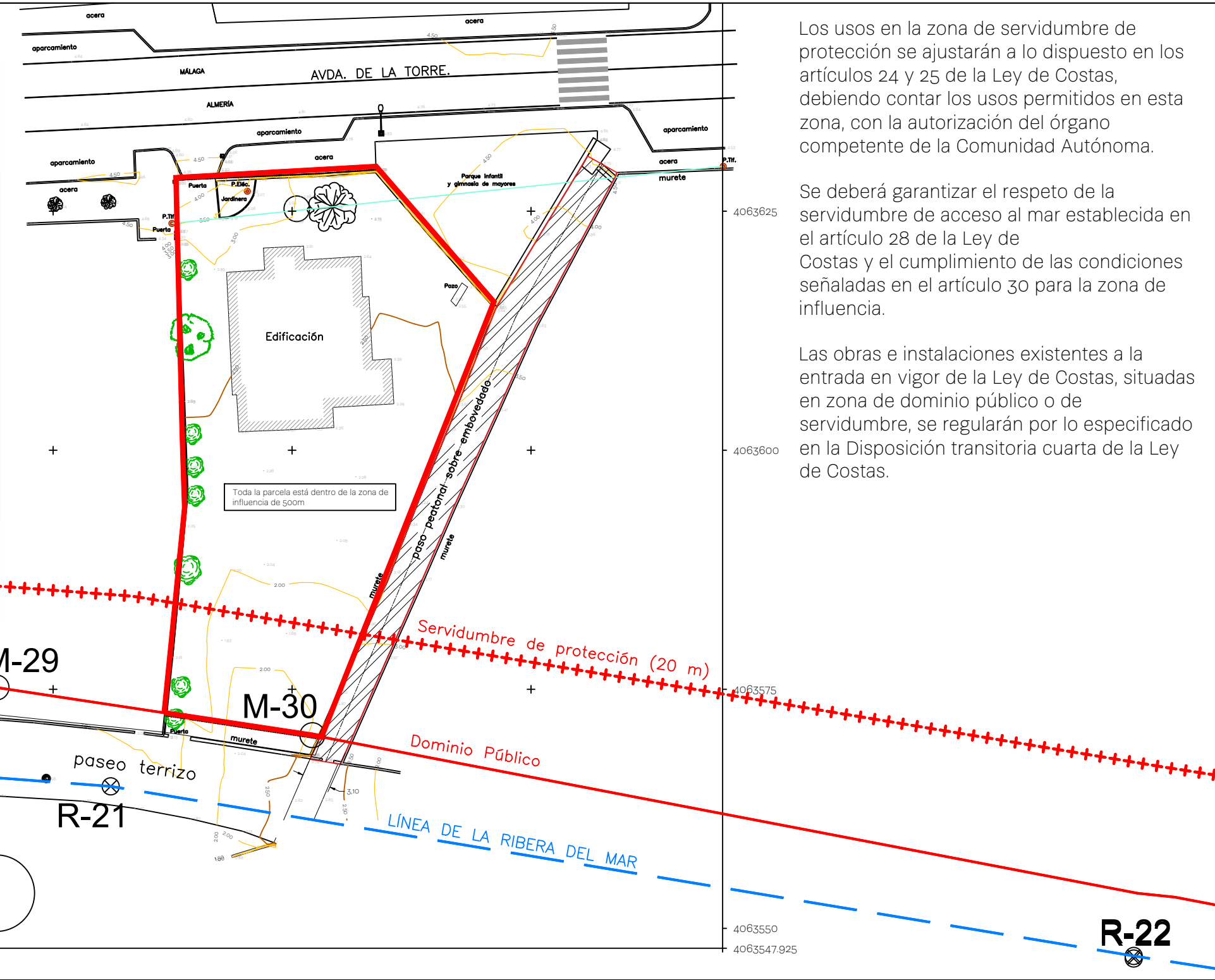
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 14 DE JULIO DE 2019



4063550
4063547.925

Ámbito de la Innovación sobre levantamiento topográfico del estado actual.

	X	Y
M-29	387994.08	4063574.92
M-30	388027.12	4063569.94
R-20	387959.35	4063568.09
R-21	388006.02	4063564.59
R-22	388113.06	4063546.85



Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de acceso al mar establecida en el artículo 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE
Información / Afecciones / Dominio Público Marítimo-Terrestre

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga: c/fresca 10, 1ºD, 29015 | Sevilla: c/jose maría izquierdo 37, 41008 | teléfono: 952 601 543 | info@g6arquitectos.com | www.g6arquitectos.com

969

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

11

SUSTITUYE PLANO

-

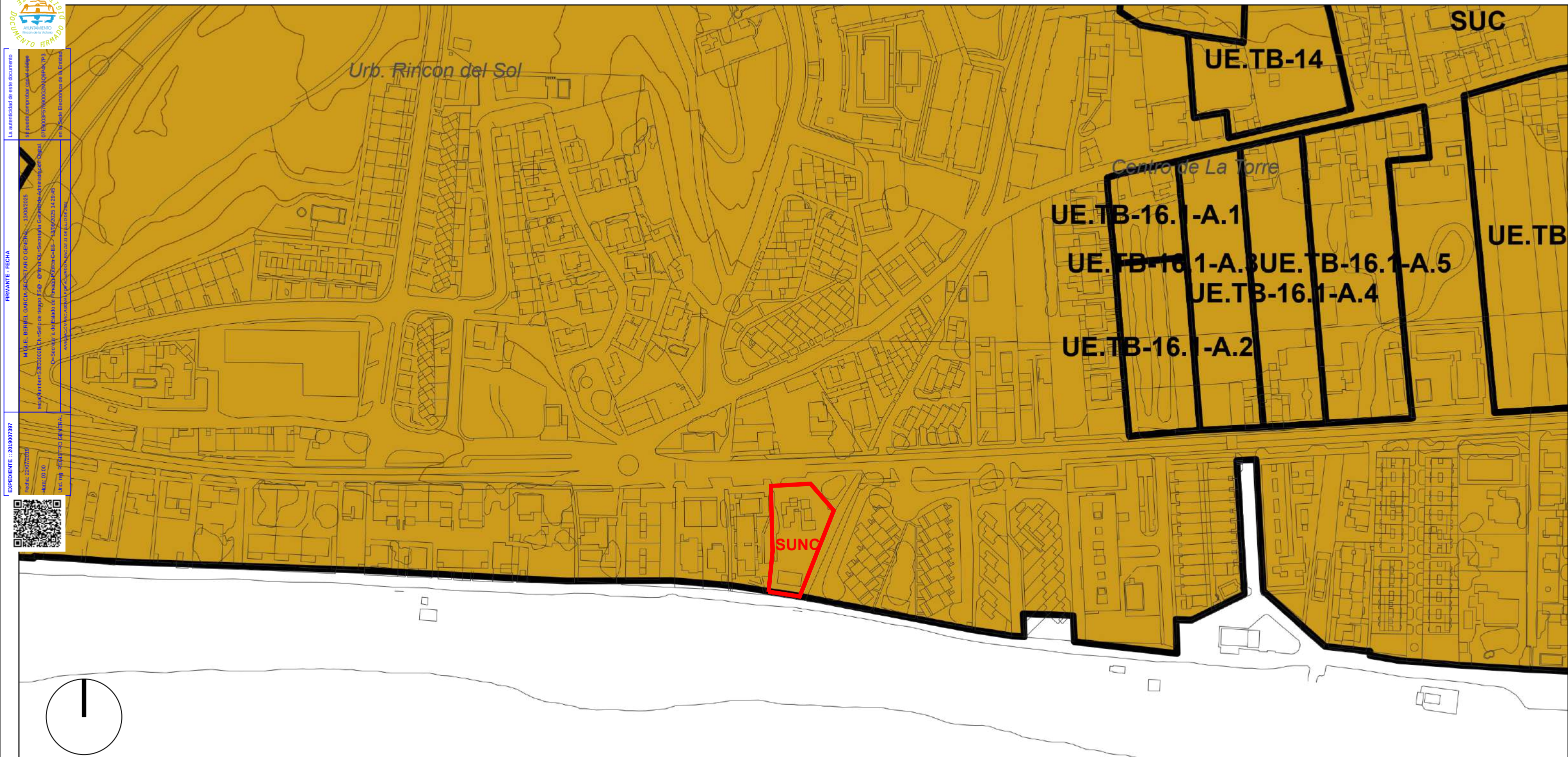
ESCALAS

1:500

FECHA

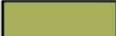
Marzo 2025





SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ámbito de la Innovación sobre plano de clasificación de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

	SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO NUP.
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NUPP.
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SISTEMA GENERAL TÉCNICO
	SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE MU		PLAN ESPECIAL
UE	ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SURNS	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SURO	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SGUR	SISTEMA GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SURS	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SGURNS	SISTEMA GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA

C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA
Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE Ordenación / Clasificación

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCEBO
ARQUITECTO

969
PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

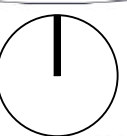
ESCALAS

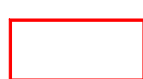
001

1:2.000

SUSTITUYE PLANO

FECHA
Marzo 2025



 Ámbito de la Innovación sobre plano de régimen jurídico y gestión de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Ordenación / Regimen jurídico y gestión

PLANO NÚMERO

002

ESCALAS

1:2000

SUSTITUYE PLANO

FECHA

Marzo 2025

AUTORES DEL PROYECTO


LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO


JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO


FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN

RÉGIMEN JURÍDICO

- | | | |
|---|--|---|
|  Unidades de Ejecución |  Equipamiento |  EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS |
|  Actuaciones Aisladas |  Red Viaria |  DOMINIO PÚBLICO |
|  Zonas Verdes |  No Urbanizable de Protección del Paisaje |  ZONA MARITIMA TERRESTRE |
|  Urbanizable No Programado |  Sistemas Generales | |
|  Urbanizable | | |
|  Urbanizable Transitorio | | |

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3003757990052 en la Sede Electrónica de la Junta de Andalucía

EXPEDIENTE :: 201907297

FECHA: 22/07/2019

HORA: 09:00

Unid. reg. REGISTRO GENERAL

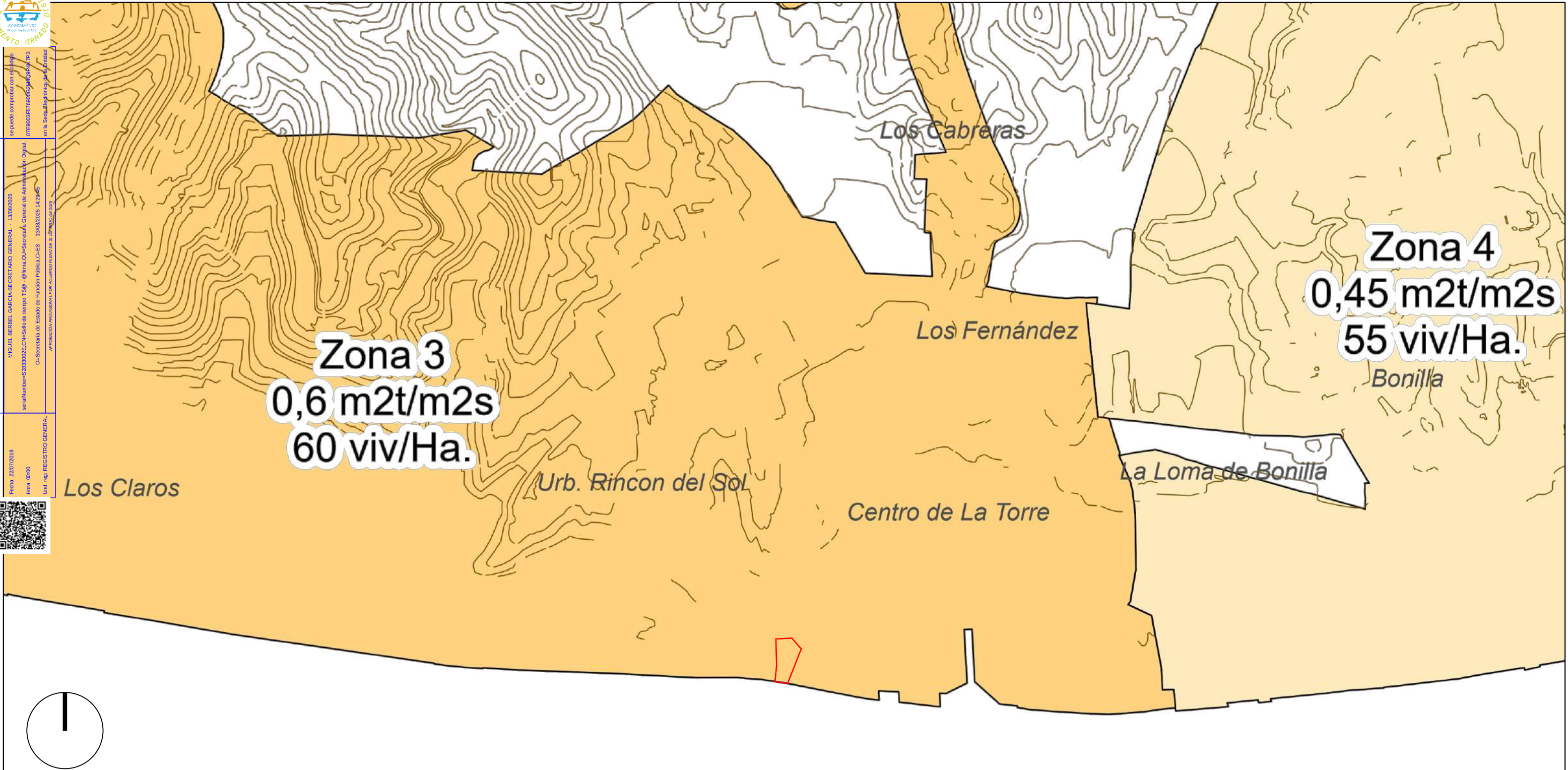
FRMANTE - FECHA

MIGUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 13/08/2025

señaNumber=5833002E-CN-Selo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital

O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 13/08/2025 14:24:45

APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLANO DE 11 DE JULIO DE 2019



Ámbito de la Innovación sobre plano de usos y densidades y edificabilidades por zonas de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

ZONA	Edificabilidad (m2t/m2s)	DENSIDAD (viv /Ha.)
1. La Cala - Rincón Norte	0,65	75
2. Rincón Casco	1,3	150
3. Torre de Benagalbón	0,6	60
4. Añoreta - Los Rubios	0,45	55
5. Benagalbón	0,8	100
6. Parque Victoria - Garcés	0,26	20

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA
Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Ordenación / Densidades y edificabilidades globales

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCO
ARQUITECTO

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO

003

SUSTITUYE PLANO

ESCALAS

1:10.000

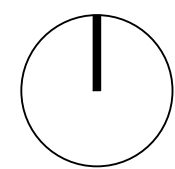
FECHA

Marzo 2025



Urb. Rincon del Sol

Centro de La Torre



Ámbito de la Innovación sobre plano de usos y densidades y edificabilidades por zonas de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA		USOS GLOBALES	
	Suelo Urbano Consolidado		RESIDENCIAL
	Suelo Urbano No Consolidado		SISTEMA GENERAL TÉCNICO
	Suelo Urbanizable Ordenado		INDUSTRIAL
	Suelo Urbanizable Sectorizado		TERCIARIO-COMERCIAL
	Suelo Urbanizable No Sectorizado		SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE
Ordenación / Usos globales

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

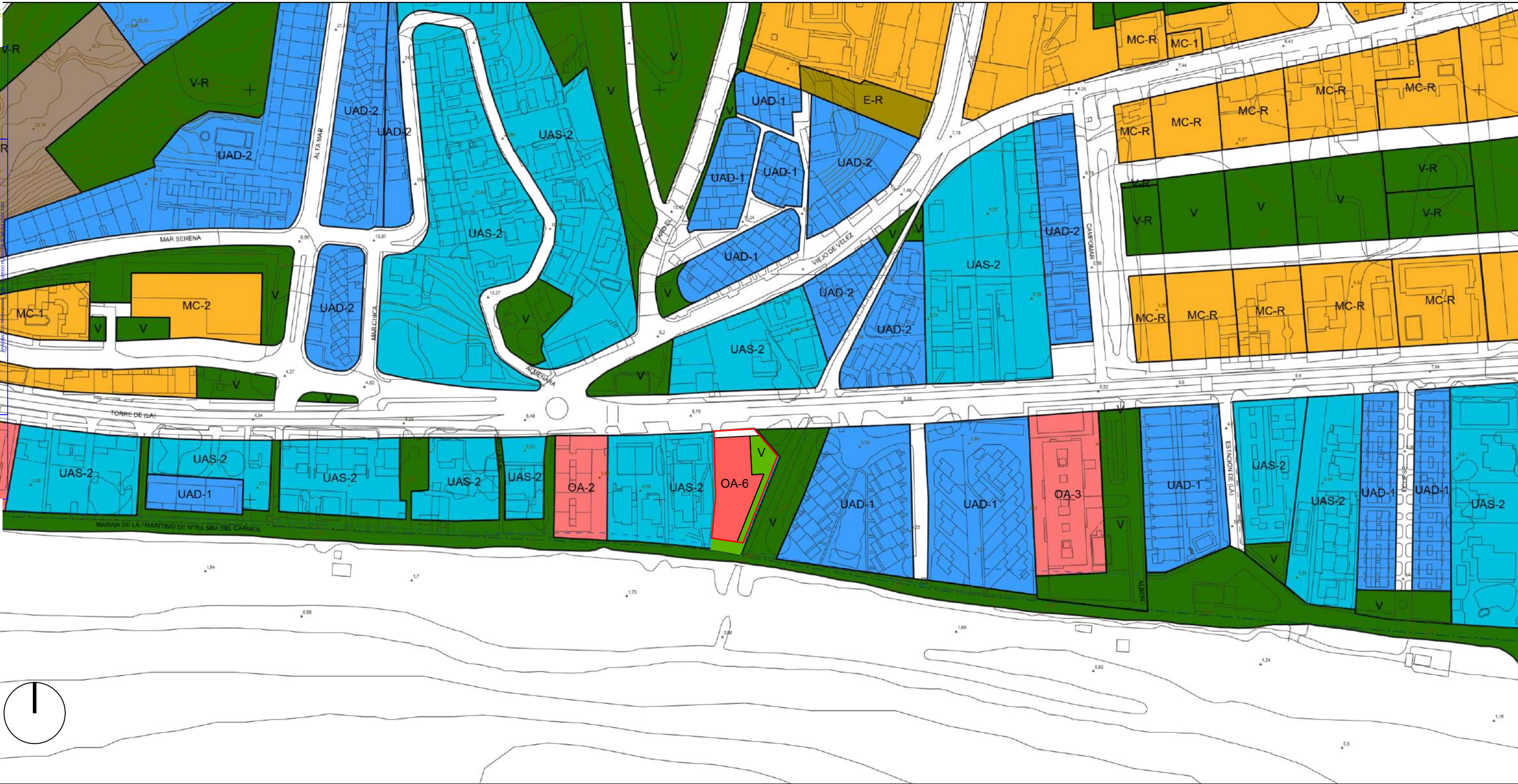
FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCO
ARQUITECTO

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PLANO NÚMERO
004
SUSTITUYE PLANO
-

ESCALAS
1:2.000
FECHA
Marzo 2025



Ámbito de la Innovación sobre plano de calificación de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA

Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

969

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

PROMOTOR
VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE
Ordenación / Calificación

PLANO NÚMERO
005

ESCALAS
1:2.000

SUSTITUYE PLANO
-

FECHA
Marzo 2025

AUTORES DEL PROYECTO

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
ARQUITECTO

JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

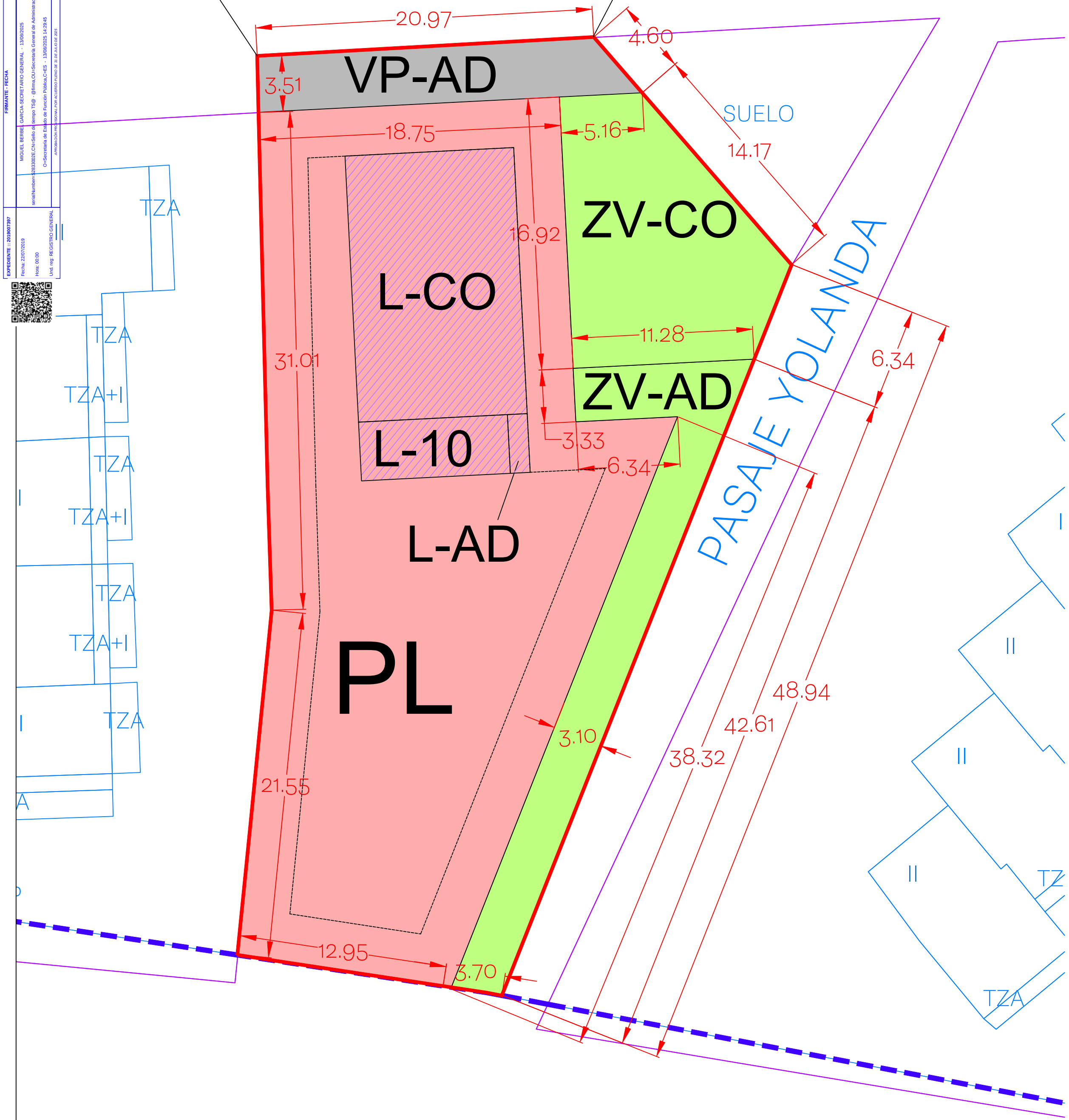
FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO
ARQUITECTO

RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	SUELO NO PROGRAMADO
UNIFAMILIAR AISLADA	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
UNIFAMILIAR ADOSADA	OTROS EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
MANZANA CERRADA	PRIVADO	
BLOQUE EXENTO	HOTELERO	SISTEMA GENERAL
RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO	COMERCIAL	ÁMBITOS PROTEGIDOS
CATEGORÍA DE ORDENANZAS	INDUSTRIAL	EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS
REMISIÓN A SU INSTRUMENTO DE DESARROLLO		DOMINIO PÚBLICO
		ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA

C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN

$$X=388012.83 \quad Y=4063628.26 \qquad X=388033.77 \quad Y=4063629.43$$



 * Ámbito de la Innovación; superficie de suelo = 1446,00 m2s

 * Parcela edificable resultante con ordenanza OA-6 bloque plurifamiliar exento, una superficie de 1.032,50 m2s y coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89;

X=388011.60	Y=4063572.31
X=388012.40	Y=4063580.33
X=388013.11	Y=4063587.55
X=388013.55	Y=4063591.91
X=388013.73	Y=4063593.75
X=388013.48	Y=4063601.44
X=388013.22	Y=4063612.06
X=388012.91	Y=4063624.75
X=388031.64	Y=4063625.70
X=388032.66	Y=4063605.48
X=388039.00	Y=4063605.80
X=388024.91	Y=4063571.26
X=388013.85	Y=4063570.96
X=388011.64	Y=4063572.30

ZV-AD *Cesión de 154,60 m2s destinada al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación, situada dentro del ámbito, y que pasará a ser un bien de carácter demanial con coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89:

X=388037.65	Y=4063609.07
X=388040.69	Y=4063609.23
X=388041.62	Y=4063609.27
X=388043.76	Y=4063609.38
X=388032.24	Y=4063580.33
X=388028.06	Y=4063569.77
X=388027.10	Y=4063569.96
X=388024.91	Y=4063570.26
X=388039.00	Y=4063605.80
X=388032.66	Y=4063605.48
X=388032.50	Y=4063608.81

VP-AD *Cesión de 80,02 m2s destinada a la ampliación del Viario Público en virtud de los deberes inherentes a la actuación de dotación, situada dentro del ámbito, y que pasará a ser un bien de carácter demanial con coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89:

X=388036.79	Y=4063625.97
X=388033.77	Y=4063629.43
X=388012.83	Y=4063628.26
X=388012.89	Y=4063625.64
X=388012.91	Y=4063624.75
X=388036.79	Y=4063625.97

La cesión de suelo para dotación de viario público permitirá reordenar el acerado de la avenida de la Torre con la finalidad de añadir 2 plazas de aparcamiento a las otras dos existentes como parte de la dotación de plazas de aparcamiento establecidas por el artículo 17 de la LOUA.

ZV-CO *Cesión de 178,88 m2s destinada al Sistema Local de Zonas Verdes en virtud del convenio, situada dentro del ámbito y que pasará a ser un bien de carácter demanial con coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89:

X=388032.52	Y=4063608.79
X=388031.66	Y=4063625.68
X=388036.82	Y=4063625.95
X=388046.12	Y=4063615.25
X=388043.78	Y=4063609.36

*Cesión de un local de 212,86 m²t, con acabados e instalaciones y destinado a Centro de Mayores, ubicado en la planta baja de la edificación prevista en la parcela lucrativa propuesta, incluidas 2 plazas de aparcamiento vinculadas en el sótano de aparcamientos de la edificación mencionada. Esta cesión está integrada por las siguientes cesiones:

L-10 Cesión de 73,62 m², correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento, que se sustituyen por 33,97 m² de local y que pasará a ser un bien de manicomio en complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

L-AD	Cesión de 9,80 m2s, en virtud de los derechos inherentes a la actuación de dotación y destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que se sustituyen por 4,52 m2t de local y que pasará a ser un bien demanial en complejo inmobiliario de carácter urbanístico.
------	--

L-CO Cesión de 377,97 m2s, en virtud del convenio y destinados al Sistema Local de Equipamientos Públicos, que se sustituyen por 174,37 m2t de local, de forma que las 2 plazas de aparcamiento bajo rasante estarán vinculadas a esta superficie. Esta cesión pasará a ser un bien patrimonial.

ATENCIÓN: la representación gráfica del local es una aproximación, de forma que solo debe considerarse vinculante la superficie total del mismo. La descripción física exacta asociada a cada una de las cesiones que integran el local deberá formalizarse cuando se redacten las escrituras de propiedad del mismo.

Respecto a este local se tendrán las siguientes consideraciones:

- Las calidades de construcción y de terminación del Local Municipal habrán de tener un nivel similar al resto del edificio;

- Se habrá de incluir la instalación de climatización del local tanto para calefacción como para refrigeración, puerta de seguridad, instalación de alarma contra robos, instalación contra incendios, canalización de internet, etc.:

- El diseño interior será facilitado por los Servicios Técnicos Municipales;

- Estará dotado de aseos uno para hombres y otro para mujeres, este último será un aseo adaptado (Decreto 293/2009, de 7 de julio);

- Las acometidas de las redes de servicio de suministro de agua, saneamiento y electricidad del local municipal serán independientes del resto del edificio, debiéndose facilitar los correspondientes boletines de dichas instalaciones;

- En cuanto a la exención de participación en gastos de Comunidad del edificio al que pertenecerá, dado que el local estará provisto de entrada y acometidas de servicios de infraestructura independientes, estará exento de la participación de los gastos de comunidad, lo que se habrá de hacer constar en la escritura de obra nueva y división horizontal, así mismo, en ella se recogerá la posibilidad de efectuar una nueva partición del local y cambio de uso, sin necesidad de contar con la aprobación de la comunidad de propietarios.

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA
Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)

PROMOTOR

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL

PLANO DE

Ordenación / Parcelario resultante y Cesiones

AUTORES DEL PROYECTO

117

LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉN
ARQUITECTO



JUAN FCO. PARRILLA SÁNCHEZ
ARQUITECTO

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR
ARQUITECTO

PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. | Málaga: c/fresca 10, 1ºD, 29015 | Sevilla: c/josé maría izquierdo 37, 41008 | teléfono: 952 601 543 | info@p69arquitectos.com | www.p69arquitectos.com

969
PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLA
ARQUITECTOS

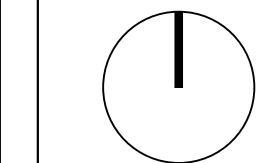
PLANO NÚMERO	ESCALAS
--------------	---------

006 1:200

SUSTITUYE PLANO **FECHA**
Marzo 20

- Ordenanza de aplicación: OA-6 bloque plurifamiliar exento
Superficie de parcela = 1.032,50 m2s
Ocupación <= 40%
Altura máxima = PB+I (h <= 7,00 m) + ÁTICO (retranqueo de la fachada de planta baja >= 2,00 m)
Número de viviendas <= 12
Superficie edificable <= 1.170,00 m2t
Separación a lindero privado >= 3,00 m
Cesión de un local municipal, que será destinado a Centro de Mayores, situado en la planta baja del bloque plurifamiliar exento con acabados e instalaciones

INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA Av de la Torre 110, 29738 Rincón de la Victoria (Málaga)		969 PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS	
PROMOTOR VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL PLANO DE Ordenación / Urbanización, acerado y aparcamientos		PLANO NÚMERO 007 ESCALAS 1:200 SUSTITUIRE PLANO FECHA Marzo 2025	
AUTORES DEL PROYECTO  LEOPOLDO GONZÁLEZ JIMÉNEZ ARQUITECTO  JUAN FOO PARRILLA SÁNCHEZ ARQUITECTO  FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCERO ARQUITECTO			
PÉREZ DEL PULGAR GONZÁLEZ PARRILLA ARQUITECTOS S.L.P. Málaga: c/ fresco 10, 1ºD, 29015 Sevilla: c/ jose maria izquierdo 37, 41008 teléfono: 952 601 543 info@g6garquitectos.com www.g6garquitectos.com			



 Ámbito de la Innovación

F2. Tramitación de proyecto de obras ordinarias de

F3. Con la recepción de las obras ordinarias de urbanización de ampliación de viario y de la parcela del sistema local de espacios libres ejecutadas finaliza la ejecución urbanística y da comienzo el proceso edificatorio.

FERNANDO PÉREZ DEL PULGAR MANCEBO
ARQUITECTO

PÉREZ DEL PULGAR · GONZÁLEZ · PARRILLO
ARQUITECTOS

Marzo 2025