



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Área: Urbanismo, Vivienda, Patrimonio Municipal e Histórico, Planes Estratégicos, Agenda 2030 y Grandes Proyectos
Expediente: 8695/2023-FMN/CRC/DFC
Asunto: Admisión a trámite de Avance sobre modificación PP UT-3 para cambio de ordenación parcelas P-10 y P-11

RESOLUCIÓN

Visto el expediente que se tramita en este Ayuntamiento sobre la Modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, para el cambio de las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11, incorporando el uso alternativo alojamiento comunitario.

Atendida la solicitud presentada por D. Pedro Romero Raya e/r Traisa, S.L., RGE de 09/06/2023, nº 15487, solicitando la tramitación de la Modificación de Elementos del PGOU Municipal antes mencionada.

Considerando la obligación de elaborar un Avance del instrumento de ordenación en el que se describa y justifique el objeto, el ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente como recoge el artículo 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Sostenibilidad Territorial de Andalucía, así como el 101 de su Reglamento.

Visto el informe técnico emitido con fecha 15 de diciembre de 2023, del siguiente tenor literal:

“INFORME TÉCNICO

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

ASUNTO

Análisis de la idoneidad en cuanto a objeto y documentación, y preliminar del contenido del documento denominado como “Documento preparado para efectuar las consultas previas y continuar con la tramitación, en su caso, como documento de Avance o Borrador a los efectos de la normativa urbanística y ambiental” de la Modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, por la que se cambian las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 incorporando el uso alternativo alojamiento comunitario, a efectos de su admisión a trámite conforme a lo dispuesto en el artículo 111.a del Reglamento General de la LISTA, y del acuerdo para su publicación conforme al artículo 111.b; así como del Documento Ambiental Estratégico (DAE), incluido en el Documento de análisis y valoración ambiental, a efectos de la solicitud de inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada según lo establecido en el artículo 39.1 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	FIRMANTE - FECHA	<p>EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
	<p>MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48</p>	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

ANTECEDENTES

I.- Con fecha de 03/02/2021, y bajo el número de expediente 001258/2021 se presentó ante este Ayuntamiento borrador de “modificación puntual de elementos del PGOU municipal sobre cambios en las condiciones de Ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT-3 para la incorporación de uso compatible de alojamiento comunitario”, así como Documento ambiental estratégico, promovido por TRISA, S.L. El objeto de la innovación era la incorporación, como compatible, del uso alojamiento comunitario en determinados terrenos en Suelo Urbano Consolidado, calificados como de uso hotelero, y que se entendían sometidos a las determinaciones fijadas por la zona de ordenanza QA-H.

II.- La documentación referida en el punto anterior fue aprobada en sesión plenaria de 25/02/2021, remitiéndose a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga con fecha de 05/04/2021 a efectos del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. La resolución de admisión a trámite fue notificada a este Ayuntamiento el 25/10/2021. Previamente, y tal y como se indica en el punto segundo de los antecedentes de dicha resolución, se había requerido al Ayuntamiento la subsanación de la documentación aportada, por imposibilidad de acceso a la misma.

III.- Con fecha de 10/02/2023 y número de registro de entrada 4.155 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul comunicó al Ayuntamiento el archivo del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, al haberse detectado una aparente triplicidad de solicitudes sobre un mismo instrumento de ordenación.

IV.- Con fecha de 09/06/2023 y número de registro de entrada 15.487 se presentó nuevamente por el promotor la documentación completa de la innovación, generándose un nuevo expediente (008695/2023). Tomando como base dicha documentación, con fecha de 15/06/2023 y número de registro de salida 9.046 se remitió a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul consulta sobre la innecesidad de someter la innovación a Evaluación ambiental estratégica debido a su escasa entidad, toda vez que la Disposición final única del Reglamento General de la LISTA había introducido una variación en el artículo 40.1.3.c de la GIGA permitiendo dicha posibilidad. En el oficio de consulta se solicitaba, subsidiariamente, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en caso de que el sentido de la consulta fuera desfavorable.

V.- Con fecha de 24/07/2023 y número de registro de entrada 20.068 se recibió contestación a la consulta referida en el punto anterior, mediante la que se comunicaba la necesidad de someter la innovación a evaluación ambiental estratégica simplificada. En atención a la solicitud, con carácter subsidiario, de inicio el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, el mismo escrito de contestación incluía el requerimiento de un nuevo aporte documental para su admisión a trámite. En atención a este requerimiento, el promotor, con fecha de 07/08/2023 y número de registro de entrada 21.147, presentó antes este Ayuntamiento una nueva versión de la documentación de la innovación.

VI.- Constatándose la necesidad de someter la innovación a evaluación ambiental estratégica simplificada y, en consecuencia, entendiéndose por preceptiva la elaboración de un documento de Avance según lo dispuesto en el artículo 77.1 de la LISTA, con fecha de 08/08/2023 se requirió al promotor para que presentara dicho documento, que tendría la consideración de borrador del plan a efectos del trámite ambiental, junto con el correspondiente Documento ambiental estratégico, a fin de efectuar la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. En el mismo requerimiento se dio traslado al promotor de una serie de observaciones de índole técnico, a efectos de su incorporación temprana en el propio documento de Avance, sin perjuicio de las nuevas deficiencias que, en fases posteriores del análisis técnico del documento, se pudieren identificar.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023</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 - 19/12/2023 13:57:48</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2023008695</p> <p>Fecha: 13/06/2023</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	---





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

VII.- Con fecha de 19/10/2023 y número de registro de entrada 26.372 se presentó, por parte del promotor, la documentación subsanada, indicándose en ella su consideración como documento de Avance o Borrador a los efectos de la normativa urbanística ambiental. Dicho documento es objeto del presente informe técnico.

NORMATIVA APLICABLE

Marco normativo

- 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 (TRLSRU).
- 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 (RGLISTA).
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

Planeamiento territorial y urbanístico de referencia

- 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).

El instrumento de ordenación urbanística general vigente es la 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 nº 71 de 15/04/2009).

La innovación propone una modificación de las ordenanzas particulares de Adaptación del Plan Parcial del Sector UT 3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria, aprobada por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga de 16/11/1993 (BOP nº 227 de 30/11/1993).

INFORME

La documentación objeto de informe consta de:

- A) Declaración responsable
- B) Documento de contenido urbanístico
- C) Documento de Valoración del impacto en la salud.
- D) Documento de análisis y valoración ambiental.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

De ellos, son objeto del presente informe el documento B, por cuanto a que tiene la consideración de Avance a los efectos de la legislación urbanística, y de Borrador del plan a efectos de la legislación ambiental, y D, por cuanto a que incluye el preceptivo Documento ambiental estratégico, necesario para solicitar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En lo que respecta al documento C, no es objeto del presente informe técnico por no resultar preceptivo hasta la fase de aprobación inicial de la innovación.

Análisis del Documento de contenido urbanístico (B)

Objeto

Según se describe en el punto 2.3 del propio documento, su objeto es “producir la innovación de un instrumento de ordenación urbanística vigente en el término municipal de Rincón de la Victoria, es decir, la innovación del identificado en la actualidad como Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol” del municipio”, produciendo “un cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 incorporando como uso alternativo el denominado como alojamiento comunitario para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental”.

La procedencia de la innovación pretendida se justifica en base a los siguientes puntos:

- Que el uso alojamiento comunitario ya se encuentra recogido en el propio PGOU vigente, permitiéndose con menores restricciones en otras zonas de ordenanza, en ocasiones, de forma conjunta con el uso hotelero.
- Que la introducción de dicho uso alternativo no desvirtúa el uso del sector.
- Que la incorporación del uso alojamiento comunitario beneficia a la sostenibilidad del municipio.
- Que en ámbito se dan circunstancias particulares concretas que justifican la implantación de dicho uso, como son la inexistencia de residencias y unidades de estancia para mayores en la zona, la inexistencia total de residencias de estudiantes en el municipio, las buenas conexiones del ámbito, entre otras.

La fórmula empleada para lograr la consecución del objetivo de la innovación es la modificación de las ordenanzas particulares del referido Plan Parcial del sector UT-3 “Rincón del Sol”, incorporando a la redacción de la Ordenanza 4ª (Zona Hotelera), que es de aplicación en las parcelas P-10 y P-11 del sector, el uso alojamiento comunitario como uso alternativo. Esta fórmula se considera coherente con el régimen actual de los terrenos objetos de innovación, por cuanto a que el PGOU vigente califica las parcelas como H-R, donde “R” indica que los parámetros de aplicación son aquellos que resultan de la remisión al instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso, el citado Plan Parcial. No procedía, por tanto, la modificación de la normativa general del PGOU para la incorporación del uso alternativo a la zona de ordenanza OA-H, tal y como se pretendía en versiones anteriores del documento, toda vez que dicha normativa no es de aplicación directa en las parcelas de referencia.

Documentación

El Documento se compone de:

- Resumen ejecutivo.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

- Memoria de información y ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Documentación gráfica y complementaria: información catastral, registral y planimetría utilizada.

El contenido propio de los documentos de Avance viene regulado en el artículo 101.1 del RGLISTA, encontrándose efectivamente incorporado en el documento objeto de informe de la siguiente manera:

- Descripción y justificación del objeto y del ámbito de actuación: se incluye en los puntos 2.3 (Objeto, objetivo y ámbito de la innovación), 2.4 (Situación urbanística y condiciones de uso) y 2.5 (Justificación de la procedencia de la innovación).
- Descripción de las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales: no se encuentran descritas de manera específica. De la redacción del punto 2.11 (Contenido documental de la modificación) del documento, y en atención a la naturaleza y alcance de la innovación, se desprende que no se prevén afecciones relevantes, debiendo incorporarse un desarrollo mayor de este punto al documento que vaya a ser objeto de aprobación inicial, todo ello conforme a lo previsto en el punto 2.12 (Procedimiento de tramitación de la modificación) con respecto a la solicitud de informes sectoriales.
- Descripción de los criterios y propuestas generales para la ordenación: se desarrolla, fundamentalmente, en el punto 2.6 (Determinaciones del Plan Parcial a modificar) del documento.
- Descripción y justificación de la distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: se desarrolla en el punto 2.5.6 (Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables).

Contenido

Subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el requerimiento municipal emitido con fecha 08/08/2023:

El último documento técnico presentado solventa las deficiencias de índole técnica detectadas y, en concreto:

- En cuanto al objeto, finalidad y ámbito de la innovación (punto 1.1 del requerimiento) se han eliminado las referencias a la modificación de la normativa general del PGOU (y, en concreto, de la zona de ordenanza OA-H), acotando, en su lugar, la innovación a la zona de ordenanza hotelera (Zona 4ª) del Plan Parcial del sector UT-3 "Rincón del Sol", adoptando como determinaciones actualmente vigentes en los terrenos los parámetros de dicha zona de ordenanza. Este punto es objeto de desarrollo pormenorizado en el punto 2.4 (Situación urbanística y condiciones de uso) del documento.
- En lo que respecta a la compatibilidad o alternancia de usos (punto 1.2 del requerimiento), la última versión de la innovación pasa a referirse únicamente a la introducción de usos alternativos, eliminando las discrepancias que se habían detectado en cuanto a interpretación de lo pretendido.
- En cuanto a la justificación del no incremento de aprovechamiento (punto 1.3 del requerimiento) el documento objeto de informe aporta, en el punto 2.10, una justificación basada en la ponencia de valores vigente.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 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 - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

- En cuanto a la justificación de que no se incurre en reserva de dispensación (punto 2.4 del requerimiento) el punto 2.5.5 del documento se desarrolla justificación de que, a través de la innovación, se pretende corregir una situación específica del ámbito que no se produce en el resto del término municipal.
- Por último, en cuanto al alcance de la innovación (punto 1.5 del requerimiento) se ha adaptado el contenido del punto 2.8 del documento a las modificaciones anteriores.

Análisis de la viabilidad técnica de las alternativas contempladas:

El punto 1.8 incluye la descripción de tres alternativas que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 29.1.b de la LEA, 31.1.b de la GICA y 101.1 del RGLISTA, deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables. Estas son:

- Alternativa 0: no actuación.
- Alternativa 1 (actuación propuesta): introducción del uso alojamiento comunitario como uso alternativo al hotelero, según la definición de usos alternativos incluida en el punto 18 del Anexo de definiciones del RGLISTA.
- Alternativa 2 (actuación no propuesta): introducción del uso alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero, según la definición que para los usos compatibles se efectúa en el punto 17 del Anexo de definiciones del RGLISTA.

Analizada la descripción de las tres alternativas, y a efectos del presente informe, se constata que todas ellas son viables desde un punto de vista técnico.

Consideraciones generales:

La innovación supone abrir la posibilidad de implantar un uso de alojamiento comunitario en unos terrenos calificados en la actualidad como de uso hotelero. Entendiendo que la introducción de usos alternativos no elimina la posibilidad de implementación del uso pormenorizado, a través de la innovación se está flexibilizando el régimen de usos del suelo, posibilitando, alternativamente, la implementación de uno u otro uso.

Si bien es cierto que se trata de usos similares, por cuanto a que ambos proporcionan alojamiento temporal y a que pueden existir en ellos ciertos servicios comunes, es conveniente poner de manifiesto que las dinámicas que pueden generarse en el entorno de un alojamiento comunitario no son idénticas a las que se generan en torno a un establecimiento hotelero. El alojamiento comunitario, tal y como viene recogido en el planeamiento vigente, tiene una consideración más cercana al equipamiento público, y puede derivar positivamente en un mayor grado de arraigo social, ya que las estancias tienden a ser más largas. Por otra parte, la previsión de demanda de servicios y dotaciones es, en el caso de los alojamientos comunitarios y por su naturaleza, más cercana a la propia de los usos residenciales, circunstancia que deberá ser convenientemente analizada en versiones posteriores del documento.

En cualquier caso, considerando estas premisas y los objetivos de la propia innovación, el contenido del Documento de contenido urbanístico (B) se considera adecuado y suficiente para sus fines en atención a su naturaleza de Avance.

Análisis del Documento de análisis y valoración ambiental (D)

Documentación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 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 - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	
EXPEDIENTE :: 2023008695		Fecha: 13/06/2023
		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

El documento incluye un único apartado, que es el Documento Ambiental Estratégico (DAE) al que se refiere el artículo 39.1 de la GICA. En el mismo artículo se especifica el contenido mínimo que ha de contener el DAE, constatándose, de forma preliminar, su incorporación en el documento de informe de la siguiente manera:

- a) *Objetivos de la planificación: se corresponde con el punto 1.2 (Objetivo y ámbito de la innovación) del documento.*
- b) *Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: se encuentra desarrollado en los puntos 1.3 (Alcance y contenido de la innovación) y 1.8 (Alternativas razonables, técnica y ambientalmente contempladas, incluyendo la alternativa cero o de no actuación. Motivos de selección).*
- c) *Desarrollo previsible del plan o programa: se corresponde con el punto 1.4 (Desarrollo previsible de la tramitación de la modificación).*
- d) *Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: se desarrolla en el punto 1.5 (Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación).*
- e) *Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación: se corresponde con el punto 1.6 (Efectos ambientales previsibles).*
- f) *Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: no se incluye de manera específica.*
- g) *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se encuentra desarrollada en el punto 1.7.*
- h) *Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: dicho resumen se encuentra incorporado en el punto 1.8.*
- i) *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa: se corresponde con el punto 1.9 del documento.*
- j) *Incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía: se corresponde con el punto 1.10 (Cumplimiento de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía).*
- k) *Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se encuentra incorporada en el punto 1.12 del documento.*

Corresponde, en cualquier caso, al órgano competente en razón de materia el análisis pormenorizado de la suficiencia documental del DAE presentado en el transcurso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Contenido

Subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el requerimiento autonómico emitido con fecha 20/07/2023:

El requerimiento emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el 20/07/2023, recibido en este Ayuntamiento con fecha de 24/07/2023 y al que hace referencia el punto V de los antecedentes, puso de manifiesto la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

necesidad de realizar un nuevo aporte documental para poder admitir a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La nueva documentación registrada en este Ayuntamiento con fecha de 07/08/2023 (y, por extensión, la presentada con fecha de 19/10/2023, objeto del presente informe) da respuesta a dicha solicitud. Corresponde, en cualquier caso, al órgano competente en razón de materia el análisis de la suficiencia de dicho aporte documental desde el punto de vista de su contenido.

CONCLUSIÓN

*Vista la documentación y analizado su contenido desde un punto de vista técnico, se informa **favorablemente** el documento denominado como “Documento preparado para efectuar las consultas previas y continuar con la tramitación, en su caso, como documento de Avance o Borrador a los efectos de la normativa urbanística y ambiental” de la Modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, por la que se cambian las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 incorporando el uso alternativo alojamiento comunitario, en lo que respecta a sus documentos B – Documento de contenido urbanístico y D – Documento de análisis y valoración ambiental.*

Este es mi informe que someto a otro mejor fundado en derecho, y la Corporación con su superior criterio decidirá. Fdo.- Francisco Marín Nieto, Arquitecto de la Oficina Técnica de Planeamiento Urbanístico del Área de Urbanismo. Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.”

Visto el informe jurídico emitido en fecha 15 de diciembre de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

Atendiendo a la descripción de los antecedentes en el informe técnico, se dan por reproducidos en el presente, teniendo en cuenta que el informe técnico se emite con fecha de 15 de diciembre de 2023 subsanadas las deficiencias puestas de manifiesto en los requerimientos municipales.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El contenido documental del Avance presentado 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.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





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.

-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 (RGLISTA).

- 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 D. Pedro Romero Raya, en representación de la mercantil Traisa S.L. como Administrador Único.

Aunque la titularidad de las parcelas según consta en las notas simples aportadas en el expediente figuran a nombre de la mercantil Art Desarrollos Inmobiliarios S.L., consta escritura de 14 de diciembre de 2011 con número de protocolo 2584, por la que esta última entidad fue absorbida por Traisa S.L. publicado en el BORM nº 10 de 16 de enero de 2012.

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.

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL ANGEL JIMENEZ NAVAS-CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

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.

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 “Modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, por el que se cambian las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del sector UT-3, incorporando de uso alternativo alojamiento comunitario”. En caso de que se dicte Resolución de admisión a trámite, se deberá proceder a la publicación del Avance en la página web municipal, así como remitirse 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.

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

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, y a la vista de los informes técnico y jurídico incorporados al expediente y anteriormente transcritos, vengo a **RESOLVER:**

PRIMERO.- Admitir a trámite y aprobar el Avance presentado sobre la Modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, por el que se cambian las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del sector UT-3, incorporando de uso alternativo alojamiento comunitario.

SEGUNDO.- Publicar el Avance en el portal web 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 como borrador del instrumento de ordenación urbanística a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y

CSV: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 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 - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

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: 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70034B2E20019Y1A5Y7H2S8 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 - 19/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/12/2023 13:57:48	EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--	---	--

