



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**Área:** URBANISMO

**Expediente:** GEST00797/ 2017

**Asunto:** INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL TB-11 ALIQUE - INICIACIÓN:  
PROYECTO DE INNOVACION DEL PLAN PARCIAL ALIQUE RINCON DE LA  
VICTORIA RELATIVO AL SECTOR DE ACTUACIÓN UR TB-11 ALIQUE

### DECRETO DE ALCALDÍA

Por este Ayuntamiento se está tramitando la aprobación de la Modificación de Plan Parcial para el Sector UR TB-11 presentada por los promotores Alhique S.L, Edificaciones Porrás Fontiveros S.A. y Sofiland S.A., siendo su objeto los siguientes:

- a) Reducción de la superficie del sector por exclusión del dominio público del Arroyo Serrezuela como consecuencia de la estimación de deslinde siguiendo los criterios de la Agencia de Medio Ambiente y Agua.
- b) Aumento de una planta de altura en las parcelas edificables residenciales situadas al Sur de la A-7 (UE III y UE IV), pasando de PB+3 (OA-2) a PB+4 (OA-3).
- c) Reordenación del sector, modificando la estructura viaria, las superficies zonales, aprovechamientos y número de viviendas. Esta reordenación supone también una redistribución de los aprovechamientos, reduciendo los asignados por el PPO vigente en la zona del sector al norte de la A-7 y aumentando los previstos en la zona sur
- d) Modificación de las conexiones del sector.
- e) Supresión de las cuatro Unidades de Ejecución existentes, cada una de ellas con su correspondiente Junta de Compensación creada, quedando todo el suelo incluido en una única UE.
- f) Se rescata el aprovechamiento objetivo del 0,33 m2t/m2s y el AM del 0,24 m2t/m2s de la innovación de PGOU aprobada por la entonces CPOTU en su sesión 8/03 de 23/9/2003 (BOP nº 209 de fecha 3/11/2003, pág. 32 y 33), modificando a la baja el asignado en el PPO vigente.
- g) Se modifica el Plan de Etapas, con una única Unidad de Ejecución que a su vez se desarrolla en una única etapa.
- h) Se modifica el estudio económico financiero, pasando de un presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de 13.845.297,55 € a 26.611.621,26 €

Considerando los informes de fechas 18 de marzo, 29 de mayo y 23 de julio de 2021 del Arquitecto Municipal (cada uno complementario del anterior), así como el informe del Ingeniero Municipal de fecha 9 de julio y el informe jurídico de fecha 13 de julio de 2021.

CSV: 07E50025F0E700L805K1U1G4W1



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025F0E700L805K1U1G4W1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/08/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/08/2021 21:14:37</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2017GEST00797 Fecha: 26/01/2017 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Atendida la referencia que sobre la ordenación remite el Arquitecto Municipal a la Corporación, no se observa objeción por su parte a la ordenación propuesta, considerándose por tanto idónea la misma, ya que si bien es cierto que algunas parcelas dotacionales están afectadas por la topografía, accesos, pasarelas internas y servidumbres de protección eléctrica y de carreteras que limitan lógicamente las posibilidades de estas dotaciones, lo cierto es que la parcela deportiva se ubica tal y como manifiesta el Arquitecto Municipal en una de las mejores zonas de todo el sector, al contar con topografía prácticamente plana y sin servidumbres.

Atendido que respecto a los accesos, existe conformidad por el Arquitecto e Ingeniero Municipal sobre que se acepte la solución propuesta en la Modificación de PPO, teniendo como única conexión con la A-7 la actualmente existente a través del enlace de Chilches, conforme al Estudio de Tráfico presentado.

Considerando que tal y como establecía el Arquitecto Municipal la alternativa de una posible conexión a través de la Urbanización Paraíso del Sol es una alternativa futura e incierta dependiente del informe sectorial de Carreteras, y que por tanto puede no ser viable, pues de lo contrario se habría exigido como necesaria en esta modificación de Plan Parcial.

Atendido no obstante las observaciones referidas por los técnicos en el que manifiestan que se debería de priorizar esta segunda conexión con la A-7 a pesar de lo incierta de la misma, se considera que sea como fuere, dicha futura conexión no era asumida desde un principio por la Junta de Compensación, sino que la Junta lo que asumía era las cantidades destinadas a la obtención del suelo pero no su ejecución como manifestaba el Arquitecto Municipal. Es por lo que se consideró que al no exigirse como necesaria esta conexión, se asumiera como coste de urbanización por la Junta de Compensación los previstos para el equipamiento deportivo, hasta la cuantía de 2.500.000€ en compensación de la pérdida del antiguo nudo entre Rincón y Juvigolf que contemplaba el PPO vigente hasta el momento y que hace inviable el mismo, cuestión que precisamente es una de las que motiva esta modificación de Plan Parcial.

En base a lo anterior, he tenido a bien **RESOLVER**:

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente la modificación de Plan Parcial presentado como Refundido de Junio de 2021 por Alhique S.L, Edificaciones Porrás Fontiveros S.A y Sofiland S.A. registrado con número 16523, en fecha 22 de julio de 2021, **CONDICIONADO A:**

- A) De conformidad con el artículo 113.1 k) una vez aprobado inicialmente y con carácter previo en todo caso a la aprobación definitiva deberá de firmarse y aprobarse convenio de gestión con los propietarios del sector donde se concretarán las obligaciones de las partes para llevar a cabo la aportación de las cantidades previstas como otros costes de urbanización respecto al equipamiento deportivo.

CSV: 07E50025F0E700L805K1U1G4W1



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025F0E700L805K1U1G4W1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/08/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/08/2021 21:14:37</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2017GEST00797 Fecha: 26/01/2017 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

B) Con carácter previo a la aprobación definitiva, el vial que atraviesa la TB-43 de norte a sur y que conectaría el Sector UR TB-11 con la Avda. de la Axarquía deberá contar con la anchura prevista en el Estudio de Tráfico aportado que hace viable la conexión, puesto que de lo contrario dicho vial no se correspondería con lo que pretende desarrollar, siendo inválido el Estudio de Tráfico presentado.

**SEGUNDO.-** Suspender el otorgamiento de las licencias en las áreas afectadas por la aprobación del plan parcial

**TERCERO.-** Someter a información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el *Boletín Oficial de la Provincia*, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial. Se anunciará igualmente toda la tramitación en la página web del Ayuntamiento como medio de difusión complementario. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

**CUARTO.-** Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan parcial. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

**QUINTO.-** Durante el trámite información pública, tras la aprobación inicial, se enviará copia del expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión de informe preceptivo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo.

**SEXTO.-** Deberán solicitarse, en principio los siguientes informes sectoriales:

a) Carreteras: artículo 16 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

b) Aguas: artículos 20.1.d), 25.4 y 40 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

c) Costas: artículo 112 a) y 117.1 de la Ley 22/1988 de la Ley de Costas (D.T, ° Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, sobre la aplicación de la D.T.3ª de la Ley 22/1988 de Costas).

d) Cultura: artículo 29.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 9.11 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía.

e) Vías Pecuarias: artículo 41.1 del Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025F0E700L8O5K1U1G4W1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSÉ FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/08/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/08/2021 21:14:37

EXPEDIENTE ::  
2017GEST00797

Fecha: 26/01/2017

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E50025F0E700L8O5K1U1G4W1





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Andalucía.

f) Telecomunicaciones: artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

g) Ruido: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, así como 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 de calidad.

Así lo manda y firma el ALCALDE en Rincón de la Victoria a fecha de la firma electrónica.

CSV: 07E50025F0E700L805K1U1G4W1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50025F0E700L805K1U1G4W1 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSÉ FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 24/08/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 24/08/2021 21:14:37

EXPEDIENTE ::  
2017GEST00797

Fecha: 26/01/2017

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

