

INNOVACIÓN DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA PASAJE CANDELARIA Y CALLE RONDA



Memoria Resumen Ejecutivo Informe de Sostenibilidad Económica



CSV: 07E500250C2800G505U6K9D1U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07

ENTRADA: 202114033
Fecha: 18/06/2021
Hora: 16:07
Und. reg:RC



Índice de documentos

- I. Memoria
- II. Resumen Ejecutivo
- III. Informe de Sostenibilidad Económica

FIRMANTE - FECHA

SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07

ENTRADA: 202114033
Fecha: 18/06/2021
Hora: 16:07
Und. reg:RC



I. Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202114033
	SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07		Fecha: 18/06/2021 Hora: 16:07 Und. reg:RC



INDICE

1	MEMORIA EXPOSITIVA	1
1.1	INTRODUCCION	1
1.2	ANTECEDENTES	3
1.3	SITUACION.	7
1.4	EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	7
1.5	OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.	8
1.6	AUTOR DEL ENCARGO.	8
2	MEMORIA INFORMATIVA	9
2.1	LAS PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.	9
2.2	EL OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, SU DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	13
2.3	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO A MODIFICAR.	17
2.4	DESCRIPCION Y ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL.	19
2.5	RESUMEN DE LA ORDENACION Y SITUACION ACTUAL.	28
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	29
3.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	29
3.2	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	30
3.3	CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LA ORDENACIÓN	31
3.4	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36.2.a)2ª LOUA	31
3.5	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 45.2.B.c LOUA	33
4	GESTION Y URBANIZACIÓN	39
4.1	CONDICIONES DE GESTIÓN Y CESIONES	39
4.2	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN	39
5	INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIS)	40
6	INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD	41
7	PROCEDIMIENTO	41



1 MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 INTRODUCCION

Existe ámbito del núcleo del Rincón de la Victoria, se adjunta imagen aérea de la delimitación del mismo, el cual requiere de actuaciones para la mejora de la ciudad existente en los términos indicados por la exposición de motivo de la Ley 7/2002, en adelante LOUA, para la reurbanización y su reequipamiento.



Como se expondrá más adelante en el ámbito de esta innovación existen por parte de la ordenación pormenorizada del PGOU, una serie de errores y determinaciones que deben ser corregidas y mejoradas, por cuanto las mismas están generando un espacio público desordenado, así como de baja calidad, como se puede ver en las imágenes adjuntas.





Por lo anterior se considera que a fin de poder cualificar el espacio urbano en los términos de urbanización y características físicas del mismos, y con ello la mejora del bienestar de los ciudadanos usuarios de estos espacios se propone esta innovación de la ordenación pormenorizada del PGOU de Rincón de la Victoria.



1.2 ANTECEDENTES

Con fecha 30/04/1992 se aprueba definitivamente por la COMISION PROVINCIAL URBANISMO el PGOU del municipio del Rincón de la Victoria, BOP 18/05/1992.

El mencionado planeamiento general establece la ordenación urbanística pormenorizada en el ámbito objeto de esta innovación que se puede ver en la imagen adjunta.



Además, el planeamiento urbanístico establece en ese ámbito la Actuación Aislada AA.R-4, con el fin de obtener mediante expropiación los terrenos destinados a vial, prolongación de calle Ronda, y terrenos destinados a áreas libres públicas, zonas verdes, como se puede ver en la imagen adjunta.





SUELO URBANO
ACTUACIONES AISLADAS: (R-4)

- Superficie total del suelo: 1.760 m².
- Zonas verdes: 1.360 m² ajardinamiento bordes de calle.
- Equipamientos:
- Viales: 400 m² apertura de calle Rincón.
- Sistemas de gestión: Expropiación.

Con fecha 14/02/2006 se firma CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO SUSCRITO CON DON JOSE GARCIA REDONDO Y DON JOAQUIN CASTILLO GUERRERO.





AYUNTAMIENTO
DE
RINCON DE LA VICTORIA
(MALAGA)

Plaza Al Andalus, n.º 1
Telf.: 95 240 23 00
29730 Rincón de la Victoria (Málaga)
N.º Registro Entidades Locales 01290825

convaydcand

**CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN PARA FACILITAR LA
FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RINCÓN DE LA VICTORIA**

En el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, a catorce de febrero de dos mil seis.

REUNIDOS

De una parte, D. José Francisco Salado Escaño y D. José Jesús Domínguez Palma, Alcalde-Presidente y Primer Teniente de Alcalde, respectivamente, del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, asistidos del Secretario General de la Corporación, Don Miguel Berbel García.

Y de otra, D. José García Redondo y D. Joaquín Castillo Guerrero, con D.N.I. n.º respectivamente, y domicilio a estos efectos, en

INTERVIENEN

I. El Alcalde y el Primer Teniente de Alcalde en nombre y representación del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

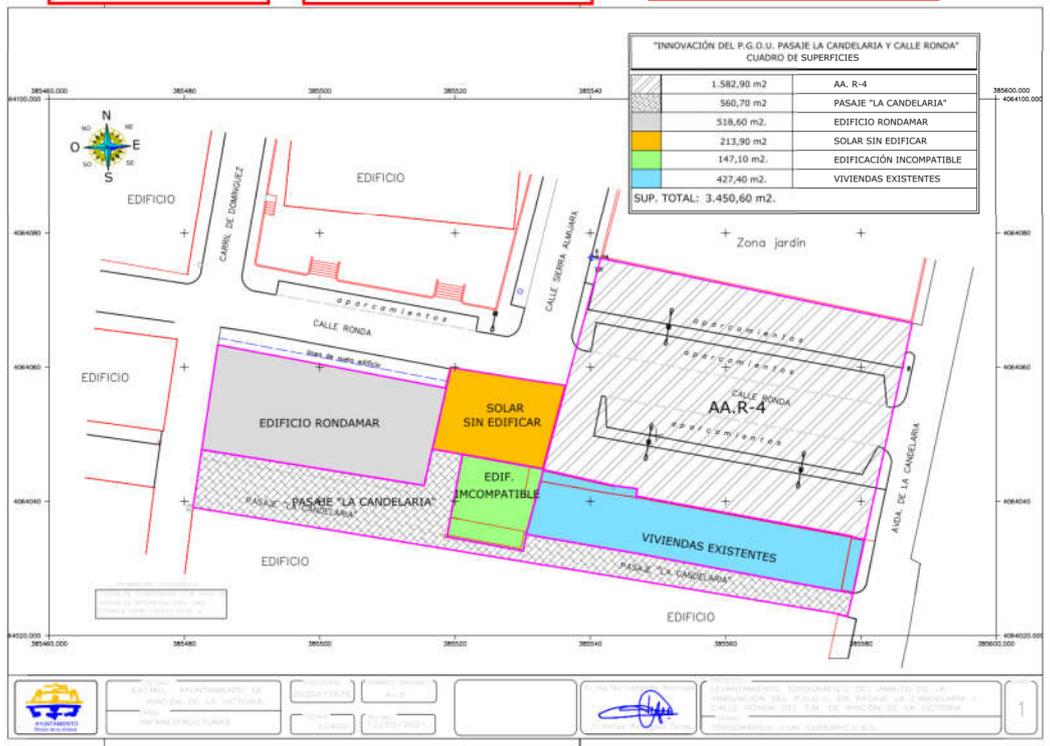
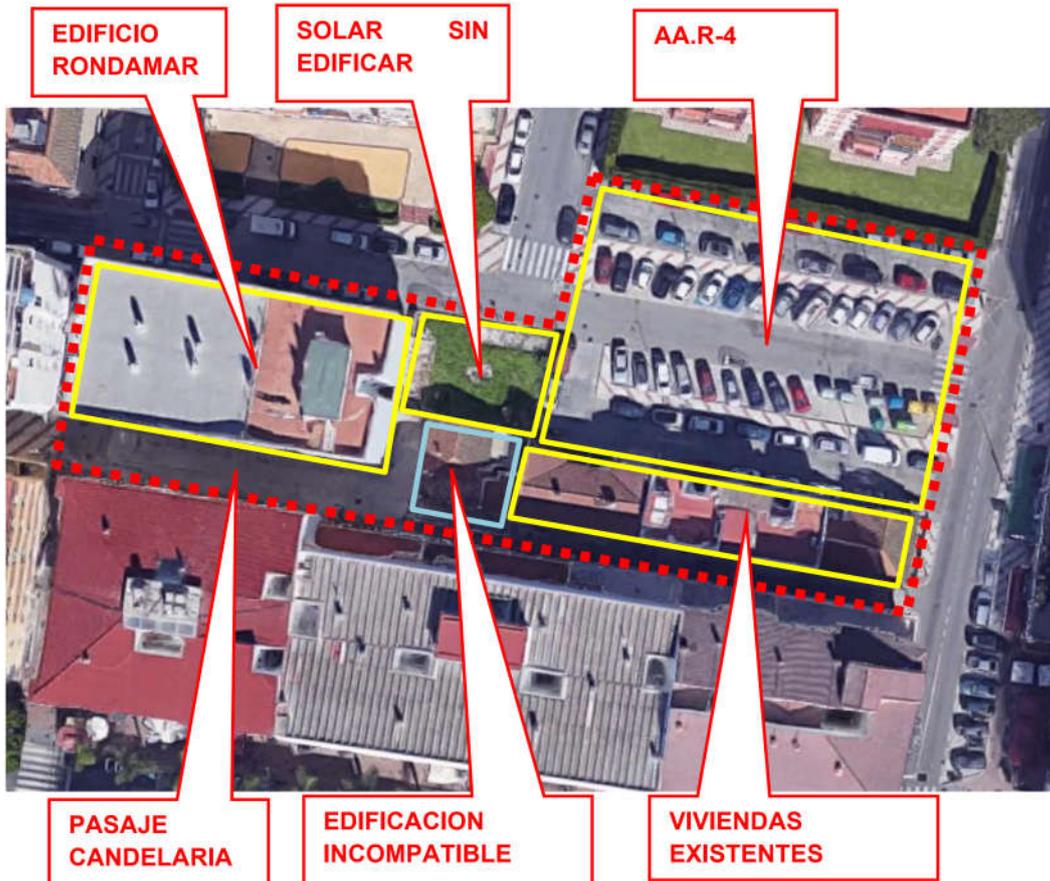
II. D. José García Redondo y D. Joaquín Castillo Guerrero, en nombre y representación de los propietarios de las fincas referenciadas en el Exponiendo III, según escritura de poderes otorgadas en fecha 12-5-05 ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Santiago Lauri Brotons, y con el n.º 1.230 de su protocolo, en fecha 17-5-05 ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Santiago Lauri Brotons, y con el n.º 1.288 de su protocolo, en fecha 23-2-04 ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Santiago Lauri Brotons, y con el n.º 402 de su protocolo, en fecha 28-4-05 ante el notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Carlos José Cabezas Velázquez, y con el n.º 838 de su protocolo y en fecha 29-4-05 ante el notario del Ilustre Colegio de Granada D. Santiago Lauri Brotons, y con el n.º 1.117 de su protocolo.

Los comparecientes reconociéndose recíprocamente el carácter y la representación con que intervienen de común acuerdo y a tenor de las facultades que le confiere el art. 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), atribuye al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, suscriben el presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto,

Que el mencionado convenio urbanístico tenía por objeto la regularización de las alineaciones entre C/ Ronda y Pasaje Candelaria, la regularización formal de cesión de terrenos que se efectuó materialmente al Ayuntamiento por los titulares de los terrenos en su día para alagar debidamente la C/ Ronda a cambio del correspondiente aumento de aprovechamiento urbanístico en las parcelas edificables afectadas.

Que de lo anterior el ámbito está compuesto por los siguientes elementos o piezas:
EDIFICIO RONDAMAR, SOLAR SIN EDIFICAR, EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE, PASAJE CANDELARIA, VIVIENDAS EXISTENTES Y AA.R-4.





En base al mencionado convenio los titulares de los terrenos denominados en este documento como Manzana MC-3, Edificación Incompatible y AA.R-4, están representados por los firmantes del convenio en base apoderamiento expreso.

1.3 SITUACION.

La situación del ámbito en el núcleo del Rincón de la Victoria, es la que se puede ver en la imagen adjunta, siendo la zona centro del mismo y a unos 350 m. del Ayuntamiento en dirección Este.



1.4 EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Como consecuencia del fin de esta innovación, reurbanizar y reequipamiento del espacio público, las determinaciones de este documento afectarán a los siguientes ámbitos de actuación:

1. Terrenos delimitados por la Actuación Aislada AA.R-4.
2. Pasaje Candelaria.
3. Manzana con ordenanza MC-5 Colindante.
4. Manzana con ordenanza MC-3 Colindante.

Los ámbitos de actuación son los se puede observar en las delimitaciones efectuadas sobre los planos de ordenación del vigente PGOU





1.5 OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El objeto del instrumento de planeamiento es modificar la ordenación pormenorizada del PGOU del Rincón de la Victoria, para completar la obtención de los terrenos delimitados por la AA.R-4, mediante la compensación a los titulares de los terrenos por la cesión anticipada realizada, así como corregir los errores existentes y detectados en las determinaciones del PGOU en ese ámbito.

1.6 AUTOR DEL ENCARGO.

Este documento ha sido realizado por encargo del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria.



2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 LAS PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

2.1.1 PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES.

Las principales afecciones territoriales son la ordenación urbanística establecida por el vigente PGOU para los ámbitos de esta innovación, las cuales son:

1. Terrenos delimitados por la Actuación Aislada R-4.



SUELO URBANO ACTUACIONES AISLADAS: (R-4)

- Superficie total del suelo: 1.760 m².
- Zonas verdes: 1.360 m² ajardinamiento bordes de calle.
- Equipamientos:
- Viales: 400 m² apertura de calle Rincón.
- Sistemas de gestión: Expropiación.



2. Ordenación pormenorizada del PGOU en el ámbito.



2.1.2 PRINCIPALES AFECCIONES AMBIENTALES.

En virtud de lo establecido en el artículo 40.3.a y b de la Ley 7/2007, GICA, se considera que no existe afección ambiental alguna puesto que esta modificación no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada en base a que:

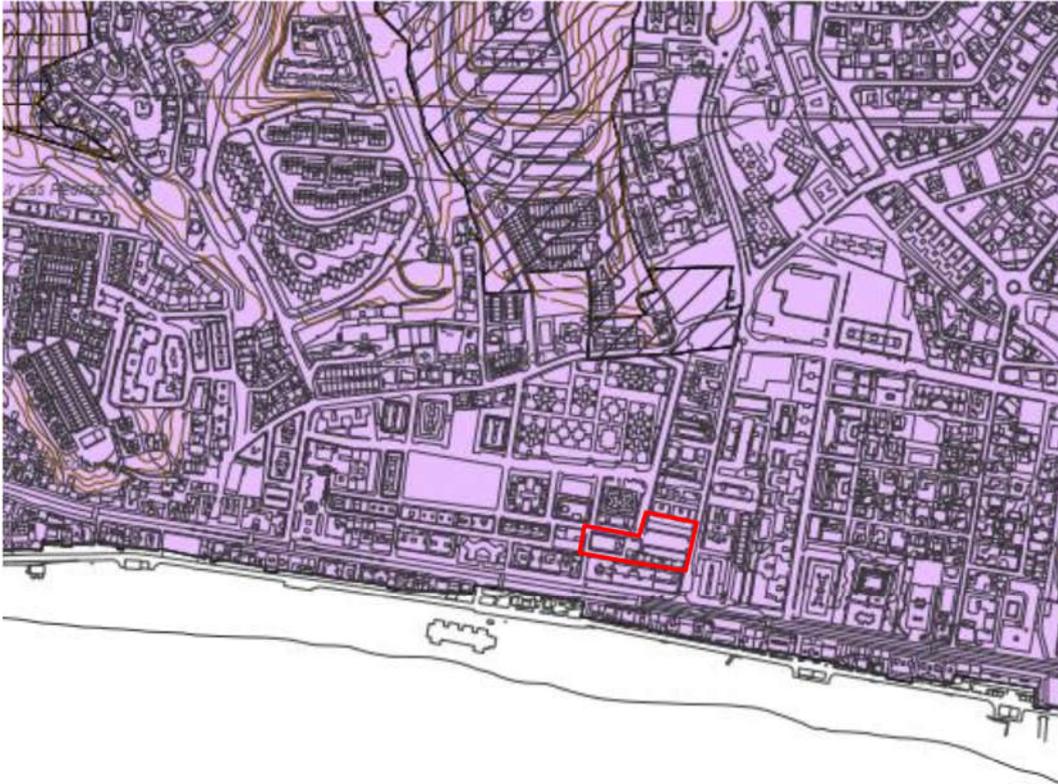
Las modificaciones que incorpora este documento no afectan a la ordenación estructural del PGOU de Rincón de la Victoria, por cuanto no modifica la clasificación del suelo del ámbito, manteniendo la de urbano tal y como establece la ordenación estructural del PGOU, como se puede ver en la imagen adjunta.





Las modificaciones que incorpora este documento afectan a la ordenación pormenorizada del PGOU de Rincón de la Victoria no posibilitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley 7/2007. Así como no afectan a la ordenación pormenorizada del PGOU de Rincón de la Victoria 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 no altera el uso principal en el ámbito objeto de esta modificación, residencial como se puede ver en la imagen adjunta, sino que reajusta los límites del espacio público y de la parcelas edificables, así como regulariza las altura de las edificaciones.





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

2.1.3 PRINCIPALES AFECCIONES SECTORIALES.

No existen afecciones sectoriales a tener en cuenta.



2.2 EL OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, SU DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

2.2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

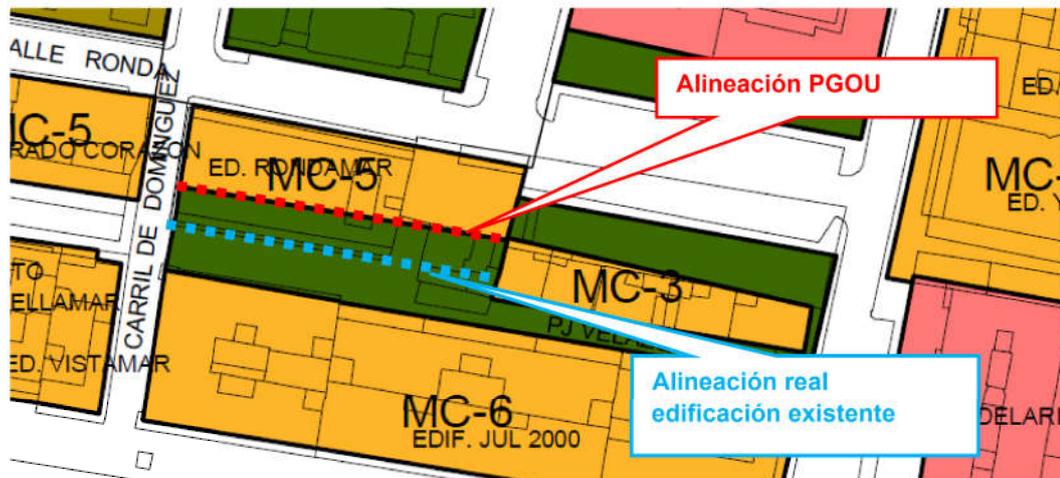
Como ya se ha indicado con anterioridad los titulares de los terrenos de la AA.R-4 realizaron la cesión anticipada de los terrenos para su destino a espacio público, sin que hayan sido compensados. Con esta modificación se pretende la regularización de esta cesión mediante la compensación en parte del ámbito del aprovechamiento correspondiente a sus titulares.

Por otro lado tal y como se indicaba en informe emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, de fecha 10/12/2020, esta modificación pretende solventar, de manera que se mejore y cualifique el espacio público.

2.2.2 JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La modificación se justifica por cuanto como se ha indicado con anterioridad permite la compensación del aprovechamiento correspondiente a los titulares de los terrenos cedidos de manera anticipada al Ayuntamiento y que conformaban la AA.R-4, así como solventa los siguientes errores existentes en las determinaciones del PGOU, que a continuación se relacionan:

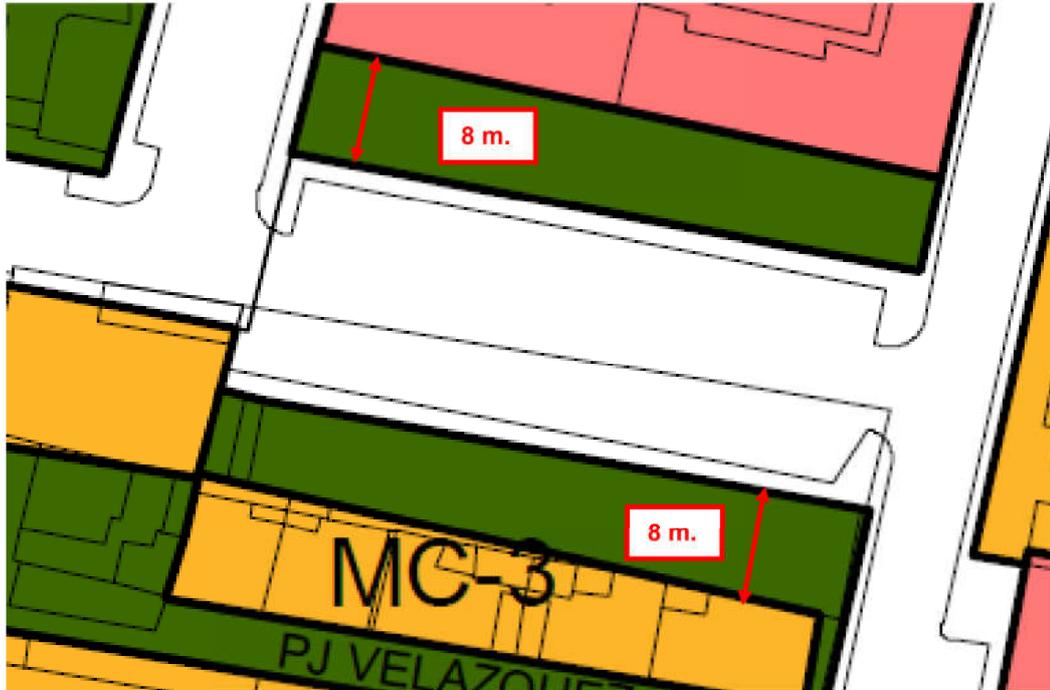
- Error en la alineación marcada para parte del Pasaje Candelaria con respecto a la edificación existente de reciente construcción, tal y como se marca en la imagen adjunta, y que la propuesta de ordenación del convenio ya corregía.



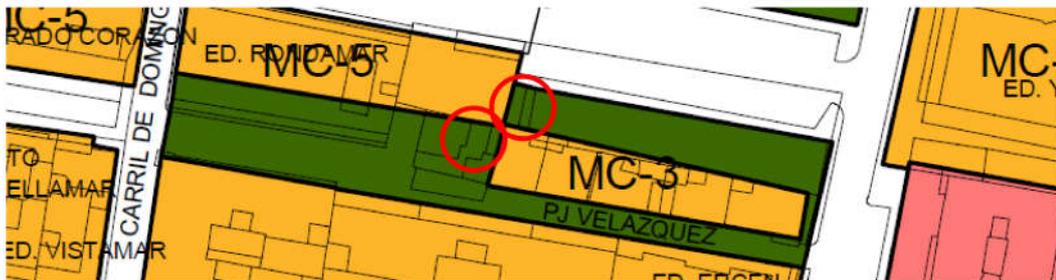
- Error en la calificación como área libre de los terrenos que conforman el Pasaje Candelaria por cuanto dichos terrenos están destinados en la realidad a calle o viario peatonal público, como se puede ver en la imagen adjunta, por lo que debería formar parte como integrantes del Sistema Viario.



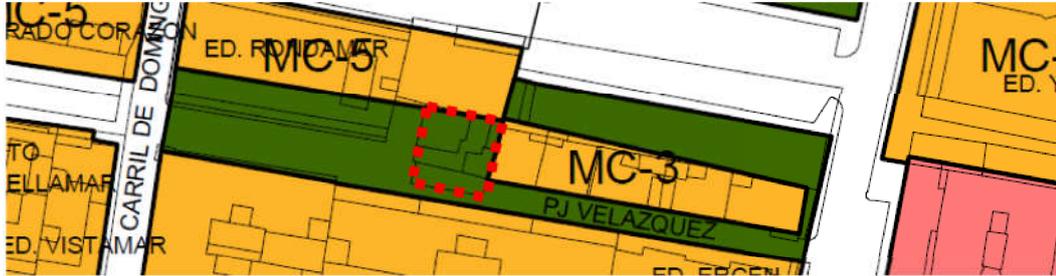
- Error en la calificación como área libre de los terrenos de la AA.R-4 adyacentes a la Calle Ronda, por cuanto los mismos no reúnen las características establecidas en el artículo 4 del Anexo I del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, para ser considerados como Area Libres en algunas de sus categorías, Jardines, Areas de Juego y recreo para niños o Areas Peatonales, por cuanto por ejemplo no poseen ni la anchura mínima de 12 metros para poder ser considerados como Areas de Juego y recreo para niños.



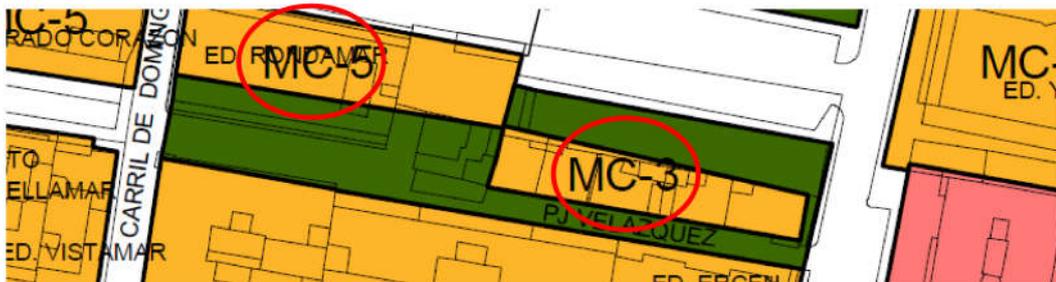
- La ordenación vigente no genera una continuidad del espacio público en el pasaje de Candelaria, generando una reducción de la anchura del mencionado pasaje que conlleva un espacio con características de estrecho y oscuro no muy adecuadas para el espacio público peatonal, así como generando espacios no seguros, al crear espacios de poca visibilidad e iluminación, como el marcado en la imagen adjunta, en contra de lo indicado en numerosos manuales de urbanismo o en la Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), aprobada el 23 de diciembre de 2016.



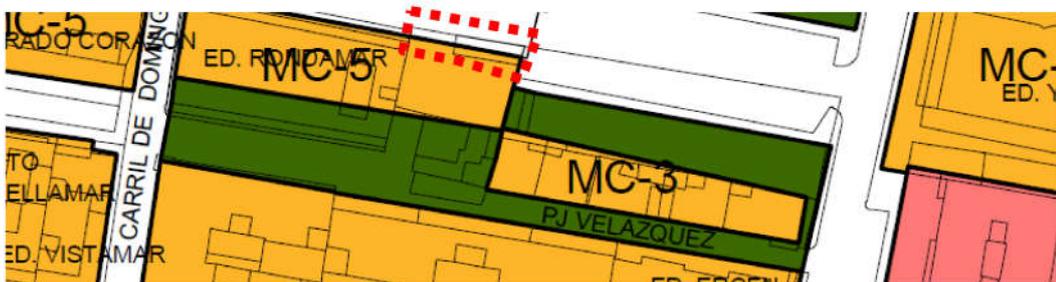
- La ordenación vigente establece que los terrenos ocupados actualmente por una vivienda se destine a zona verde, tal y como se puede ver en la imagen adjunta, lo cual y ante la ausencia de delimitación de ámbito de gestión en el PGOU, conllevará la expropiación de los terrenos con la carga económica que ello conlleva para la administración.



- La ordenación vigente establece diferentes aprovechamientos lucrativos para parcelas edificables contiguas definidos por los parámetros de la ordenanza de edificación MC-3 (Planta Baja + 3) y MC-5 (Planta Baja + 5). Lo cual se considera que conllevará diferentes alineaciones de altura de la edificación en los tramos de las calles Pasaje Candelaria y Calle Ronda, sin que exista criterio o circunstancia evidente que lo justifique, generando la aparición de medianeras vistas e impactos visuales.



- La ordenación vigente establece que ciertos terrenos privados colindantes con calle Ronda se destinen a viario público, tal y como se puede ver en la imagen adjunta, lo cual y ante la ausencia de delimitación de ámbito de gestión en el PGOU, conllevará la expropiación de los terrenos con la carga económica que ello conlleva para la administración.



2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO A MODIFICAR.

Las determinaciones del planeamiento, PGOU del Rincón de la Victoria, a modificar son:

2.3.1 ACTUACIÓN AISLADA R-4.

Como se ha indicado con anterioridad dentro del ámbito de actuación se incluye la Actuación Asilada AA.R-4, la cual tiene como objetivo obtener los terrenos que en ella se incluyen para su destino a viario público por el sistema de expropiación.



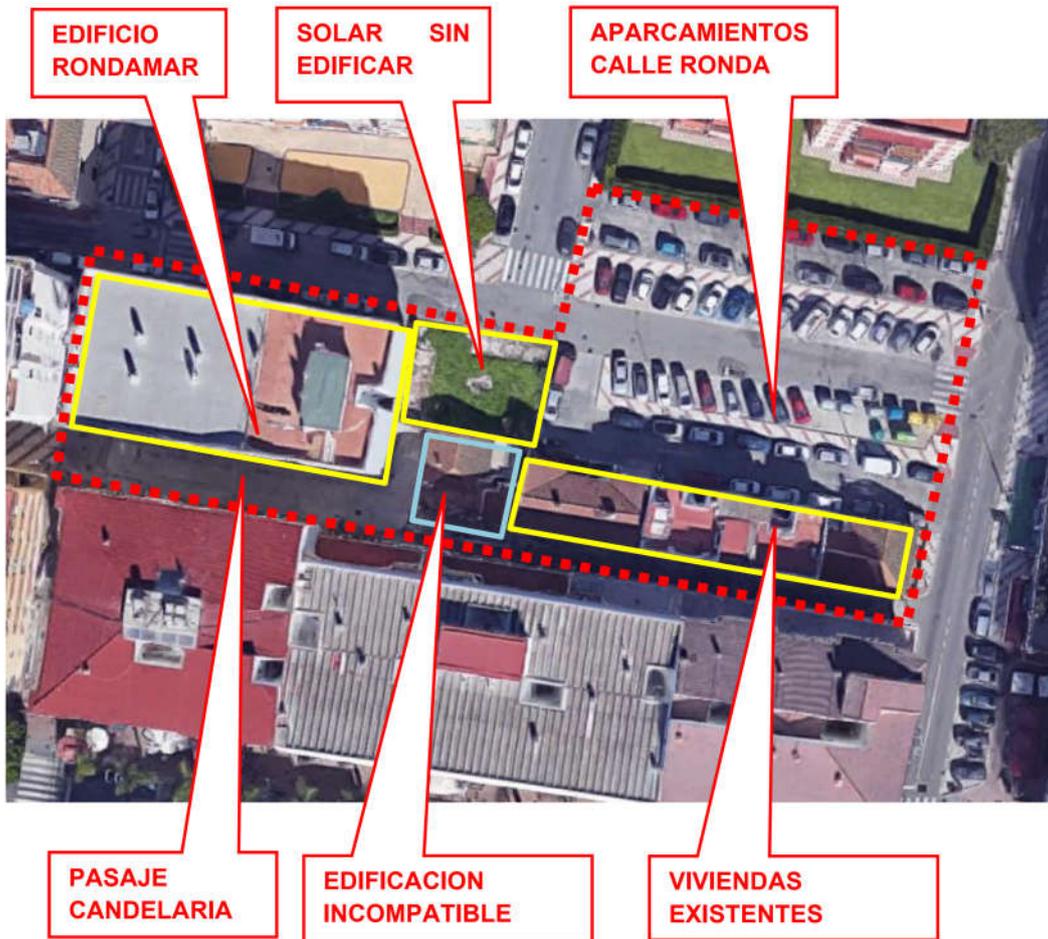
SUELO URBANO ACTUACIONES AISLADAS: (R-4)

- Superficie total del suelo: 1.760 m².
- Zonas verdes: 1.360 m² ajardinamiento bordes de calle.
- Equipamientos:
- Viales: 400 m² apertura de calle Rincón.
- Sistemas de gestión: Expropiación.

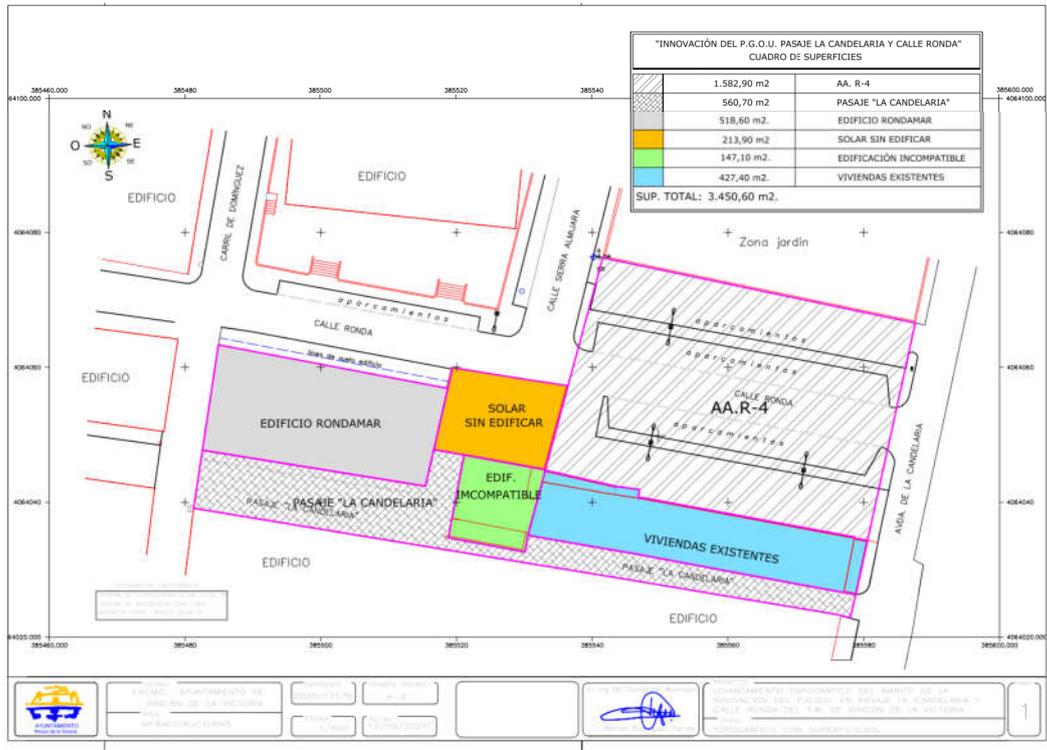


2.4 DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL.

Como se puede observar en la fotografía aérea adjunta, en el ámbito existe un gran espacio público destinado a aparcamiento y viario público CALLE RONDA, un PARCELA SIN EDIFICAR, una edificación destinada a uso residencial y denominada RONDAMAR, una edificación incompatible con la ordenación urbanística al ocupar espacio público, una serie de edificaciones destinadas al uso residencial y el PASAJE CANDELARIA.



Con respecto a la extensión superficial de los diferentes elementos que componen el ámbito de actuación se ha realizado levantamiento topográfico por los servicios técnicos del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, que se adjunta, a fin de poder establecer los derechos de sus titulares en base a las superficies o extensiones superficiales obtenidas.



De la imagen anterior y en referencia a la ordenación urbanística vigente se observa:



2.4.1 ACTUACIÓN AISLADA AA.R-4

Con respecto a la **Actuación Aislada AA.R-4**, las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en su mayoría, estando destinado todo el espacio al sistema de equipamiento viario, CALLE RONDA y aparcamiento de vehículos adyacentes. De lo anterior se observa que las zonas ajardinadas indicadas por la ordenación pormenorizada no se han ejecutadas por el Ayuntamiento, destinándose a elementos del sistema viario, **por lo que se debe considerarse que la ordenación pormenorizada dada por el PGOU, en los referente a las zonas ajardinadas, ha sido modificada por los actos propios del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, debiéndose por tanto establecerse toda la extensión superficial de la AA.R-4 como elementos del sistema viario.**

A lo efectos de establecer el aprovechamiento que les corresponde a los titulares de los terrenos que conforman la **Actuación Aislada AA.R-4** y debido a que el planeamiento no establece o atribuye aprovechamiento para estos terrenos, se ha considerado lo indicado por el artículo 37.1.a del 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, que indica:

“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.”

Así de lo anterior se ha considerado como área homogénea la manzana situada al Norte, cuya continuidad al Sur en la Actuación Aislada, como se puede ver en la imagen adjunta.



Esta manzana tiene en toda ella el uso residencial y como ordenanza de edificación OA-3, lo que implica un índice de edificabilidad de la parcela privadas de 2 m²/m²s, según lo establecido en el artículo 7.3.2 de la normativa del PGOU.

De lo anterior se ha considerado que una hipotética parcela edificable en ese ámbito poseería una extensión superficial de 1.582,90 m², después de descontar Acerados y por tanto un aprovechamiento urbanístico de 3.165,80 m².

Este índice de edificabilidad ha sido considerado en este documento para todos los espacios públicos indicados en la ordenación del PGOU vigente a obtener dentro del ámbito de actuación de esta innovación.

2.4.1.1 Valoración del Aprovechamiento de los titulares de la AA.R-4.

Considerando el aprovechamiento urbanístico de 3.165,80 m², antes indicado se procede a realizar una estimación del valor económico de este aprovechamiento en base en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Así según el artículo 19 (Valoración en situación de suelo urbanizado) en el apartado 2, del mencionado Real Decreto se dice: Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

El artículo 22 (Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) determina que: 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.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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:

1.- *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

2.- *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.*

3.- *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.*

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

4.- *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.*



Así de lo anterior un valor de venta medio Vv, en esa zona de 2.300 Euros/m²t y unos gastos medios de 1.045 Euros/m²t, se obtendría un Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso residencial, Vrs, de 597,85 Euros/m²t, según la siguiente fórmula:

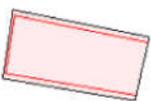
$$Vrs = (2.300 \text{ Euros/m}^2t / 1,40) - 1.045 \text{ Euros/m}^2t = 597,85 \text{ Euros/m}^2t.$$

De lo anterior se estima una valoración económica del aprovechamiento de los titulares del ámbito de la AA.R-4 de 1.892.673,53 Euros, que en caso de expropiación debería abonar el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria.

2.4.2 EDIFICIO RONDAMAR

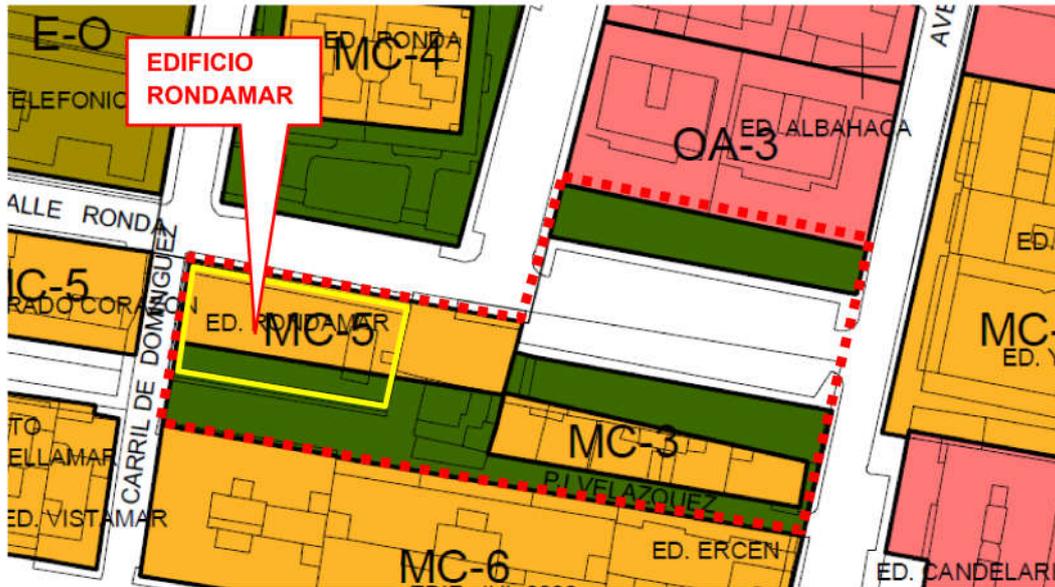
Con respecto al Edificio **RONDAMAR**, el cual se encuentra ejecutado desde el año 1993, tal y como indica la Dirección General del Catastro, por tanto posterior a la aprobación definitiva del PGOU y con licencia urbanística, como se puede ver en la imagen adjunta.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	5642909UF8654S00010S 
Localización	CL RONDA 44 Es:1 Pl:-1 Pt:01 EDF RONDAMAR 29730 RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida 	22 m ²
Año construcción	1993

PARCELA CATASTRAL		
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
	Localización	CL RONDA 44 EDF RONDAMAR RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
	Superficie gráfica	581 m ²
	Participación del inmueble	0,120000 %

Y se ha puesto de manifiesto, en diversas ocasiones, la edificación no se ajusta a la alineación indicada por el PGOU.





Por lo anterior se considera que en virtud de los actos propios de la administración, el aprovechamiento otorgado por la licencia urbanística se encuentra patrimonializado, su se considera que la ordenación pormenorizada en ese ámbito, en lo referente la alineación y parcela edificable debe ser la dada por la realidad existente consecuencia de la autorización administrativa.

Así de lo anterior se considera que la modificación de la ordenación pormenorizada en el ámbito de la parcela que ocupa el edificio RONDAMAR, a los efectos de adaptarla a la realidad no conlleva un incremento de aprovechamiento urbanística para sus titulares, ya que el mismo está materializado y patrimonializado.

2.4.3 EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE

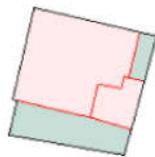
Con respecto a la **EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE**, se ha de considerar que según se indica por la Dirección General del Catastro la edificación data del año 1960, tal y como indica la Dirección General del Catastro, por lo que en virtud de lo establecido en el artículo 2 del Decreto – Ley 3/2019, no encontramos ante una edificación construida legalmente a todos los efectos.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	5642907UF8654S0001FS  
Localización	PJ CANDELARIA DE LA 3 29730 RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	167 m ²
Año construcción	1960

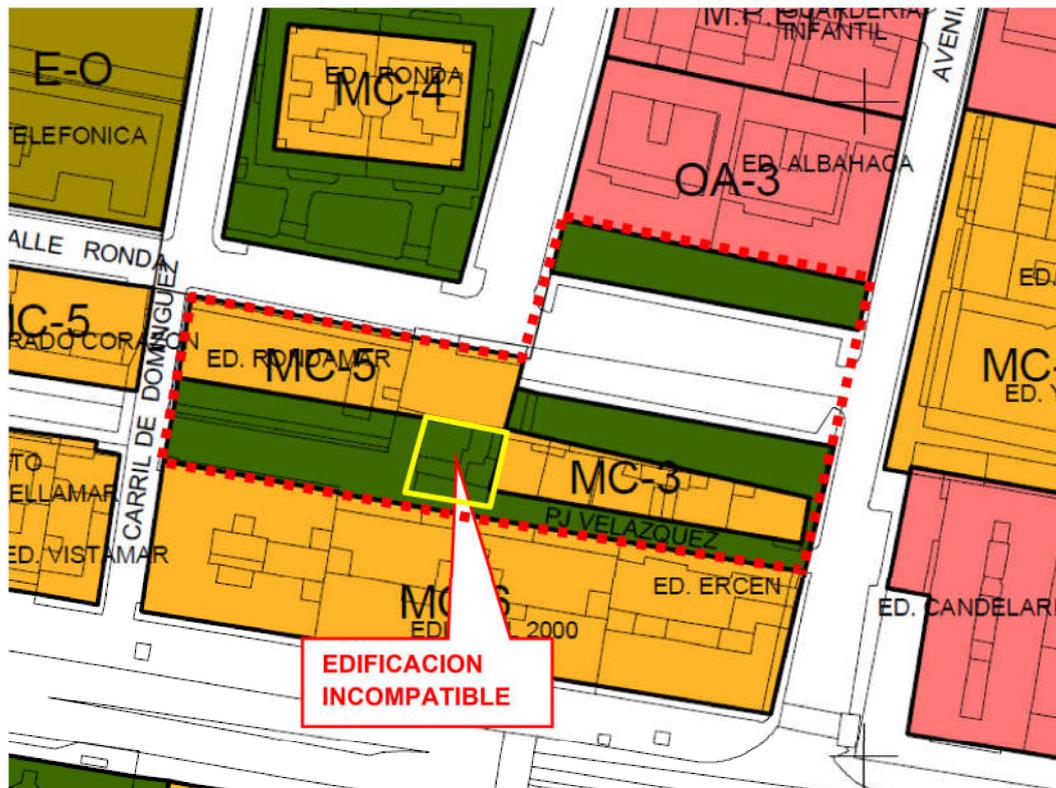
PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	PJ CANDELARIA DE LA 3 RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)
Superficie gráfica	139 m ²

Por otro lado debido a que la ordenación pormenorizada del PGOU, establece los terrenos que ocupan la edificación se destines a espacio libre público, PASAJE CANDELARIA, se considera que el aprovechamiento que le corresponde a sus titulares debe ser compensado o indemnizado.



Para establecer el aprovechamiento correspondiente a su titular se ha considera los mismos criterios que para los terrenos de la AA.R-4, ya que el PGOU no establece aprovechamiento alguno para estos terrenos. Siendo por tanto la edificabilidad de los terrenos considerada de 2 m²t/m²s. Así considera que los terrenos sobre los que se asienta la edificación poseen una extensión superficial de 147,10 m², se obtiene un aprovechamiento urbanístico de 294,20 m²t.

2.4.3.1 Valoración del Aprovechamiento de los titulares de la edificación incompatible.

Considerando el aprovechamiento urbanístico de 294,20 m²t, y de los valores de venta medio y valor de construcción, antes indicados, una valoración económica del aprovechamiento de los titulares de los terrenos en los que se emplaza la edificación incompatible de 175.887,47 Euros, que en caso de expropiación debería abonar el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria.

2.4.4 PASAJE CANDELARIA

Con respecto al **PASAJE CANDELARIA**, como ya se ha indicado con anterioridad la ordenación pormenorizada establece que el destino de esos terrenos es el área libre, cuando en la realidad están destinados a calle o viario peatonal público, por lo que debería formar parte como integrantes del Sistema Viario.

2.4.5 PARCELA SIN EDIFICAR

Con respecto a la **PARCELA SIN EDIFICAR**, se ha de considerar que la ordenación pormenorizada del PGOU establece que parte de los terrenos de la misma deben destinarse a espacio público, sistema viario, sin que el PGOU establezca sistema de actuación alguno por lo que se supone que éste sería por expropiación.

Para establecer el aprovechamiento correspondiente a su titular se ha considera los mismos criterios que para los terrenos de la AA.R-4, ya que el PGOU no establece aprovechamiento alguno para estos terrenos. Siendo por tanto la edificabilidad de los terrenos considerada de 2 m²t/m²s. Así considera que los terrenos pertenecientes a la parcela sin edificar a destinar a espacio público poseen una extensión superficial de 28,80 m², se obtiene un aprovechamiento urbanístico de 57,60 m²t.

2.4.5.1 Valoración del Aprovechamiento de los titulares de los terrenos destinados a espacio público.

Considerando el aprovechamiento urbanístico de 57,60 m²t, y de los valores de venta medio y valor de construcción, antes indicados, una valoración económica del aprovechamiento de los titulares de los terrenos de 34.436,16 Euros, que en caso de expropiación debería abonar el Ayuntamiento del Rincón de la Victoria.



2.5 RESUMEN DE LA ORDENACION Y SITUACION ACTUAL.

De todo lo anterior y considerando los criterios antes indicados se considera que las superficies y aprovechamientos de la ordenación vigente es la que se puede ver en el cuadro adjunto.

	PGOU ACTUAL	
	Superficie	Aprovechamiento
SISTEMA VIARIO		
AA-R.4	1.582,90 m ²	3.165,80 m ² t
Pasaje Candelaria	560,70 m ²	
Edificación Incompatible	147,10 m ²	294,20 m ² t
Solar sin Edificar - Calle	28,80 m ²	57,60 m ² t
TOTAL SISTEMA VIARIO	2.319,50 m²	3.517,60 m²t
PARCELAS EDIFICABLES		
Edificio Rondamar	518,60 m ²	2.593,00 m ² t
Solar sin Edificar - Edificable	185,10 m ²	925,50 m ² t
Viviendas Existentes - Manzana MC-3	427,40 m ²	1.709,60 m ² t
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	1.131,10 m²	5.228,10 m²t
TOTAL APROVECHAMIENTO AMBITO		8.745,70 m²t

Además se ha de indicar que como se ha explicado con anterioridad, se estima que esta ordenación conlleva unas expropiaciones por un importe de 2.102.997,16 Euros a soportar por la administración local.



3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como se ha indicado con anterioridad objeto del instrumento de planeamiento es modificar la ordenación pormenorizada del PGOU del Rincón de la Victoria, para completar la obtención de los terrenos delimitados por la AA.R-4, mediante la compensación a los titulares de los terrenos por la cesión anticipada realizada, así como corregir los errores existentes y detectados en las determinaciones el PGOU en ese ámbito.

Además, como se ha visto con anterioridad la ordenación vigente conlleva a unas indemnizaciones cuantiosas a los titulares de los terrenos, por los que uno de los objetivos es desde de los mecanismos legales que posee la ordenación urbanística intentar reducir esas indemnizaciones y en su caso optimizar el gasto público.

Como criterios se han adoptado los indicados en el informe emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria, de fecha 10/12/2020, que son:

- a. Corregir errores en la alineación de las edificaciones en el pasaje Candelaria, en el tramo de las edificaciones de reciente construcción.
- b. Corregir errores de la calificación de los terrenos del pasaje Candelaria como áreas libres.
- c. Corregir errores de la calificación de los terrenos adyacentes a calle Ronda como áreas libres.
- d. Eliminar la delimitación de la AA.R-4.
- e. Establecer nueva alineación de las edificaciones en calle Ronda a fin de generar un mejor y más seguro espacio público.
- f. Establecer nueva alineación de las edificaciones en el pasaje Candelaria a fin de generar un mejor y más seguro espacio público.
- g. Establecer como ordenanza de aplicación la denominada en el PGOU como MC-5, para todas las parcelas edificables entre calle Ronda y pasaje Candelaria, a fin de igualar alturas de cornisas con las edificaciones existentes.
- h. Establecer una ordenación de volúmenes que permita dar continuidad a los cuerpos volados de la edificación existente y las futuras por realizar, dándole continuidad a la alineación de las plantas altas.
- i. Establecer en el caso que se estime necesario la delimitación del ámbito objeto de reparcelación a los efectos de la regularización de las fincas existentes y sus límites y la localización del aprovechamiento urbanístico de cada uno de los titulares en el suelo apto para la edificación conforme a la innovación en base a lo establecido en el artículo 100 de la LOUA.
- j. Dar respuesta a lo establecido en el CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO SUSCRITO CON DON JOSE GARCIA REDONDO Y DON JOAQUIN CASTILLO GUERRERO, así como hacer efectiva y justificar la cesión de los terrenos de la AA-R4 en compensación por el incremento de aprovechamiento.
- k. Establecer un incremento de aprovechamiento objetivo en compensación de las cesiones efectuadas por los titulares del Solar sin Edificar, AA.R-4 y edificación incompatible.



3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De los criterios anteriores la descripción detallada de la ordenación propuesta es:

1. Se establece que la alineación de las edificaciones en el pasaje Candelaria, se ajusta la del edificio Rondamar.
2. Los terrenos del pasaje Candelaria pasan a estar calificados como Sistema Viario.
3. Los terrenos adyacentes a calle Ronda pasan a estar calificados como Sistema Viario.
4. Eliminar la delimitación de la AA.R-4.
5. Se establece nueva alineación de las edificaciones en calle Ronda siguiendo la alineación existente del edificio Rondamar.
6. Se establece como ordenanza de aplicación la denominada en el PGOU como MC-5, para todas las parcelas edificables entre calle Ronda y Pasaje Candelaria, a fin de igualar alturas de cornisas con las edificaciones existentes.
7. Se establece el aprovechamiento objetivo máximo, para todas las parcelas edificables entre calle Ronda y Pasaje Candelaria, que permita compensar las cesiones a realizar por los titulares de los terrenos.
8. Se establece una redelimitación de las parcelas edificables pertenecientes a los titulares los terrenos denominados en esta innovación como SOLAR SIN EDIFICAR, AA.R-4, EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE y VIVIENDAS EXISTENTES.
9. Establecer una ordenación de volúmenes que permita dar continuidad a los cuerpos volados de la edificación existente y las futuras por realizar, dándole continuidad a la alineación de las plantas altas, tanto en vuelos como en alturas.

Lo anterior se puede observar en los planos de calificación adjunto a esta memoria y cuyo extracto se adjunta.



Ordenación Modificada



3.3 CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LA ORDENACIÓN

De todo lo anterior se obtiene el siguiente cuadro resumen de la ordenación modificada, que se puede ver en el cuadro adjunto.

	PGOU MODIFICADO	
	Superficie	Aprovech
SISTEMA VIARIO		
AA-R.4	1.122,41 m ²	
Pasaje Candelaria	864,03 m ²	
Edificación Incompatible		
Solar sin Edificar - Calle		
TOTAL SISTEMA VIARIO	1.986,44 m²	
PARCELAS EDIFICABLES		
Edificio Rondamar	518,60 m ²	2.593,00 m ² t
Solar sin Edificar - Edificable	215,78 m ²	950,50 m ² t
Viviendas Existentes - Manzana MC-3	729,78 m ²	3.173,00 m ² t
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	1.464,16 m²	6.716,50 m²t
TOTAL APROVECHAMIENTO AMBITO		6.716,50 m²t

Además, se ha de indicar que esta ordenación no conlleva expropiación alguna a soportar por la administración local, puesto que las obtenciones de suelo son compensadas con aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en la LOUA, como se justifica en los apartados siguientes.

3.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36.2.a)2ª LOUA

En virtud de lo establecido en el artículo 36.2.a)2ª de la LOUA, toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o 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 virtud de lo establecido en el artículo 59.1 de la LOUA, se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.



Así como se puede ver en el cuadro comparativo adjunto, no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo o urbanístico, entendido como el contenido económico del derecho de propiedad de los suelos incluidos en el ámbito.

	PGOU ACTUAL		PGOU MODIFICADO	
	Superficie	Aprovech.	Superficie	Aprovech
SISTEMA VIARIO				
AA-R.4	1.582,90 m ²	3.165,80 m ² t	1.122,41 m ²	
Pasaje Candelaria	560,70 m ²		864,03 m ²	
Edificación Incompatible	147,10 m ²	294,20 m ² t		
Solar sin Edificar - Calle	28,80 m ²	57,60 m ² t		
TOTAL SISTEMA VIARIO	2.319,50 m²	3.517,60 m²t	1.986,44 m²	
PARCELAS EDIFICABLES				
Edificio Rondamar	518,60 m ²	2.593,00 m ² t	518,60 m ²	2.593,00 m ² t
Solar sin Edificar - Edificable	185,10 m ²	925,50 m ² t	215,78 m ²	950,50 m ² t
Viviendas Existentes - Manzana MC-3	427,40 m ²	1.709,60 m ² t	729,78 m ²	3.173,00 m ² t
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	1.131,10 m²	5.228,10 m²t	1.464,16 m²	6.716,50 m²t
TOTAL APROVECHAMIENTO AMBITO		8.745,70 m²t		6.716,50 m²t

Como se puede apreciar en el cuadro comparativo adjunto, no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo en el ámbito, e incluso en términos totales se reduce. Si bien esta diferencia de aprovechamiento lucrativo se justifica en el cumplimiento de las cesiones derivadas del aprovechamiento objetivo.



3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 45.2.B.c LOUA

En virtud de lo establecido en el artículo 45.2.B.c de la LOUA, se considera como suelo urbano no consolidado aquellos que precisen 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. Y 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.

Por otro lado el artículo 59.2 de la LOUA establece que 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.

Así de lo anterior y en base a los criterios antes indicados se considera que existe un aumento del aprovechamiento objetivo en el ámbito como puede verse en el cuadro adjunto.

	PGOU ACTUAL		PGOU MODIFICADO	
	Superficie	Aprovech. Objetivo	Superficie	Aprovech. Objetivo
SISTEMA VIARIO				
AA-R.4	1.582,90 m ²		1.122,41 m ²	
Pasaje Candelaria	560,70 m ²		864,03 m ²	
Edificacion Incompatible	147,10 m ²			
Solar sin Edificar - Calle	28,80 m ²			
TOTAL SISTEMA VIARIO	2.319,50m²		1.986,44 m²	
PARCELAS EDIFICABLES				
Edificio Rondamar	518,60 m ²	2.593,00 m ² t	518,60 m ²	2.593,00 m ² t
Solar sin Edificar - Edificable	185,10 m ²	925,50 m ² t	215,78 m ²	950,50 m ² t
Viviendas Existentes - Manzana MC-3	427,40 m ²	1.709,60 m ² t	729,78 m ²	3.173,00 m ² t
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	1.131,10 m²	5.228,10 m²t	1.464,16 m²	6.716,50 m²t
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO AMBITO		5.228,10 m²t		6.716,50 m²t



Si bien como puede observarse en el cuadro anterior el aumento del aprovechamiento objetivo se produce únicamente los terrenos denominados Solar sin Edificar y Viviendas Existentes - Manzana MC-3, como se marca en el recorte adjunto.

	PGOU ACTUAL		PGOU MODIFICADO	
	Superficie	Aprovech. Objetivo	Superficie	Aprovech. Objetivo
PARCELAS EDIFICABLES				
Edificio Rondamar	518,60 m ²	2.593,00 m ² t	518,60 m ²	2.593,00 m ² t
Solar sin Edificar - Edificable	185,10 m ²	925,50 m ² t	215,78 m ²	950,50 m ² t
Viviendas Existentes - Manzana MC-3	427,40 m ²	1.709,60 m ² t	729,78 m ²	3.173,00 m ² t
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	1.131,10 m²	5.228,10 m²t	1.464,16 m²	6.716,50 m²t
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO AMBITO		5.228,10 m²t		6.716,50 m²t

Por lo anterior se procede a justificar el cumplimiento del artículo 45.2.B.c de la LOUA en el ámbito de esos terrenos y de su incremento de aprovechamiento objetivo.

Para la justificación del cumplimiento del artículo 45.2.B.c de la LOUA se toma como base lo indicado en 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. Así:

3.5.1 Determinación del incremento de aprovechamiento objetivo.

Como se puede deducir del cuadro adjunto el incremento de aprovechamiento objetivo es de **1.565,40 m²t** de uso residencial en tipología de residencial plurifamiliar.

	PGOU ACTUAL		PGOU MODIFICADO	
	Superficie	Aprovechamiento Objetivo	Superficie	Aprovechamiento Objetivo
Solar sin edificar	185,10 m ²	925,50 m ²	215,78 m ²	950,50 m ² t
Viviendas Existentes - Manzana MC-3	427,40 m ²	1.709,60 m ² t	729,78 m ²	3.173,00 m ² t
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO		2.635,10 m²t		4.123,50 m²t

Así debido a que el incremento de aprovechamiento objetivo es superior al 10 por 100 del preexistente (art. 59.5 de la LOUA), se presume que nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística y el suelo se incluirá en la categoría de suelo urbano no consolidado (artículo 45.2.B.c de la LOUA).



3.5.2 Suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones.

3.5.2.1 Sistemas Locales

Con respecto a los sistemas locales, se ha de considerar que este ámbito lleva asociada la cesión de los terrenos destinados a Sistema Viario que comprendía la AA.R-4, que según medición real poseen una extensión superficial de 1.582,90 m² y la parte del solar edificable destinado a Sistema Viario con una 28,80 m².

Además el PGOU establecía el destino de los terrenos denominados como edificación incompatible al Sistema Viario en una extensión superficial de 147,10 m².

Todo lo anterior junto con los terrenos destinado pasaje de la Candelaria actualmente con una extensión superficial de 560,70 m², suponen una extensión superficial del Sistema Vario de 2.319,50 m²

Con el reajuste de alineaciones establecido por la nueva ordenación la extensión de los terrenos destinados al Sistema Viario poseen una extensión superficial de 1.986,44 m².

Se adjunta cuadro comparativo de las extensiones superficies del Sistema Viario.

	PGOU ACTUAL		PGOU MODIFICADO	
	Superficie	Aprovech	Superficie	Aprovech
SISTEMA VIARIO				
AA-R.4	1.582,93 m ²	3.165,86 m ² t	1.122,41 m ²	
Pasaje Candelaria	560,70 m ²		864,03 m ²	
Edificación Incompatible	147,10 m ²	294,20 m ² t		
Solar sin Edificar - Calle	28,80 m ²	57,60 m ² t		
TOTAL SISTEMA VIARIO	2.319,53 m²	3.517,66 m²t	1.986,44 m²	

De todo lo anterior se considera que existe un defecto de extensión superficial de Sistemas Locales de 333,06 m², que deben ser compensados.

A fin de poder justificar la compensación en base al aprovechamiento que les corresponderían a los titulares de los terrenos objeto de cesión, se ha tomado el mismo criterio que el empleado en la valoración de los mismos, y por tanto se ha considerado que estos terrenos poseerían una edificabilidad de 2 m²t/m²s, a los efectos de poder valorar su obtención, lo que implica un **aprovechamiento a compensar de 666,12 m²t**.



3.5.2.2 Sistemas Generales

Con respecto a los sistemas generales necesarios para mantener la proporcionalidad, se de considerar lo indicado en la mencionado INSTRUCCIÓN que indica que sistemas generales necesarios para mantener la proporcionalidad y suficiencia de los mismos alcanzada en el municipio conforme, en su caso, al parámetro establecido en el instrumento de planeamiento general del municipio, cuando la modificación tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.

Así de lo indicado en la memoria del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA la ratio de Sistemas Generales de Areas Libres/Habitantes en el municipio de Rincón de la Victoria es de 7,67 m²/Hab. como se puede ver en el recorte adjunto.

La población actual del municipio es de 38.029 habitantes y la estimada según las previsiones del PGOU en vigor es de unos 55.000 habitantes. Según esta previsión, el estándar de superficie de Sistema General destinado a Espacio Libre por habitante sería de 8,36 m²/habitante, cumpliéndose con ello lo exigido por la LOUA en su art. 10.1.A).c).c1) que establece un ratio mínimo entre 5 y 10 m²/hab.

Sobre esta cuestión cabe hacer una precisión, ya que gran parte del SGURS-5 cuya superficie total es de 37.699 m², fue destinado por exigencias supramunicipales para ubicar la actual depuradora Rincón-Chilches-Benajarafe dentro del Plan de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Oriental-Axarquía. Si se descontara esta superficie del total de SG de Áreas Libres quedaría una superficie de 422.395 m², resultando un ratio de 7,67 m²/hab., también superior a lo exigido por la LOUA.

Finalmente se ha de considerar que el incremento de aprovechamiento objetivo de 1.565,40 m²t de uso residencial en tipología de residencial plurifamiliar, conlleva un incremento de la densidad en el ámbito de 36 habitante, calculados en base los criterios de una superficie construida media de vivienda de 100 m²t y una densidad media de vivienda de 2,4 habitantes.

De lo anterior se considera que los Sistemas Generales necesarios para mantener la proporcionalidad poseerían una extensión superficial de 288,16 m², en base a la siguiente operación.

$$SS.GG. = 36 \text{ Habitante} \times 7,67 \text{ m}^2/\text{Hab} = 273,98 \text{ m}^2.$$

Como en el caso de los Sistemas Locales, para poder justificar la compensación en base al aprovechamiento que les corresponderían a los titulares de los terrenos objeto de cesión, se ha tomado el mismo criterio que el empleado en la valoración de los mismos, y por tanto se ha considerado que estos terrenos poseerían una edificabilidad de 2 m²t/m²s, a los efectos de poder valorar su obtención, lo que implica un **aprovechamiento a compensar de 547,97 m²t**.

3.5.2.3 Cesión del 10% del incremento del aprovechamiento

En base lo establecido en el artículo 55.2.B.a) los propietarios de los terrenos de suelo urbano consolidado deberán ceder el suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.



Además la mencionada instrucción indica que se deberá ceder los terrenos donde se localice el porcentaje del incremento del aprovechamiento que establezca el instrumento de planeamiento. Dicho porcentaje que será en general del 10 por 100, aunque podrá ser incrementado o disminuido por el planeamiento, de forma motivada, hasta el 15 ó 5 por 100, respectivamente. Dicho deber podrá ser sustituido también motivadamente por su equivalente económico en los casos previstos en la legislación urbanística (artículo 55.3.b de la LOUA).

Finalmente según lo indicado en la SECCION IX de la DISPOSICIONES GENERALES de la normativa del PGOU las cesiones de aprovechamiento son del 10%. **Así de lo anterior se considera que se debe compensar debido al incremento de aprovechamiento en 148,84 m2t.**

3.5.2.4 Cálculos justificación del cumplimiento.

Para los cálculos del a justificación del cumplimiento debemos considerar:

1. Que el aumento del aprovechamiento objetivo sólo se produce en los terrenos indicados como Viviendas Existentes/Manzana MC-3.
2. Que el aumento de aprovechamiento se realiza a fin de igualar alturas de cornisas en la manzana y edificación existente, Edificio Rondamar, así como de poder compensar a los propietarios de los terrenos objeto de cesión, para los que el PGOU establece el sistema de obtención de expropiación para su destino a Sistema Viario.
3. Que en el ámbito se producen las cesiones de terrenos para su destino a Sistemas Viarios con una extensión superficial total 1.122.41 m2, correspondientes a los terrenos de la AA.R-4, ajustada a las nuevas alineaciones, y la los terrenos de la vivienda incompatible con la ordenación.
4. Que en virtud del convenio mencionado con anterioridad los titulares de los terrenos denominados en este documento como Manzana MC-3, Edificación Incompatible y AA.R-4, están representados por los firmantes del convenio en base apoderamiento expreso.
5. Que por lo anterior los titulares de los terrenos denominados en este documento como Parcela sin Edificar, Manzana MC-3, Edificación Incompatible y AA.R-4, van a ceder terrenos por una extensión superficial de 1.425,74. Lo que supone un aprovechamiento objetivo de 2.851,48 m2t.
6. Que de las nuevas alineaciones establecidas por la nueva ordenación se considera que existe un defecto de extensión superficial de Sistemas Locales de 333,06 m2, con respecto a la ordenación vigente, que deben ser compensados. Lo que supone un aprovechamiento de 666,12 m2t.
7. Que como consecuencia del incremento de aprovechamiento objetivo, se considera que los Sistemas Generales necesarios para mantener la proporcionalidad poseerían una extensión superficial de 273,98 m2. Lo que supone un aprovechamiento de 547,97 m2t.
8. Que como consecuencia del incremento de aprovechamiento objetivo, se considera que se debe compensar debido al incremento de aprovechamiento en 148,84 m2t.

De lo anterior se obtiene el siguiente Cuadro Resumen:

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202114033
	<p>SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07</p>	<p>Fecha: 18/06/2021 Hora: 16:07 Und. reg:RC</p>



	CESIONES	
	Superficie	Aprovechamiento Objetivo
AA-R.4	1.122,41 m ²	2.244,82 m ² t
Edificación Incompatible - Pje. Candelaria	82,72 m ²	165,44 m ² t
Viviendas Existentes - Pje. Candelaria	220,61 m ²	441,22 m ² t
TOTAL CESIONES	1.425,74 m²	2.851,48 m²t

	INCREMENTO APROVECH	
	Superficie	Aprovechamiento Objetivo
Solar sin Edificar - Edificable		25,00 m ² t
Manzana MC-3		1.463,40 m ² t
TOTAL INCREMENTO APROVECHAMIENTO		1.488,40 m²t

	COMPENSACIONES	
	Superficie	Aprovechamiento Objetivo
Sistemas Locales	333,06 m ²	666,12 m ² t
Sistemas Generales	273,98 m ²	547,97 m ² t
10% Aprovechamiento		148,84 m ² t
TOTAL INCREMENTO APROVECHAMIENTO	607,04 m²	1.362,93 m²t

Que de todo lo anterior se obtienen las siguientes conclusiones:

1. Que se ha de considerar que el incremento de aprovechamiento que determina esta nueva ordenación se realiza a fin de compensar a los propietarios de los terrenos destinados a Sistema Viario según la vigente ordenación, para los que el PGOU establece el sistema de obtención de expropiación, por lo que se considera que no da lugar la cesión de nuevos terrenos.
2. Que el incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación de 1.488,40 m²t, más el aprovechamiento correspondiente a las cesiones establecidas por el artículo 45.2.B.c de la LOUA de 1.362,93, implica un total de 2.851,33 m²t, inferior en 0,15 m²t, al aprovechamiento correspondiente a los terrenos a ceder de 2.851,48 m²t.
3. Que el aprovechamiento lucrativo de los titulares de los terrenos denominados en este documento como Viviendas Existentes/Manzana MC-3, Edificación Incompatible y AA.R-4, no se ven aumentado por la nueva ordenación.
4. Que se cumple con las determinaciones del artículo 45.2.B.c de la LOUA por cuanto los titulares de los terrenos denominados en este documento como Viviendas Existentes/Manzana MC-3, Edificación Incompatible y AA.R-4, realizan las cesiones preceptivas en base al incremento de aprovechamiento otorgado.
5. Que se considera que los terrenos objeto de cesión son adecuados y proporcionados al incremento de aprovechamiento otorgado por la nueva ordenación.
6. Que el aprovechamiento objetivo de los terrenos denominados Solar sin Edificar no sufre variación y se establecen unos límites dentro de la nueva ordenación.



4 GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

4.1 CONDICIONES DE GESTIÓN Y CESIONES

Los propietarios de los terrenos deberán hacer efectiva las cesiones de los terrenos destinados a espacio público, SISTEMA VIARIO, por este documento mediante escritura pública ante notario, previo a la autorización de los actos de construcción en virtud de lo establecido en el artículo 55.1.a de la LOUA.

Se establece en la documentación gráfica la delimitación de las parcelas edificables del ámbito con sus alineaciones, ordenanza de aplicación y alineaciones máximas de vuelos.

4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Como consecuencia de la nueva ordenación se han delimita las parcelas edificables cuyas superficies son proporcionales a los aprovechamientos resultantes y que se pueden observar en la imagen adjunta.



4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN

Como consecuencia de la nueva ubicación de las parcelas edificables denominadas en estos expedientes como PARCELA SIN EDIFICAR y MANZANA MC-3, se deberá dotar por parte de los propietarios de la condición de solar a los terrenos edificables, tal y como establece el artículo 148 de la LOUA, mediante el preceptivo proyecto de urbanización que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, tal y como establece el artículo 98 de la LOUA.



5 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIS)

Debemos analizar si la innovación propuesta se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica conforme a lo recogido en la GICA en su art. 40. Según la GICA el trámite de evaluación ambiental estratégica puede ser de dos tipos, según el instrumento de planeamiento a aprobar, evaluación ambiental estratégica ordinaria o evaluación ambiental estratégica simplificada.

Estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento:

- 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.

Estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento:

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 ambiental 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.



Por tanto, considerando la naturaleza de la innovación podemos concluir que la misma no se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica, ni ordinaria ni simplificada. La innovación afecta a la ordenación pormenorizada del municipio pero en ningún caso posibilita la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse al trámite de evaluación ambiental, ni afecta a suelo no urbanizable, ni a elementos o espacios que requieran especial protección por su valor natural o paisajístico ni altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector, puesto que esta innovación redelimita las parcelas del ámbito, así como redefine la categoría de la ordenanza de edificación ya establecida por el vigente PGOU en alguna de las parcelas edificables.

6 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En base a lo indicado en Memoria para Consultas Previas a la Valoración de Impacto en Salud (VIS) adjunto a esta memoria, se considera que los impactos detectados son del tipo NO SIGNIFICATIVOS y no tienen la suficiente entidad como para ser cuantificados, por lo que se entiende que la presente Innovación del PGOU de Rincón de la Victoria, no va a generar impactos significativos en la salud y, por tanto, no se considera necesaria la introducción de medidas adicionales.

7 PROCEDIMIENTO

Como ya hemos mencionado anteriormente, la modificación no supone una afectación de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico de las reseñadas en el artículo 10 de la Ley 7/2002, LOUA, no afectándose a la clasificación del suelo, no se producen modificaciones en la reserva para vivienda protegida, no se afecta a sistemas generales y no se afecta a usos, densidades ni edificabilidades globales.

En lo que respecta al trámite ambiental, de acuerdo con lo regulado en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la presente innovación no está sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica.

Por tanto, el procedimiento a seguir, dada la competencia municipal para la aprobación definitiva, es el que a continuación se detalla:

- 1º) Aprobación inicial por el propio municipio.
- 2º) Sometimiento a información pública por un plazo no inferior, como regla general, a un mes.
- 3º) Requerimiento de 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 del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07

ENTRADA: 202114033
Fecha: 18/06/2021
Hora: 16:07
Und. reg:RC

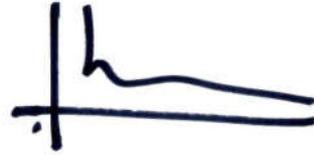


- Informe de la Consejería competente en Materia de Urbanismo (Artículo 31.2.C), LOUA).

4º) Dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía [art. 36.2.c).2ª de la Ley 7/2002, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005].

5º) Aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

En Rincón de la Victoria a la fecha de la firma digital.



Francisco Criado Rodríguez



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07

ENTRADA: 202114033
Fecha: 18/06/2021
Hora: 16:07
Und. reg:RC



II. RESUMEN EJECUTIVO

FIRMANTE - FECHA

SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07

ENTRADA: 202114033
Fecha: 18/06/2021
Hora: 16:07
Und. reg:RC



1. DATOS GENERALES:

DENOMINACION:

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE RINCON DE LA VICTORIA.
PASAJE CANDELARIA Y CALLE RONDA**

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE RINCON DE LA VICTORIA

PLANEAMIENTO QUE MODIFICA:

PGOU DE RINCON DE LA VICTORIA

ÁMBITO AFECTADO:



2. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN:

De los criterios establecidos en la memoria de este documento la descripción detallada de la ordenación propuesta es:

1. Se establece que la alineación de las edificaciones en el pasaje Candelaria, se ajusta la del edificio Rondamar.
2. Los terrenos del pasaje Candelaria pasan a estar calificados como Sistema Viario.
3. Los terrenos adyacentes a calle Ronda pasan a estar calificados como Sistema Viario.
4. Eliminar la delimitación de la AA.R-4.
5. Se establece nueva alineación de las edificaciones en calle Ronda siguiendo la alineación existente del edificio Rondamar.
6. Se establece como ordenanza de aplicación la denominada en el PGOU como MC-5, para todas las parcelas edificables entre calle Ronda y Pasaje Candelaria, a fin de igualar alturas de cornisas con las edificaciones existentes.
7. Se establece el aprovechamiento objetivo máximo, para todas las parcelas edificables entre calle Ronda y Pasaje Candelaria, que permita compensar las cesiones a realizar por los titulares de los terrenos.
8. Establecer una ordenación de volúmenes que permita dar continuidad a los cuerpos volados de la edificación existente y las futuras por realizar, dándole continuidad a la alineación de las plantas altas, tanto en vuelos como en alturas.

En Rincón de la Victoria a la fecha de la firma digital.



Francisco Criado Rodríguez



III.- Informe de Sostenibilidad Económica



CSV: 07E500250C2800G505U6K9D1U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07	ENTRADA: 202114033 Fecha: 18/06/2021 Hora: 16:07 Und. reg:RC
--	---	---



INDICE

1	ANTECEDENTES	1
2	EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS.	1
3	ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO.	1
4	IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL.	1



1 ANTECEDENTES

El artículo 19.1.a) de la LOUA establece el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, en el que se incluye un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Por lo anterior se procede en este documento a la redacción del mencionado informe, así como a la justificación de los aspectos indicados por la LOUA.

2 EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS.

Partiendo de la redacción utilizada por el artículo 19.1.a.3ª al referirse al uso productivo, debe concretarse qué tipos de usos engloba, en este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, el uso residencial.

De lo anterior se considera que como consecuencia de que el ámbito de actuación se encuentra en área con uso principal o característico el uso residencial, se considera que existe suficiente suelo para usos productivos en el desarrollo urbanístico consecuencia de esta innovación, cuyo contenido documental conforma este informe, por cuanto la totalidad del suelo edificable resultante, 1.068,71 m², se destinan al uso productivo, residencial.

3 ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO.

Con respecto a la acomodación de estos suelos productivos al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, se considera que viene justificada por cuanto el PGOU de Rincón de la Victoria establece en esa zona que el uso principal es el RESIDENCIAL.

4 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

El segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07

ENTRADA: 202114033
Fecha: 18/06/2021
Hora: 16:07
Und. reg:RC



Así como se ha indicado con anterioridad la ordenación vigente del PGOU del Rincón de la Victoria establecía una serie de expropiaciones de suelo para su destino a Sistema Viario, las cuales se estiman que supondrían un impacto en la Hacienda Local de **2.102.997,16 Euros**.

La nueva ordenación permite obtener los suelos destinados a espacio público, Sistema Viario, con una extensión superficial similar a la indicada en el PGOU vigente, sin que conlleve el impacto en las haciendas locales antes indicado, al incrementar el aprovechamiento objetivo de las parcelas edificables cuyos titulares realizan las cesiones, en los términos indicados por la legislación vigente.

La nueva ordenación no supone no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

La nueva ordenación no supone no implica para el municipio un aumento de los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización por cuanto la extensión superficial de los espacios públicos resultante es semejante a la indicada por el PGOU vigente y que la existente, la cual ya se mantiene por el Ayuntamiento.

La nueva ordenación no hipotecará los presupuestos municipales que no se verán afectados negativamente.

El desarrollo de la nueva ordenación significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuesto directos (IBI), impuestos indirectos (ICIO), Tasas y otros ingresos (basuras, vados y licencias de actividad).

Por todo lo anterior las determinaciones de la presente innovación o modificación son "económicamente viables, competitivas y sostenibles" en la hipótesis considerada en este informe de sostenibilidad económica.

En Rincón de la Victoria a la fecha de la firma digital.



Francisco Criado Rodríguez

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500250C2800G505U6K9D1U3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202114033
	SELLO ELECTRONICO AYTORINCONV-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 18/06/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 18/06/2021 16:08:43 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2021 14033 - 18/06/2021 16:07		Fecha: 18/06/2021 Hora: 16:07 Und. reg:RC

