



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Área: Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Histórico, Plan Estratégico (Edusi) y Grandes Proyectos  
Expediente: 12858/2022-CVN/CRC/DFC  
Asunto: Admisión a trámite de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior de la UE TB-43

**RESOLUCIÓN**

Visto el expediente que se tramita en este Ayuntamiento para la Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución TB-43 del PGOU Municipal.

Atendida la solicitud presentada por D. Alberto Jiménez Moreno e/r Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., solicitando la tramitación de Plan de Reforma Interior de la UE TB-43, así como escritos posteriores aportando documentación requerida.

Visto el informe jurídico emitido en fecha 22 de septiembre de 2023, que a su vez contiene el informe técnico, y cuyo tenor literal es el siguiente:

**"INFORME JURÍDICO**

**ANTECEDENTES**

*El 30 de junio de 2022, registro nº 17635, se presenta por D. Alberto Jiménez Moreno, en representación de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., Borrador de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución TB-43, así como documento ambiental para su tramitación por esta Administración.*

*Posteriormente, con fecha 21 de julio de 2022, registro número 19437, se vuelve a presentar nuevo documento ambiental estratégico.*

*Con fecha 2 de diciembre de 2022, se emite informe técnico para la remisión de la documentación presentada en julio de 2022 al órgano competente autonómico para la emisión del Informe de Evaluación Ambiental.*

*Diligenciada la documentación para su remisión en fecha 20 de diciembre de 2022 registro de entrada 31057, como anexo al Estudio Ambiental ya presentado, borrador de la propuesta de ordenación. Dicha documentación, junto con la presentada en julio de 2022 se diligencia para su remisión a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul con registro de salida el 26 de enero de 2023, nº de registro 1148. Mientras tanto y al objeto de completar el expediente urbanístico a efecto de su admisión a trámite, se requiere por el técnico municipal la presentación del Avance conforme al artículo 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad Territorial de Andalucía.*

*Con fecha 9 de marzo de 2023 se recibe informe desfavorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía azul, requiriendo la subsanación de diferente documentación.*

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b> MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022012858 Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

El 21 de marzo de 2023, registro nº 7776 en contestación tanto al informe técnico municipal como al informe de la Delegación Territorial, se presenta Plan de reforma interior, Documento Ambiental, Estudio Acústico y Estudio de Valoración de Impacto en la Salud.

El 22 de marzo de 2023, registro 7968, presenta documentación para completar el anterior registro correspondiente a anexos y planos y poderes de representación.

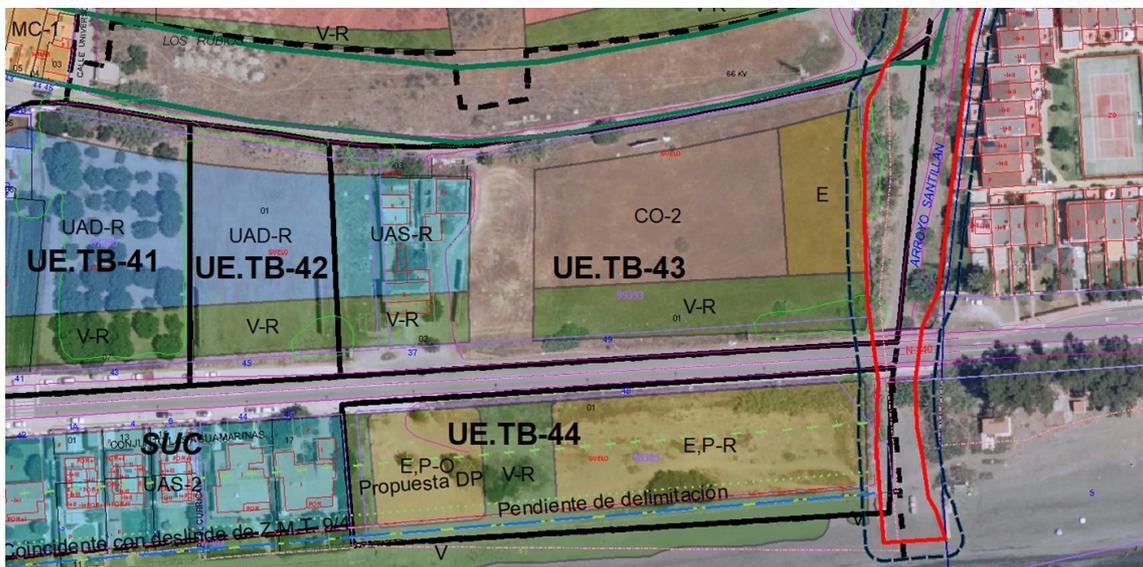
En fecha 18 de mayo de 2023, por registro de entrada 13328 se presenta Avance del Plan de reforma anterior, documento ambiental estratégico, valoración de impacto en la salud y estudio acústico.

Con fecha 7 de julio de 2023 se emite informe técnico con el siguiente literal:

**“2. OBJETO Y ALCANCE**

Mediante el presente informe se analiza el documento de delimitación de ATU en suelo urbano, aportado el pasado 18 de mayo de 2023, de conformidad al art. 29 de la LISTA, correspondiendo a los municipios la potestad de cualquier delimitación de ATU en suelo urbano, al igual que con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª, punto 3, sobre la delimitación de ATUs en suelo urbano en planes anteriores a la entrada en vigor de la LISTA, así como a los particulares y propietarios la posibilidad de la formulación del instrumento de ordenación urbanística detallada y solicitudes de inicio. En este sentido, la D.T.3º del Reglamento de la LISTA establece que:

“3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.”



El objeto del Plan de Reforma Interior (PRI) es modificar la ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43. Según la DT 1ª.2 de la LISTA, al tratarse de un suelo urbano no consolidado en el PGOU vigente, regirá para el mismo el régimen establecido para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano (ATU RI).

Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano definen su ordenación detallada mediante el instrumento del Plan de Reforma Interior conforme al art. 68 LISTA. Según el art. 29.2 de la

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b> MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022012858 Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

LISTA: "se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, o teniéndola, se considere necesaria su revisión".

En este caso, nos encontramos ante un vacío de la ciudad, clasificado como suelo urbano no consolidado, con una ordenación detallada modificada con fecha 29/10/2002 y publicada en el BOPMA de 30/01/2003, sobre la cual es necesaria su nueva revisión por lo descrito más adelante.

La delimitación de la unidad de ejecución del PGOU queda definida por los siguientes límites:

- Al norte, por el deslinde sur de la realenga "Camino viejo de Vélez".
- Al sur, por el dominio público de la antigua Ctra. N-340, hoy Avenida de la Axarquía.
- Al este, por el dominio público hidráulico del Arroyo Santillán.
- Al oeste, por parcela integrada en la UE TB-42.

### 3. INFORME:

#### 3.1.- Marco normativo y legal en aplicación en el Municipio de Rincón de la Victoria:

- 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 (TRLSyRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- 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 (D. 169/2014).
- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento (RP), Disposición Transitoria Séptima de la LISTA.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de 3 octubre de 2006 y se acuerda su publicación (POTA).
- Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (POTAUM)
- Plan general de Ordenación urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (BOP de 18/05/1992).
- Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 22/06/2001 (BOP nº668 de 09/04/2003).
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP nº71 de 15/04/2009).

#### 3.2.- Planeamiento urbanístico de referencia.

Según el Texto refundido del P.G.O.U vigente, la parcela sobre la que se localiza la actuación objeto de este informe se encuentra clasificado como Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), con una Unidad de Ejecución delimitada, la UE TB-43.

La unidad de ejecución UE TB-43 está situada en el extremo oriental del término municipal de Rincón de la Victoria, en la zona de Torre de Benagalbón, junto al Arroyo Santillán, que marca la

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858
Fecha: 10/08/2022
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

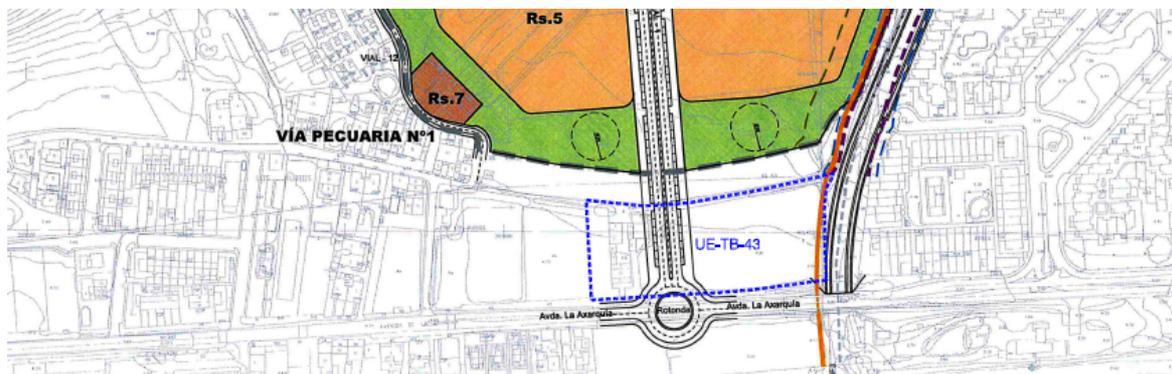
separación entre este y el término municipal de Vélez-Málaga. Da frente a la Avenida de la Axarquía, antigua CN-340, situándose en lo que sería segunda línea de la playa de Rincón de la Victoria.

Con anterioridad a la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, la unidad de ejecución UE TB-43 fue objeto de una Modificación de Elementos, aprobada definitivamente con fecha 29/10/2002 y publicada en el BOPMA de 30/01/2003. Las nuevas determinaciones quedaron recogidas en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, ANEXO 3 - Disposiciones urbanísticas, actualmente vigentes.

Con fecha 31/07/2008 (BOP nº 71 de 15/04/2009), se incorpora la modificación de elementos a la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, incorporándose por error la ficha original de la UE TB-36. Con fecha 09/04/2015 se aprueba definitivamente la corrección de error de la ficha de la UE TB-43 incorporada a la Adaptación Parcial de la LOUA y texto refundido del PGOU municipal, en el expte. 230/2015, incorporando la ficha modificada en la modificación de elementos de 2002.

En nuestro caso, nos encontramos ante una parcela clasificada como Suelo Urbano No Consolidado por el PGOU, Suelo Urbano con "régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano" según la D.T.1ª. de la LISTA, en la que se pretende realizar una nueva ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43, por ser necesario revisar su ordenación propuesta por lo anteriormente descrito, siendo necesario la renovación de la urbanización del ámbito, en este caso inexistente.

Según se indica en el PRI presentado, se está tramitando una Innovación del Plan Parcial del sector UR TB-11 "Alique" para uso residencial, al norte de la UE TB-43, en el expediente GEST00797/2017. Este sector, con una superficie de más de 580.000 m<sup>2</sup> y en el que se prevé la construcción de 1.739 viviendas, cuenta con su "acceso principal e indispensable" mediante el vial previsto por el PGOU en la UE TB-43. La Innovación del Plan Parcial plantea un aumento de sección de este vial, no sólo en el interior de su ámbito sino también fuera de este, afectando a la ordenación prevista para la UE TB-43, y ello justificado a partir del estudio de tráfico que acompaña la Innovación.



La siguiente ficha de la unidad de ejecución TB-43 nos indica que la UE tiene un techo máximo edificable de 8.500 m<sup>2</sup>t, sobre una superficie edificable de suelo de 4.800 m<sup>2</sup>, estableciendo unas cesiones obligatorias de 2.010 m<sup>2</sup> de zona verde, 1.000 m<sup>2</sup> de equipamiento y 2.467 m<sup>2</sup> de vial. Sobre la superficie edificable de 4.800 m<sup>2</sup>, se permite según la ficha las ordenanzas de aplicación de CO-2 y UAS-2, sobre los que habría que repartir el techo máximo de 8.500 m<sup>2</sup>.

Esta ficha fue aprobada con la modificación de la Unidad de Ejecución TB-43 con fecha 29/10/2002, siendo su ordenación vigente a día de hoy.

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022012858 Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**2.8.- Ficha modificada de la UE-TB-43.-**

SUELO URBANO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN (TB-43)

- Superficie total del suelo: 9.277 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable de suelo: 4.800 m<sup>2</sup>
- Cesiones:
- \* zonas verdes: 2.010 m<sup>2</sup>
- \* equipamientos: 1.000 m<sup>2</sup> equipamiento
- \* viales 2.467 m<sup>2</sup>.
- Ordenanza de aplicación: CO-2. UAS-2
- Techo máximo edificable: 8.500 m<sup>2</sup>/t
- Otros compromisos:

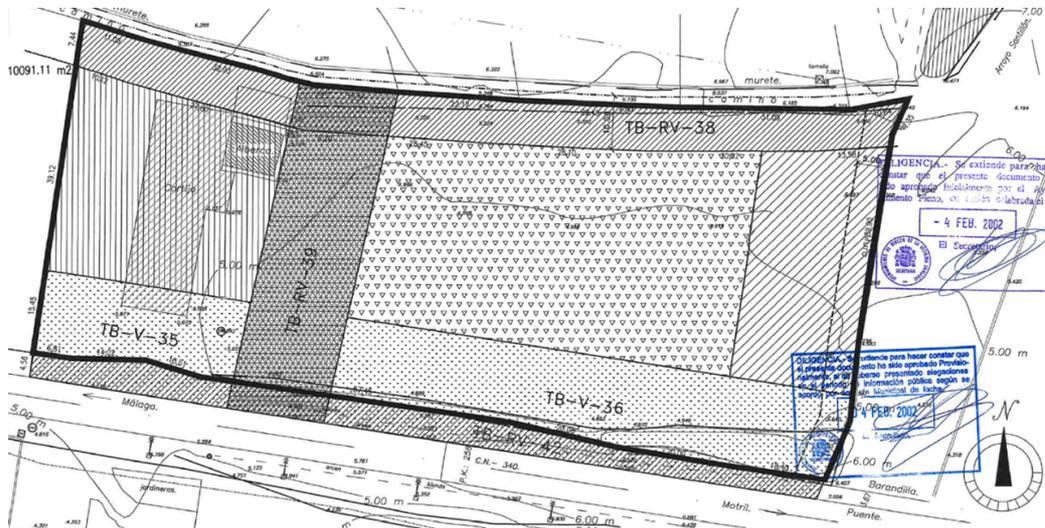


Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y ordene los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras. Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

El Estudio de Detalle podrá proponer una única actuación en las parcelas CO-2 y E, realizando un único volumen edificatorio.

Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales, así como también urbanizará el frente Sur hasta la línea blanca de la carretera N-340, parcela denominada como TB-RV-42.

*Sin embargo, en el documento de la modificación de elementos aprobada definitivamente, no se hace mención a una distribución del techo edificable en su memoria justificativa, pero si lo hace en el plano de calificación modificada, al igual que en el dictamen de aprobación de dicha modificación, constando en sus informes técnicos y jurídicos. En esta modificación por tanto, se aprobó el aumento de aprovechamiento asignado en su ficha anterior, pasando de 3.600 m<sup>2</sup> de residencial UAD-2 a 8.500 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.230 m<sup>2</sup> se le asignan al Comercial, 500 m<sup>2</sup> permanecen como residenciales en UAS-2 y 770 m<sup>2</sup> corresponden al equipamiento público.*



	USO RESIDENCIAL: UAS-2	●	USO COMERCIAL: CO-2
	USO COMERCIAL: CO-2	●	EDIFICABILIDAD: 7.230 m <sup>2</sup> t
	EQUIPAMIENTO: 1.000,33 m <sup>2</sup>	●	ALTURAS: B + II
	ZONA VERDE: TB-V-35: 552 m <sup>2</sup>	●	OCUPACIÓN: 90,00%
	ZONA VERDE: TB-V-36: 1.458 m <sup>2</sup>	●	PARCELA MINIMA: 2.674,40 m <sup>2</sup>
	VIALES: TB-RV-39: 1.116 m <sup>2</sup>	●	USO RESIDENCIAL: UAS-2
	PROTECCION DE CARRETERA: N-340	●	PARCELA: 1.126 m <sup>2</sup>
	TB-RV-42: 730.16 m <sup>2</sup>	●	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA: 500,00 m <sup>2</sup>
	AMPLIACION C° DE VELEZ: TB-RV-38: 1.351 m <sup>3</sup>	●	EQUIPAMIENTO: E
		●	EDIFICABILIDAD: 770 m <sup>2</sup> t
		●	ALTURAS: B + II
		●	OCUPACIÓN: 90,00%
		●	PARCELA : 1.000 m <sup>2</sup>

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



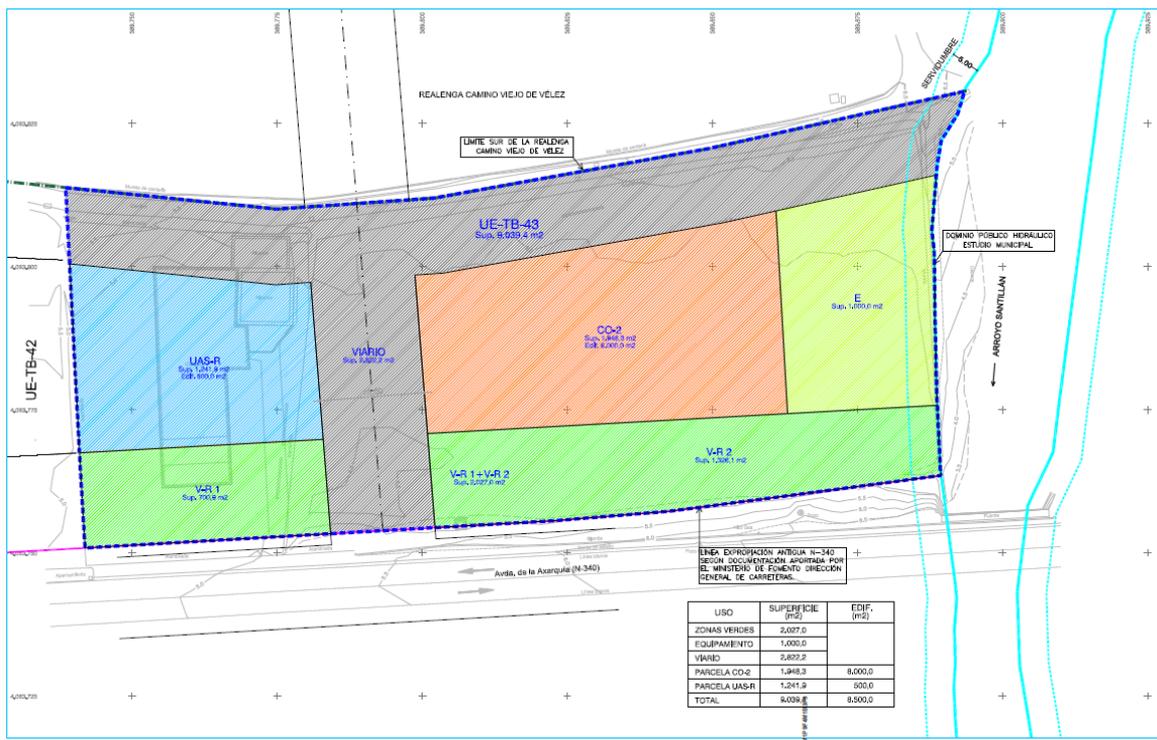


EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

De lo anterior se deduce que, de los 8.500 m<sup>2</sup>t que establece la ficha urbanística, 770 m<sup>2</sup>t corresponden a equipamiento privado independiente a los 1000 m<sup>2</sup>s que se le atribuyen a equipamiento público por cesión obligatoria y gratuita al municipio, donde no se le aplica un aprovechamiento lucrativo, limitando el techo comercial máximo en 7.230 m<sup>2</sup>t.

En el documento propuesto en el borrador se precisa "la necesidad de modificar la ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43. Según la DT 1<sup>a</sup>.2 de la LISTA" en base a la imposibilidad de materialización del techo edificable propuesto en la ficha de la TB-43 sobre la parcela física, ya que considerando los 2.674 m<sup>2</sup> de superficie edificable CO-2 y aplicándole la edificabilidad máxima de 2,70 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s, nos daría un total de techo edificable de 7.219,80 m<sup>2</sup>t, inferior a los 7.230 m<sup>2</sup>t de su ficha, aunque al aplicar el porcentaje de ocupación máximo de 90 %, nos da un total máximo real de 6.507 m<sup>2</sup>t.

Por otro lado, debemos tener en cuenta los 770 m<sup>2</sup>t que corresponden a equipamiento público privado, no se pueden materializar sobre la parcela de dotación de equipamiento público sobre la cual no se le puede atribuir un aprovechamiento lucrativo, y la zonificación aprobada en la modificación de elementos no le atribuye una parcela edificable.



PGOU: Ordenación vigente

Según la D.T.º de la LISTA, "3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66."

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



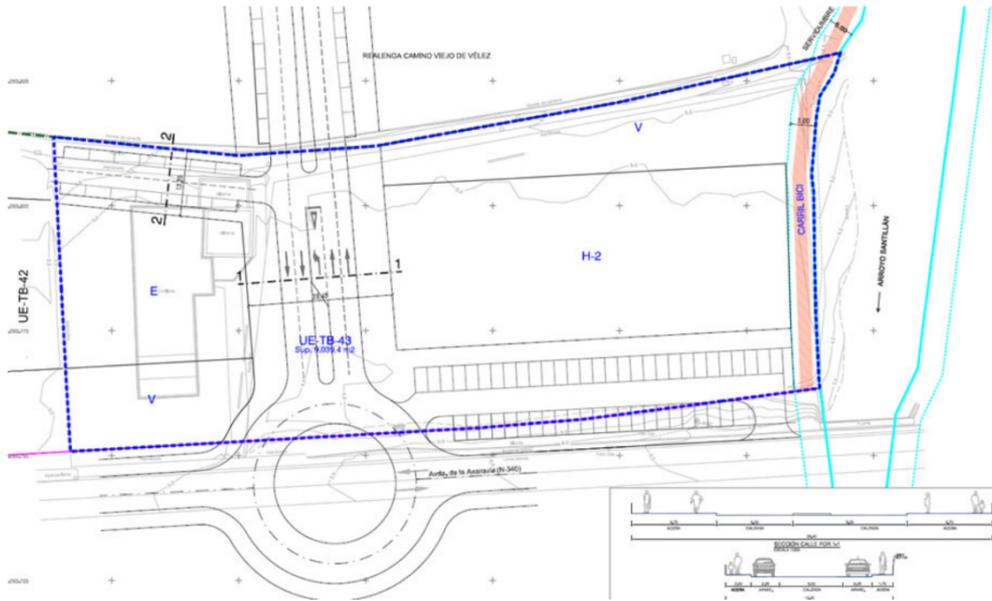


EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

3.3.- Ordenación propuesta de la ATU de reforma interior.

3.3.1.- Estructura viaria.

Se propone la incorporación del acceso norte – sur propuesto por el sector UR TB-11 y se proyecta la continuidad de la calle “Camino Viejo de Vélez” hasta su intersección hasta el vial descrito anteriormente, manteniendo la continuidad peatonal y ciclista hasta el arroyo Santillán.



Se incorpora un carril de giro hacia el oeste para tomar la calle “Camino Viejo de Vélez” ampliando la anchura de la mediana, para su incorporación al recorrido que se propondrá tras el desarrollo de esta calle en las Unidades de ejecución colindantes y tras su confirmación de las propuestas de movilidad en el nuevo POU del municipio, actualmente en tramitación.

Se consideran adecuadas las propuestas en cuanto a los viales propuestos y su conexión con los sistemas generales de comunicaciones colindantes. Se considera adecuada la franja de separación de 25 m mantenida con respecto a la antigua carretera N-340, actual Avenida de la Axarquía, dejando ese espacio libre de edificación como ya lo hacía la actual ordenación vigente en el ámbito.

3.3.2.- Usos lucrativos

Se propone la materialización del techo asignado actual de su ficha urbanística de 8.500 m<sup>2</sup>t pero cambiando su calificación a Hotelero (H-2) manteniendo el uso comercial como uso compatible. Se prevé limitar el uso Comercial a un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> en planta baja, destinando el resto a turístico hotelero. Se modifica el uso característico de la UE de Comercial a Hotelero.

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

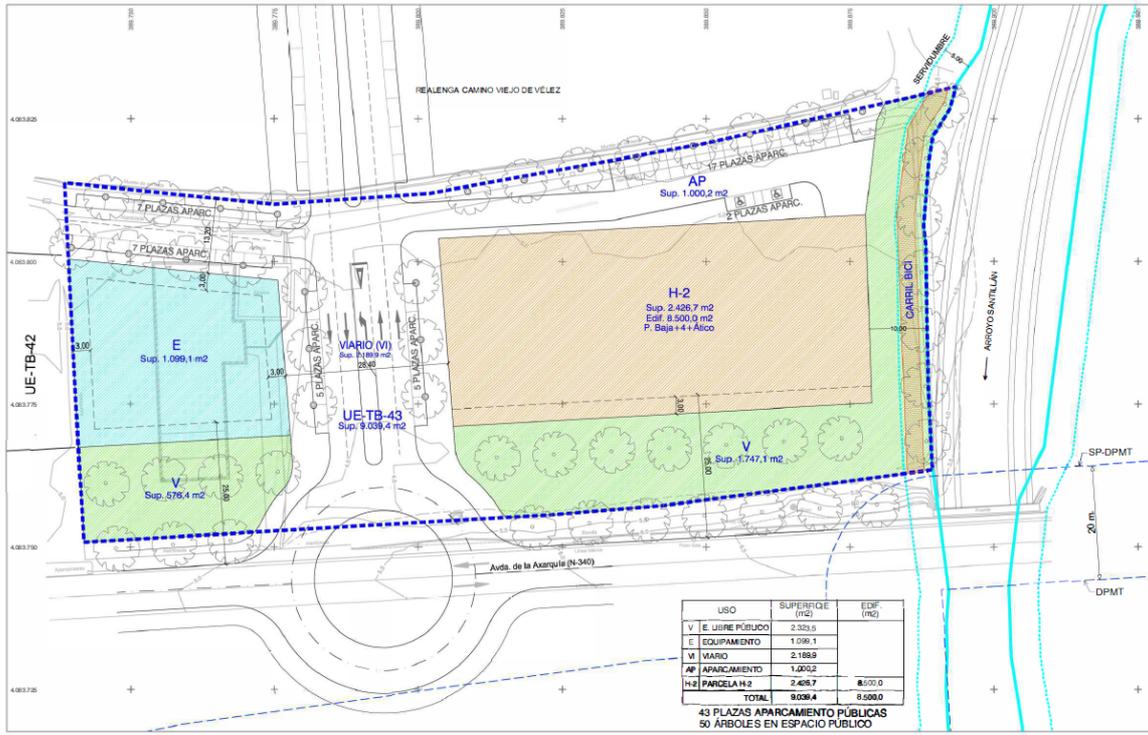
MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)



Se definen los parámetros urbanísticos y las condiciones de edificación de la nueva ordenación acogiéndose a la ordenanza H-2 del PGOU vigente, pudiendo materializarse los 8.500 m<sup>2</sup> de techo previstos en su ficha mediante una planta baja de locales comerciales y el resto de sus plantas altas permitidas de Hotelero, permitiéndose un total de PB + 4 + Ático.

En el siguiente cuadro puede apreciarse el cumplimiento de la Normativa Urbanística establecida en la Sección X bis del la Pare 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria para la parcela objeto del PRI cuya calificación es:

CUADRO JUSTIFICATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS		
Parámetro urbanístico	Ordenanza de aplicación PGOU	Plan Reforma Interior "UE TB-43"
Ordenanza municipal	Hotelero H-2 Equipamiento Público X Bis	Hotelero H-2 Equipamiento Público X Bis
12.1.2. Condiciones de la ordenación	<b>H-2</b>	
12.1.2.1. Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	2.426,70 m <sup>2</sup>
12.1.2.2. Edificabilidad máx.	La resultante de la aplicación del resto de normativa. Dispone de un techo máximo de 8.500 m <sup>2</sup> .	Edificabilidad máxima de 8.500 m <sup>2</sup> con un máximo de 2.500 m <sup>2</sup> para uso compatible comercial.
12.1.2.3. Alineaciones	Alineación a vial o espacio libre	Alineación a vial o espacio libre
12.1.2.4. Ocupación máx.	No se fija, siendo del 100 % Normas de patios	No se fija, siendo del 100 % Normas de patios
12.1.2. Condiciones de la ordenación	<b>H-2</b>	
12.1.3.1. Altura máx. y nº de plantas	PB + 4 + Ático	PB + 4 + Ático
12.1.3.2. Altura libre	Planta Baja de 3,50 m y máx. de 5 m	Planta Baja de 3,50 m y máx. de 5 m
12.1.3.3. Vuelo cuerpos salientes	a) 1/10 ancho vial con 1,50 m máx.	a) 1/10 ancho vial con 1,50 m máx.
	b) 0,40 m en vial <7m ancho	b) 0,40 m en vial <7m ancho
	c) Frente a vías de dif. Ancho, la de menor anchura	c) Frente a vías de dif. Ancho, la de menor anchura
	d) 1/20 diámetro con máx. de 1,50 m en interior de patios de manzana	d) 1/20 diámetro con máx. de 1,50 m en interior de patios de manzana

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS -  
25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

12.1.4. Condiciones de uso	
Como uso predominante el Hotelero, admitiéndose cualquiera de las tipologías de establecimiento contempladas por la normativa sectorial de establecimientos turísticos.	Si
Como usos compatibles aparcamientos, oficinas, comercial, hostelero, alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos.	Si
10 Bis.	<b>Equipamiento Público (X bis)</b>
Se regulará por lo dispuesto en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA:	
- Parte 2ª, Sección VII "Regulación de los usos Espacios Libres y Equipamiento Comunitario"	
- Parte 4ª, Sección Xbis "ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO"	

En base a lo anteriormente dispuesto, se propone una ordenación volumétrica no vinculante de la edificación hotelera:



### 3.3.3.- Espacios libres y dotaciones.

Este apartado, se ha de justificar conforme a los criterios de ordenación urbanística del art. 61 de la LISTA y de los artículos 79 a 82 del Reglamento. En este sentido, cabe recordar lo establecido en la D.T.2ª, punto 1, b) y c) del Reglamento de la LISTA, en cuanto a que "Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento".

En cuanto a las dotaciones totales, establece un mínimo del 14 % de la superficie del ámbito para usos distintos al residencial debiendo superar en todos los casos "la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m<sup>2</sup> por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m<sup>2</sup> por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos".

CSV: 07E700332D3400Q9030817M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9030817M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Este artículo establece un ratio de 10 m<sup>2</sup> de superficie de Zona verde y Espacios libres por cada habitante, debiendo superar el 10 % mínimo establecido por la ley. En cuanto a los equipamientos comunitarios básicos, debe mantener un mínimo de 2,5 m<sup>2</sup> por habitante, debiendo mantener un mínimo del 4 % del ámbito. La ficha de la unidad de ejecución TB-43 establece unas cesiones obligatorias de 2.010 m<sup>2</sup> de zona verde, 1.000 m<sup>2</sup> de equipamiento y 2.467 m<sup>2</sup> de vial. Teniendo en cuenta que la UE dispone de 9.093,40 m<sup>2</sup> de superficie, la superficie de Zonas Verdes y Áreas Libres debería ser superior a 903,94 m<sup>2</sup>, y la de Equipamientos comunitarios básicos a 361,57 m<sup>2</sup> como mínimo.*

*En cuanto a las Zonas Verdes, según lo establecido en la LISTA no daría un estándar del 10 % de la superficie de la UE, dando un total de 903,94 m<sup>2</sup>. Sin embargo, teniendo en cuenta el principio de no regresión referido en numerosa jurisprudencia y conforme al Dictamen del Consejo de Estado 3297/2002, que establecía “que si bien referido a modificación de zonas verdes, de que la modificación no puede comportar disminución de las superficies totales destinadas a zonas verdes, salvo existencia acreditada de un interés público prevalente. En otros términos, la superficie de zona verde en un municipio se configura como un mínimo sin retorno, a modo de cláusula stand still propia del derecho comunitario, que debe respetar la Administración. Sólo es dable minorar dicha superficie cuando existe un interés público especialmente prevalente, acreditado y general; no cabe cuando dicho interés es particular o privado, por gran relevancia social que tenga”.*

*Conforme a lo establecido en el art. 86.3 de la LISTA, “Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía”, siendo necesario en este caso, pero teniendo en cuenta que conforme a lo anteriormente mencionado no se admitirán reducciones de la superficie de zona verde establecida en su ordenación detallada, siendo de 2.010 m<sup>2</sup>, siendo la ordenación propuesta en el PRI superior, de 2.025,40 m<sup>2</sup>. En ese sentido el art. 82.3 del Reglamento indica que “los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio”.*

*En cuanto a los aparcamientos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa debiendo tener al menos el 50 % un carácter público, conforme al art. 82.6.b), dando un total de 85 plazas de aparcamiento. En el PRI se justifica que al menos el 50 % de estas plazas, 43 plazas, se prevén con carácter público ubicándose el resto en el sótano a ejecutar en la parcela edificable. Esto último deberá justificarse con la AI de este documento en base a la reserva de aparcamientos de uso Hotelero en el art. 3.2. de la Sección III del PGOU.*

*En cuanto a la plantación de árboles, se deberá plantar un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, dando un total de 85 árboles como mínimo, proponiendo en el PRI un total de 50 ejemplares, a concretar sus especies en el anexo de jardinería del proyecto de urbanización.*

*Esta propuesta de arbolado se considera adecuada al disponer de arbolado en la totalidad de espacios libres y zonas verdes de la UE, quedando acreditado que en el ámbito de actuación existen una densidad adecuada de arboleda. Se ha de tener en cuenta además que la UE colinda con el arroyo Santillán y que al tratarse de una ATU en suelo urbano, cabría aplicar el punto 5 del art. 82 en cuanto al nivel dotacional objetivo de la zona (el PP UR.TB-11 “Alique” presenta grandes zonas verdes al sur de su ámbito, colindante con la UE TB-43).*

*En todo caso, estos criterios de sostenibilidad que se establecen en el Título IV del Reglamento deberán quedar detalladamente justificados y desarrollados en la documentación gráfica y escrita del documento del PRI que se lleve a aprobación inicial.*

**3.3.4.- Alternativas**

*Por todo lo anterior se plantea la necesidad de modificar la ordenación y condiciones urbanísticas previstas para la UE TB-43. Se analizan las distintas alternativas de ordenación propuestas.*

- Alternativa 0

*Conforme al art. 35.1. b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, junto con la exposición de las alternativas de la propuestas de ordenación estudiadas, incluye la alternativa cero o de no modificación de la ordenación detallada y su justificación.*

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022012858 Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- Alternativa 1

*Esta propuesta mantiene la continuidad de los espacios libres con frente a la Avenida de la Axarquía según la ordenación propuesta por el PGOU vigente, incorporando el carril bici propuesto en el sector UR TB-11 y la servidumbre de protección de 5m del arroyo. Establece un vial de separación entre la vía pecuaria y la superficie lucrativa. Sin embargo no resuelve la dotación de aparcamientos mínimos.*

*Establece 1.099,1 m<sup>2</sup> de Equipamiento público, 3.148 m<sup>2</sup> de Comercial (CO-2) con un techo edificable de 8.500 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s y 2.054,90 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes, siendo el resto de viario y aparcamientos.*

- Alternativa 2

*Esta propuesta dispone los espacios libres con frente al arroyo junto a la servidumbre de protección de 5m del arroyo, incorporando el carril bici propuesto en el sector UR TB-11 junto a la vía pecuaria. Esta opción reduce el frente de la fachada del edificio lucrativo con respecto a la avenida al igual que rompe con la alineación establecida en todo la avenida de 25 m, no obligatoria a día de hoy, pero sin embargo adecuada para asegurar una mayor integración paisajística de la avenida y del edificio propuesto.*

*Establece 1.099,1 m<sup>2</sup> de Equipamiento público, 3.404,50 m<sup>2</sup> de Parcela lucrativa con un techo edificable de 8.500 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s y 2.026,90 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes, siendo el resto de viario y aparcamientos.*

*Esta propuesta presenta la zona de aparcamientos junto a la Avenida de la Axarquía eliminando la zona verde original, lo cual no es adecuado tratándose de una entrada principal al municipio. Además, presenta una separación muy reducida con la zona de protección del arroyo.*

- Alternativa 3

*Esta propuesta opta por disponer los espacios de Zona Verde y áreas libres junto a la Avenida de la Axarquía y da continuidad al carril bici a través de la servidumbre de protección de 5 m del arroyo. Se amplía la separación de la zona edificable con respecto al arroyo en 10 m, ampliando además la superficie de zonas verdes en esa franja. Por otro lado se establece una zona de aparcamiento al norte de la parcela.*

*Establece 1.099,1 m<sup>2</sup> de Equipamiento público, 2.426,70 m<sup>2</sup> de Parcela lucrativa con un techo edificable de 8.500 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s, 2.323,50 m<sup>2</sup> de Zonas verdes, 1.000,20 m<sup>2</sup> de aparcamientos y 2.189,90 m<sup>2</sup> de viario.*

3.3.5.- Aprovechamiento urbanístico

*Conforme al art. 30 de la LISTA, art. 49 del Reglamento de la LISTA, deberá entregarse el 10 % del aprovechamiento urbanístico de la UE pudiendo sustituirse por su valor en metálico al no poder materializarse por las condiciones urbanísticas del ámbito. En el PRI se justifica que el 10 % del aprovechamiento no puede materializarse en la parcela edificable.*

*Volviendo a la ficha aprobada con la modificación de la Unidad de Ejecución TB-43 con fecha 29/10/2002, La UE dispone de 8.500 m<sup>2</sup>t de CO-2 y UAS-1, de los cuales 7.230 m<sup>2</sup>t se le asignan al Comercial, 500 m<sup>2</sup>t permanecen como residenciales en UAS-2 y 770 m<sup>2</sup>t corresponden al equipamiento público. El PRI propone el cambio de calificación de la parcela edificable pasando a 8.500 m<sup>2</sup>t de Hotelero H-2 con una superficie edificable de 2.426,70 m<sup>2</sup>, dando un coeficiente de edificabilidad, aunque no establecido por su ordenanza de aplicación, de 3,50 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.*

*En cuanto al aprovechamiento resultante, la Ponencia de Valores local del año 2013 establece un valor de repercusión por metro cuadrado para el uso de Vivienda, Comercial y Turístico igual de 635 euros / m<sup>2</sup>, por lo que en este caso el cambio de calificación producido obtendría un valor igual de techo edificable resultante de 8.500 m<sup>2</sup>t de Turístico – Hotelero. Sin embargo, esto último deberá justificarse en el documento para su aprobación inicial del PRI, estableciendo el coeficiente de ponderación adecuado para el cambio de calificación producido.*

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022012858 Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Dicho esto, correspondería la cesión del 10 % del aprovechamiento atribuido al ámbito, siendo del 10 % de 8.500 m<sup>2</sup>t, dando un total de 850 m<sup>2</sup>t de cesión gratuita y obligatoria. Si obtenemos la superficie correspondiente de la cesión gratuita del 10 % con respecto a la edificabilidad asignada, obtenemos una parcela de 242,85 m<sup>2</sup> de suelo, inferior a la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> establecida por la ordenanza.

Teniendo en cuenta el art. 173.1.e) y 174 del Reglamento de la LISTA, este aprovechamiento podrá ser entregado en metálico mediante su correspondiente procediendo de valoración conforme a la legislación estatal, pudiéndose establecer en la tramitación de la correspondiente ATU RI o en el posterior proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución. Dicho esto, deberá justificarse su valoración en el documento para su aprobación inicial del PRI, pudiendo también valorarse en entrega de aprovechamiento de uso Comercial en planta baja.

3.3.6.- Gestión del sistema

El PRI propone una gestión mediante la elección del sistema de actuación por compensación, siendo este viable al disponer de un porcentaje de propietario que representen más del 50 % de la superficie de la UE, mediante la constitución de una Junta de Compensación.

La gestión de este sistema deberá coordinarse con la Junta de Compensación del Plan Parcial del sector UR TB-11 "Alique" y con el propietario de la TB-44 al sur, para la ejecución de la avenida de acceso a este sector y de la rotonda en su unión con la Avenida de la Axarquía.

3.4.- Justificación y cumplimiento normativo.

3.4.1.- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Se justifica la no implantación de una superficie minorista al no superar los 5000 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso comercial.

3.4.2.- Evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto a la D.F.5º de la LISTA, que modifica el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

"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."

De conformidad con el art. 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, deberá remitirse al órgano ambiental una solicitud de inicio de la EAE simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, de igual forma con lo especificado en el art. 29, de la Sección 2ª, del Cap. 1º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Por ello, se presenta el Documento Ambiental Estratégico al PRI, junto con un anexo del estudio acústico, acompañada por el Avance del Plan de Reforma Interior completo, procediendo a su remisión al órgano ambiental.

3.4.3.- Estudio acústico

Se presenta Estudio Acústico junto con la DAE presentada.

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022012858
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57	Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 43. Exigencia y contenido mínimo de Estudios Acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, “los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento”.

**3.4.4.- Evaluación del Impacto en la salud.**

Respecto a la D.F.4º de la LISTA, que modifica el art. 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía se someterá a informe de evaluación del impacto en la salud: “2. Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.”

Con fecha 18/05/2023 se presenta la documentación necesaria según los Modelos recogidos en los Anexos II y III 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, con objeto de realizar la solicitud de informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias para que se pronuncie sobre la afección del Plan de reforma Interior a la Evaluación de Impacto en la Salud, conforme al art. 14 del Decreto 169/2014, tras la aprobación inicial de este documento.

**3.4.5.- Afección a normativa de Costas.**

A lo largo de la documentación aportada en el Plan de Reforma interior no se hace mención alguna a la afección por la normativa de Costas y de manera específica al cumplimiento de las determinaciones en la zona de influencia. Por ello de acuerdo a lo regulado en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 de su Reglamento:

“Art. 30.1.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.”

Tras la aprobación inicial del presente Plan, se solicitará informe preceptivo a la Dirección General, a través de la Demarcación de Costas Andalucía – Mediterráneo.

**3.4.5.- Memoria económica.**

Conforme al artículo 62.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la Memoria del Plan de Reforma Interior deberá constar de una Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En cuanto a la exigencia de Estudio económico financiero se incorpora en el punto 8.d) un Análisis de Viabilidad y Estudio Económico y Financiero de la propuesta. En cuanto al Estudio de Sostenibilidad Económica planteado se aporta en el punto 9 del documento.

**4. PROPUESTA:**

Por ello, **se informa favorablemente el Avance del PRI propuesto**, para su aprobación como Avance y la realización de las Consultas públicas preceptivas conforme al art. 77 de la LISTA, remitiendo

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

la nueva DAE presentada al órgano ambiental. Como se indica en el art. 101.3 del Reglamento de la LISTA, el Avance tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística.

Lo que informo, a los efectos oportunos, según mi buen saber y entender, sometiéndolo a cualquier otro mejor fundamento.

Y para que conste a los efectos oportunos se firma el presente en Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital. Arquitecto Municipal (firmado electrónicamente), Carlos Valero Nuevo.”

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Avance de Ordenación que incluye:

#### MEMORIA

##### 1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

###### 1.1. Antecedentes.

###### 1.2.- Información sobre el ámbito

##### 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.-

###### 2.1.- Datos preliminares.

###### 2.2.- Análisis de alternativas y criterios de ordenación.

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

###### 2.4.- Justificación y cumplimiento normativo.

###### 2.5.- Redes de Infraestructuras

###### 2.6.- Programación y Ejecución

###### 2.7.- Sostenibilidad Económica

##### 3.- AVANCE DE NORMAS URBANÍSTICAS

##### 4.- PLANOS

El contenido documental resulta adecuado e idóneo en función de su alcance y naturaleza, ajustándose al contenido mínimo que se establece para el Avance en el artículo 77 de la LISTA y 101 del RLISTA.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### a) Legislación Aplicable

- Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS -  
25/09/2023  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57

EXPEDIENTE :: 2022012858  
Fecha: 10/08/2022  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- Ley 39/2015 de 2 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021,
- Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por Resolución del vicepresidente de la CPU de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (Publicación acuerdo en el BOP de Málaga de fecha 18/05/1992).
- Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 22/06/2001 (Publicación Normativa Urbanística en el BOP de Málaga nº 68 de fecha 09/04/2003).
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP de Málaga nº 71 de fecha 15/04/2009).

### b) Legitimación

El artículo 98 del RLISTA posibilita la iniciación del procedimiento a solicitud de interesado, acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanístico, completo en su contenido sustantivo y documental y del resto de documentos que resulten preceptivos.

En concreto establece que podrán solicitar el inicio del procedimiento "En los instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asumen su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada".

En el presente caso la iniciativa se presenta por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, estableciendo el documento la participación mayoritaria de dicha mercantil en el ámbito de la Unidad de Ejecución TB-43.

### c) Competencia

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 111 del RLISTA en relación con el artículo 21.1 s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la admisión a trámite le corresponde al Alcalde o Concejal Delegado.

### d) Procedimiento

En cuanto a la especialidad de procedimientos solicitados a instancia privada, en virtud del artículo 111 del RLISTA, la Administración urbanística deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. No existe en el procedimiento



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2022012858
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57	Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

*Resolución de admisión a trámite estrictamente, entendiéndose que se subsana efectuándose ahora, como consecuencia de la presentación del documento del Avance exigido en el artículo 77 de la LISTA.*

*Por otro lado, el artículo 101.3 dispone que el Avance tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública prevista en el artículo 100, artículo éste que se remite a su vez al artículo 77 de la Ley, deduciéndose la obligatoriedad tanto de redactar un Avance como de realizar la consulta pública, al estar sometida la actuación a evaluación ambiental estratégica. El artículo 77.2 de la LISTA y 100.3 del RLISTA establecen que la obligación de realización de la consulta se entenderá cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.*

**CONCLUSION**

*El expediente se encuentra completo a nivel procedimental para realizar la Admisión a trámite del Avance presentado sobre Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución TB-43. En caso de que se admitiera a trámite, se deberá proceder a la publicación del Avance en la página web municipal, así como remitirse al la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para la emisión del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en virtud de lo establecido en el artículo 39.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

*La Asesora Jurídica, Jefa del Servicio de Urbanismo. Celia Ramos Cabello.”*

Considerando el interés en el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución TB-43, al tratarse de la entrada al término municipal desde el vecino municipio de Vélez-Málaga.

Visto que con la ordenación propuesta se pretende dar solución a la conexión con el sector UR TB-11, del que actualmente se está tramitando la innovación del Plan Parcial de Ordenación.

Considerando que las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano definen su ordenación detallada mediante el instrumento del Plan de Reforma Interior, conforme al art. 68 de la LISTA.

Tomando en consideración el artículo 98 del Reglamento de la LISTA, referido a la iniciación del procedimiento a instancia de parte interesada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, así como en el Decreto de Alcaldía de delegaciones de servicio nº 2907/2023 de 19 de junio de 2023, vengo a **RESOLVER**:

**PRIMERO.-** Admitir a trámite el Avance presentado sobre Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución TB-43.

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p align="center"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023</p> <p>serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2022012858</p> <p>Fecha: 10/08/2022</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**SEGUNDO.-** Someter dicho avance a información pública por plazo de un mes mediante su publicación en el portal de transparencia municipal (<https://ga.rincondelavictoria.es/exposiciones-publicas>), en cumplimiento de lo previsto en el artículo 101.3 del Reglamento de la LISTA.

**TERCERO.-** Remitir el Avance a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para la emisión del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en virtud de lo establecido en el artículo 39.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

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

(por Delegación según Decreto de Alcaldía de fecha 19/06/23)

D. Miguel Ángel Jiménez Navas.

CSV: 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700332D3400Q9O3O8I7M9H3 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE :: 2022012858</b>
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 25/09/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 25/09/2023 15:29:57	Fecha: 10/08/2022 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

