

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL".

**CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA
EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3.
INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO
COMUNITARIO.**

**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**

PROMOTOR DE LA INICIATIVA: TRAI SA, SL.
REDACTOR DEL DOCUMENTO: GUÍA PROYECTOS DE ARQUITECTURA, SL.

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA
VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
Fecha: 19/10/2023
Hora: 11:31
Und. reg:RC



ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO	2
A) DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	5
B) DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO.....	6
1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA.....	6
1.1. Objetivo, finalidad y ámbito de la innovación.....	6
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.....	8
2.1. Información previa.....	8
2.2. Normativa y planeamiento de aplicación.....	9
2.3. Objeto, objetivo y ámbito de la innovación.....	10
2.4. Situación urbanística y condiciones de uso.....	12
2.5. Justificación y procedencia de la innovación.....	17
2.5.1. El uso de alojamiento comunitario consta ya definido en el PGOU.....	17
2.5.2. El uso de alojamiento comunitario no desvirtúa el uso característico del sector.....	18
2.5.3. El uso de alojamiento comunitario se admite con menores restricciones en ordenanzas particulares del PGOU.....	18
2.5.4. Incorporar el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero beneficia la sostenibilidad del municipio.....	19
2.5.5. Las circunstancias particulares que se dan en el ámbito justifican la implantación del uso alternativo de alojamiento comunitario.....	20
2.5.6. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	23
2.5.6.1. Alternativa 0 – No actuación.....	23
2.5.6.2. Alternativa 1 – Actuación propuesta.....	23
2.5.6.3. Alternativa 2 – Actuación no propuesta.....	24
2.5.6.4. Justificación de elección de la Alternativa 1 – Actuación propuesta.....	24
2.6. Determinaciones del Plan Parcial a modificar.....	26
2.7. Régimen de las innovaciones.....	28
2.8. Alcance de la innovación.....	28
2.9. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación.....	28
2.10. Justificación del no incremento de aprovechamiento.....	30
2.11. Contenido documental de la modificación.....	32
2.12. Procedimiento de tramitación de la modificación.....	32
a) NORMAS URBANÍSTICAS.....	36
3.1. Artículo único.....	36
b) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y COMPLEMENTARIA.....	37
INFORMACIÓN CATASTRAL.....	37
INFORMACIÓN REGISTRAL.....	42
PLANIMETRÍA UTILIZADA.....	49
C) DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.....	54
1. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.....	54
2. MEMORIA DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.....	56
2.1. Necesidad de valoración de impacto en la salud.....	56
2.2. Normativa de aplicación.....	56
2.3. Información complementaria utilizada.....	56
2.4. Descripción de la actuación.....	57
2.5. Caracterización de la población y del entorno de la actuación.....	58
Entorno físico.....	58



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202326372
AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023		Fecha: 19/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53		Hora: 11:31
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31		Und. reg:RC

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



Entorno demográfico.....	58
Infraestructuras.....	59
Economía.....	60
Medioambiente urbano.....	60
Valores arquitectónicos y espacio público.....	61
Vivienda.....	61
Accesibilidad.....	62
Participación.....	62
2.6. Identificación y valoración de los impactos en la salud.....	62
Identificación de los potenciales impactos.....	62
Análisis preliminar.....	64
Relevancia de los impactos.....	64
Análisis en profundidad.....	64
2.7. Conclusiones de la valoración del impacto en la salud.....	64
2.8. Contenido documental.....	65
D) DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL.....	66
1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	66
1.1. Información básica.....	66
Agentes.....	66
Antecedentes.....	66
1.2. Objetivo y ámbito de la innovación.....	67
1.3. Alcance y contenido de la innovación.....	68
1.4. Desarrollo previsible de la tramitación de la modificación.....	68
1.5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación.....	70
Encuadre geográfico.....	70
Vegetación.....	71
Hidrología.....	71
Usos 71	
Elementos de valor cultural.....	71
Conclusión.....	71
1.6. Efectos ambientales previsible.....	72
1.7. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.....	73
Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.....	73
Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.....	73
1.8. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables contempladas, incluyendo la alternativa cero o de no actuación. Motivos de selección.....	74
Alternativa 0 - No actuación.....	75
Alternativa 1 - Actuación propuesta.....	75
Alternativa 2 - Actuación no propuesta.....	75
Justificación de elección de la Alternativa 1 - Actuación propuesta.....	76
1.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente consecuencia de la aplicación del plan.....	78
Medidas generales en fase de construcción.....	79
Medidas relativas al diseño y funcionamiento de las edificaciones.....	80
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.....	81



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	

ENTRADA: 202326372
 Fecha: 19/10/2023
 Hora: 11:31
 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Introducción 81
 1.10.a) Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático 82
 1.10.b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático. 83
 1.10.c) Coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima 93
 1.10.d) Indicadores para evaluar las medidas adoptadas 101
 1.10.e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero 102
 1.11. Cumplimiento del Decreto 6/2012, de 1 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía 103
 Análisis de la situación existente..... 104
 Evaluación del estado derivado de la ejecución de la innovación..... 108
 Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica. 110
 1.12. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. 110



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
--	--	---



A) DECLARACIÓN RESPONSABLE

El siguiente documento no se encuentra sujeto obligatoriamente a la obtención del visado colegial, en aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, de tal forma que el técnico autor de este efectúa la siguiente **DECLARACIÓN bajo su exclusiva y estricta responsabilidad**:

- Que reúne la capacidad y habilitación para ejercer la profesión de Arquitecto, cuya titulación homologada ostenta.
- Que se encuentra en situación de colegiado bajo el número 4.313 del Colegio de Arquitectos de Granada (COAGr) y bajo el número 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAM).
- Que no ha sido ni se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión de Arquitecto.
- Que tiene suscrita póliza de responsabilidad profesional con la cobertura suficiente en los términos que exige la legislación en vigor.
- Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de tales condiciones y requisitos en cualquier momento, a requerimiento de parte afectada, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo que requiera la actuación profesional.
- Que la documentación presentada tiene la corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable al mismo.

En Granada, a 17 de octubre de 2023.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



B) DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. Objetivo, finalidad y ámbito de la innovación.

El objetivo del presente documento es producir la innovación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria, incorporando como uso alternativo el alojamiento comunitario en determinados terrenos clasificados como suelo urbano y calificados con un uso hotelero.

El uso de alojamiento comunitario, según el Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (PGOU), comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

Este tipo de uso se admite de forma generalizada en todas las zonas establecidas por el PGOU, pero el ámbito que más adelante se señalará está sometido a las condiciones edificatorias del Plan Parcial en las que no se prevé.

La finalidad de esta innovación es reconocer la posibilidad de implantar ese tipo de uso como alternativo en un ámbito concreto en el que debería haberse contemplado desde la redacción originaria del Plan Parcial por las peculiaridades específicas que concurren.

El interés de permitir el uso de alojamiento comunitario en dicho ámbito se debe a la especial consideración por su función comunitaria y de valor añadido que permitiría una mayor facilidad en la ejecución y mantenimiento de este tipo de actividades.

El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos identificados como Sector UT 3 "Rincón del Sol" (originalmente S-6), si bien los efectos se producirán en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB (señalada en la imagen como 1) y 7842911UF8674S0001PB (señalada en la imagen como 2) y que pertenecen a la impulsora de la presente innovación, la mercantil TRISA, SL.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Para llevar a cabo esta innovación se propone la incorporación de una norma específica, utilizando un párrafo concreto en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora del uso hotelero del Sector UT-3, de forma que no deba de alterarse en nada el régimen general, permitiendo que la materialización del aprovechamiento y edificabilidad sea la misma y posibilitando proyectos edificatorios de uso hotelero o alternativamente de uso de alojamiento comunitario. De esta manera se permite que pueda cambiar la actividad sin penalizar la actuación edificatoria que se ejecute.

En concreto se propone incorporar a la vigente redacción del Plan Parcial [dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) y por la corrección de errores introducida en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"], el siguiente párrafo:

"Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario."

De esa manera las condiciones de edificación de las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol" quedarían configuradas de la misma manera permitiendo que la actuación edificatoria que se ejecute no deba someterse a ningún cambio cuando se implanten cualquiera de esas actividades que permitirían tanto el uso hotelero como el nuevo uso alternativo de alojamiento comunitario.

-Parámetros que, tras la innovación, resultarían comunes en el ámbito señalado para el uso hotelero y el uso alternativo de alojamiento comunitario, con la innovación producida-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA	Condiciones de uso	Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones. Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal. Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario.
	Condiciones de volumen	Aprovechamiento: 1,00 m ² /m ² . Alturas: 3 plantas + baja. Superficie total edificable: 8.200 m ² . El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones.

Teniendo en cuenta el objeto, la finalidad y el ámbito de la presente innovación, no resulta necesario que se produzca ningún tipo de suspensión de la ordenación o de procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

2.1. Información previa.

El presente documento de innovación de un instrumento de ordenación urbanística se redacta por encargo de la mercantil **TRAISA, SL**, con NIF B29142643 y domicilio social en C/ Zodiaco 13 CP 29631 Benalmádena (Málaga).

La encargada de la redacción del documento es la sociedad mercantil **GUÍA PROYECTOS DE ARQUITECTURA, SLP** con NIF B18725408 y domicilio en C/ Albahaca 6 Local CP 18006 Granada, siendo suscrito por D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez, arquitecto superior colegiado con el N° 4.313 del Colegio de Arquitectos de Granada (COAGr) y con el número 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAM), en representación de la mercantil, actuando como profesional colegiado.

El presente documento requerirá ser presentado para su tramitación ante las distintas administraciones públicas implicadas, si bien el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria es la administración competente para la tramitación y aprobación de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, salvo las que afecten a los Planes de Ordenación Intermunicipal y las de Planes Especiales que tengan incidencia supralocal.

El objeto del documento es producir la modificación de las condiciones de uso en el instrumento de ordenación urbanística vigente que las recoge, afectando exclusivamente a un ámbito reducido para incorporar un nuevo uso alternativo, el de alojamiento comunitario, permitiendo la materialización del aprovechamiento y edificabilidad en condiciones óptimas de sostenibilidad económica y ambiental en unos terrenos determinados.



2.2. Normativa y planeamiento de aplicación.

El marco normativo básico en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo puede concretarse de la siguiente manera:

- 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 (**RLISTA**).

Complementando el anterior marco normativo básico, el Planeamiento Territorial y Urbanístico de carácter general que afecta al término municipal de Rincón de la Victoria es el siguiente:

- 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 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 Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (**PGOU**), que está conformado por los siguientes documentos:
 - o Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado por Acuerdo, de 22 de junio de 2001 del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga N° 68 de 9 de abril de 2003. (**TRPGOU 2003**)
 - o Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado por Acuerdo, de 31 de julio de 2008, del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga N° 71 de 15 de abril de 2009 (**ADP 2008**).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

LOCALIZACIÓN

CALLE NUEVA AVENIDA UNO, Código Postal: 29730.

SUPERFICIE

Terreno: cinco mil ciento ochenta y seis metros cuadrados

Cuota: cinco enteros, nueve mil quinientas treinta y nueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS

Linderos: norte, LIMITE DEL SECTOR UT-TRES "RINCÓN DEL SOL"; sur, ZONA VERDE ZV-SEIS Y CALLE "C"; este, PARCELA N° 11, CALLE "F" Y PARCELA DE TERRENO N° 4; oeste, ZONA VERDE ZV-SEIS.

Descripción: PARCELA N° 10, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCÓN DEL SOL"

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RINCÓN DE LA VICTORIA N°: 25459.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 290250000420608.

Naturaleza de la Finca: Solar

LOCALIZACIÓN

URBANIZACIÓN RINCÓN DEL SOL, Código Postal: 29730.

SUPERFICIE

Terreno: tres mil treinta y cuatro metros cuadrados

Cuota: tres enteros, cuatro mil ochocientas veintinueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS

Linderos: norte, CALLE "F"; sur, CALLE "C"; este, PARCELA N° 12, CALLE "F"; oeste, PARCELA N° 10.

Descripción: PARCELA N° 11, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCÓN DEL SOL"

En la actualidad la denominación de los linderos de los terrenos ha variado como consecuencia de modificaciones operadas en las zonas verdes colindantes (que han sido trasladadas a otras ubicaciones a cambio de la implantación de usos comerciales) así como el cambio de nomenclatura del callejero, lindando en su parte inferior con la denominada Calle Pepa Flores González y en su parte superior con la Calle Marejada en fondo de saco.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
Fecha: 19/10/2023
Hora: 11:31
Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Recientemente se ha efectuado un levantamiento topográfico que indica que la superficie real de los terrenos es de 8.220 m² coincidente con los 8.220 m² que constan como superficie inscrita en el Registro de la Propiedad frente a los 8.278 m² que recoge el Catastro.

-Levantamiento topográfico de las Parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", -



-Tabla comparativa de superficies-

ORIGEN DE LOS DATOS	DESAGREGADOS	AGREGADOS
Parcela Catastral 7842909UF8674S0001LB	5.252 m ²	8.278 m ²
Parcela Catastral 7842911UF8674S0001PB	3.026 m ²	
Finca Registral N° 25433	5.186 m ²	8.220 m ²
Finca Registral N° 25459	3.034 m ²	
Levantamiento topográfico		8.220 ²

2.4. Situación urbanística y condiciones de uso.

La Adaptación del Plan Parcial del Sector UT 3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria, fue aprobada por Acuerdo, de 16 de noviembre de 1993, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga y publicada en el BOP de Málaga 227 de 30 de noviembre de 1993.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
 Fecha: 19/10/2023
 Hora: 11:31
 Und. reg:RC

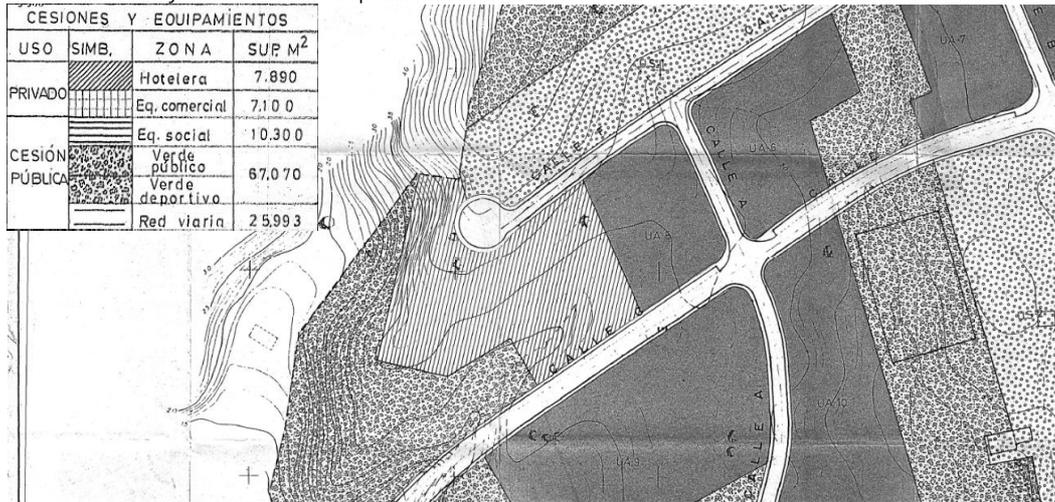


MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

De acuerdo con la planimetría de ese documento, la información recogida para **las parcelas identificadas como P-10 y P-11** era:

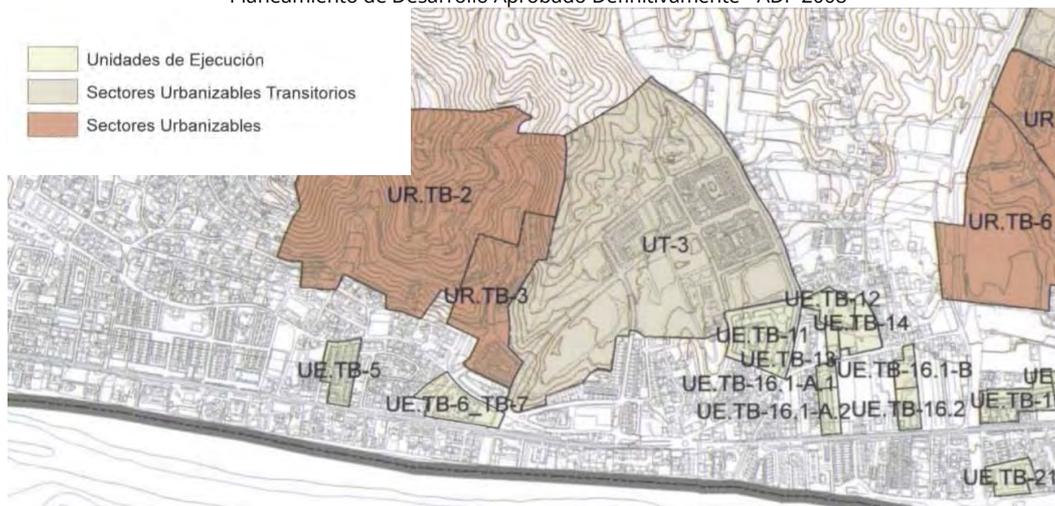
- Uso Privado.
- Calificación Hotelera.
- Superficie 7.890 m².

-Zonificación y Cesiones de la Adaptación del Sector UT 3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria-



El desarrollo urbanístico del Sector UT-3 "Rincón del Sol" fue objeto de tratamiento específico en el documento de adaptación parcial a la LOUA (que hemos denominado como ADP 2008) al identificarlo como un Suelo Urbanizable Transitorio por contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

-Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente - ADP 2008-



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA (P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
 Fecha: 19/10/2023
 Hora: 11:31
 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Con objeto de reconocer que, por haber sido ejecutada la urbanización establecida, habían logrado obtener la clasificación y categoría de Suelo Urbano Consolidado se trasladó a la memoria, el anexo de normativa y la propia planimetría del documento de la ADP 2008.



Así, de acuerdo con la planimetría es evidente su **clasificación como Suelo Urbano**, de forma que -por lo que más adelante se referirá- resulta de aplicación la Disposición Transitoria denominada "Sección II: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO" que recoge el documento de ADP 2008:

"Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones."

Pudiendo afirmar que resulta igualmente evidente su **categorización como Suelo Urbano Consolidado** al fijarse como determinación específica en el documento de ADP 2008:

"Los 4 sectores que en el PGOU en vigor figuraban como Suelo Urbanizable Transitorio se correspondía con sectores cuyo instrumento de planeamiento de desarrollo se encontraba aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU, remitiendo éste a dicho planeamiento de desarrollo. Estos cuatro sectores se encuentran actualmente con la urbanización completamente ejecutada y desarrollada la edificación casi en su totalidad, por lo que tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado (SUC) a tenor de lo dispuesto en el art. 45.2.a) de la LOUA:

UT-1 "Las Viñas".



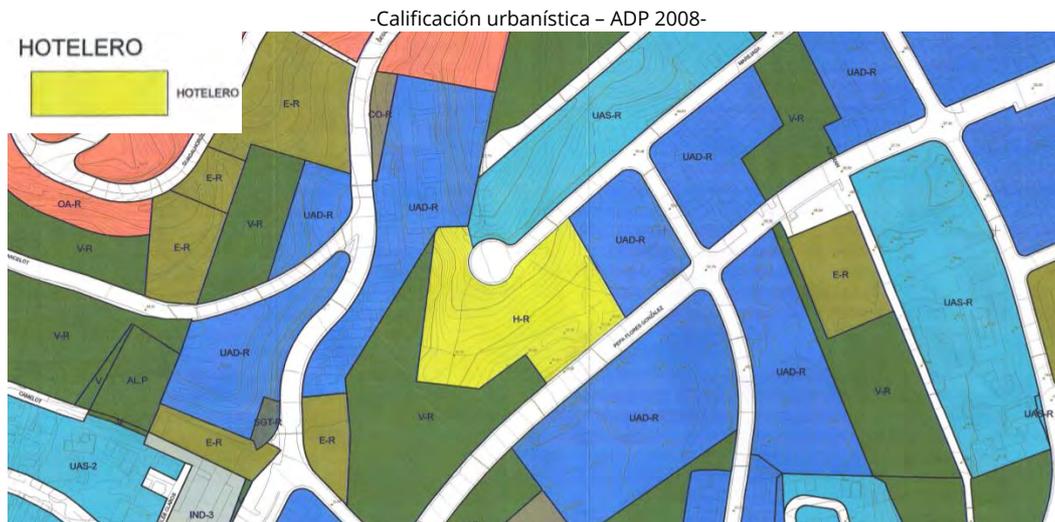
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

UT-2 "Los Almendros".
 UT-3 "Rincón del Sol".
 UT-4 "Añoreta".

Sin perjuicio de que se haya eliminado la terminología del suelo urbano consolidado en la LISTA, definiéndose como suelo urbano en aplicación de la Disposición transitoria primera de dicha ley, obviamente se mantiene su **calificación urbanística de uso hotelero**.



Atendiendo a la regulación de los usos y la clasificación establecida según su función en el apartado 1.3.3 del Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria, se define el uso hotelero de la siguiente manera:

"7.- Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apart-hoteles y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias."

Para las **condiciones de edificación** aplicables debemos acudir a la remisión expresa (H-R) a las **ordenanzas particulares del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"** y a las **ordenanzas generales de edificación del PGOU de Rincón de la Victoria**.

Dicha remisión consta reflejada en el Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria, dentro de la Parte 5 -REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO- la Sección II -SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO-:

*"Sección II: SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
 SECTOR: UT-3*

2.1.- Definición.

Dentro de este suelo se inclúan en la aprobación inicial dos tipos de actuaciones preexistentes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

a) Aquellas fases de urbanizaciones antiguas que no se hubieren ejecutado en su totalidad y que fijen la reordenación de muchos elementos y que deben soportar cargas externas que mejoren las fases anteriores.

b) Aquellos sectores de las normas subsidiarias cuyos planes parciales se han aprobado o cuya tramitación está avanzada. Al adquirir los primeros el carácter urbano por la firma de sus convenios respectivos, tal y como se preveía en la ficha aprobación inicial, solo quedan ahora los segundos.

2.2. Determinaciones.

En estos suelos el Plan General determina tanto los trazados viarios como los equipamientos y la intensidad de uso global.

Las ordenanzas particulares de aplicación serán las propias de los planes parciales tramitados, siendo las ordenanzas generales las propias de la Parte 4ª; Secciones I y II de estas Disposiciones Urbanísticas.

2.3. Regulación de la ordenación.

En las fichas de características se incluyen todas las particularidades de cada sector, debiendo justificar que la ordenación de su Plan Parcial es acorde con la del Plan General.

En caso de divergencia se tramitará una modificación de elementos de Plan Parcial."

Y al establecer en el Anexo IV -FICHAS REGULADORAS SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO- del PGOU de Rincón de la Victoria:

"SECTORES EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
SECTOR: UT-3

- Superficie total de suelo: 213.560 m2
- Techo máximo edificable: 66.575 m2t
- Observaciones:

*Este suelo se registrá en lo referente a zonificación, tipología y cesiones por su propio Plan Parcial, al estar tramitado por el Ayuntamiento de acuerdo con las N.N.S.S. con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, y con el aprovechamiento marcado en esta ficha.

* No obstante, se registrán por las ordenanzas generales de edificación del Plan General.

* Sus derechos y obligaciones urbanísticas serán las propias del Plan Parcial.

* Se presentará justificación del cumplimiento del Plan Parcial con las normas de este Plan general y en caso de existir divergencias entre ambos documentos, se tramitará una modificación de elementos del Plan Parcial.

*Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio."

Sin embargo, aunque la redacción vigente del Plan Parcial es dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga), la **ordenanza reguladora** no fue adecuadamente trasladada a este desde el documento de origen -Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria-, sino que fue **a través de una corrección de errores** introducida en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", aprobado definitivamente el 29.10.1998.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA) - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Tras reconocer en la memoria del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" que el documento de adaptación "si bien califica una zona como hotelera en el plano de zonificación omite la correspondiente ordenanza" afirma que "las ordenanzas del uso hotelero... (serán)... las aplicables a las zonas así calificadas en el Plan Parcial adaptado" y por esta razón se incorporó un cuadro resumen con las **condiciones de ordenación aplicables** en las distintas zonas del Plan Parcial, del que se trasladan las que afectan a la zona calificada como hotelera:

-Parámetros del Cuadro nº 3. Ordenanzas del Plan Parcial que consta incorporado en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Cuadro nº 3. Ordenanzas del Plan Parcial	Parcela Mínima	-
	Edificabilidad neta m ² /m2	1,00
	Ocupación	-
	Alturas	nº plantas PB + 3 m 13
	Separación linderos	públicos m - privados m -

Además, se incorporó de forma literal la hoja del Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria en la que se contenía la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA-, cuyos parámetros se trasladan a continuación:

-Parámetros de la Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA que consta incorporada en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA	Condiciones de uso	Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones. Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.
	Condiciones de volumen	Aprovechamiento: 1,00 m ² /m ² . Alturas: 3 plantas + baja. Superficie total edificable: 8.200 m ² . El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones.

Pues bien, de tales condiciones de edificación **se pretende innovar** las condiciones de uso establecidas **incorporando el uso alternativo de alojamiento comunitario**.

2.5. Justificación y procedencia de la innovación.

2.5.1. El uso de alojamiento comunitario consta ya definido en el PGOU.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

La **definición del uso de alojamiento comunitario** también se encuentra recogida dentro de la regulación de los usos y la clasificación establecida según su función en el apartado 1.3.3 del Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria, de la siguiente manera:

"9.- Uso de alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias."

2.5.2. El uso de alojamiento comunitario no desvirtúa el uso característico del sector.

La **coexistencia entre el uso de alojamiento comunitario y el uso característico del ámbito** queda justificada por su inclusión expresa en la regulación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol":

- El uso característico del ámbito del Sector UT-3 "Rincón del Sol" (anterior Sector s-6) es el residencial, es decir, que es el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
- El uso de alojamiento comunitario viene recogido dentro de las ordenanzas del sistema local de equipamientos según la redacción vigente del Plan Parcial dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga).

2.5.3. El uso de alojamiento comunitario se admite con menores restricciones en ordenanzas particulares del PGOU.

El uso de alojamiento comunitario ya figura como uso admitido (complementario y compatible) en otras ordenanzas del PGOU, e incluso de forma conjunta con el uso hotelero:

- En la Zona Unifamiliar Aislada (UAS) figura expresamente como usos admitidos, entre otros, el uso hotelero y el uso de alojamiento comunitario.
- En la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) figura expresamente como usos admitidos, entre otros, el uso hotelero y el uso de alojamiento comunitario.
- En la Zona de Ordenación en Manzana Cerrada también figura expresamente como usos admitidos, entre otros, el uso hotelero y el uso de alojamiento comunitario.
- En la propia Zona de Ordenación Abierta (OA) también figura respecto de las viviendas, aunque no figura dentro de la hotelera.
- Incluso en la Zona de Ordenación Hotelera, que recoge el uso predominante hotelero, también incluye como admitido el uso de alojamiento comunitario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Es decir, que el uso de alojamiento comunitario está admitido de forma expresa en todas las zonas según la ordenación prevista por las ordenanzas del PGOU.

De la misma manera si atendemos a las previsiones del uso hotelero que señalan los apartados 12.2 a 12.5 del Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria (H-3, UAS-H, MC-4 y OA H) se comprueba que su admisión se produce de forma generalizada.

No consta ni en el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) ni en la memoria de ordenación del PGOU (en relación tanto a la documentación del TRPGOU 2003 como de la ADP 2008) ninguna mención o justificación que indicara que la ausencia de una previsión de compatibilidad entre el uso hotelero y el de alojamiento comunitario -en el ámbito de aplicación objeto de la presente innovación- fuera una decisión consciente y motivada.

Y teniendo en cuenta que ambos usos, el hotelero y el de alojamiento comunitario, tienen una función e idoneidad que encaja en el ámbito de aplicación señalado, **la ordenanza aplicable al Sector UT 3 "Rincón del Sol" resulta demasiado restrictiva en comparación con otras ordenaciones hoteleras del mismo término municipal lo que perjudica la materialización del aprovechamiento y edificabilidad.**

2.5.4. Incorporar el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero beneficia la sostenibilidad del municipio.

A lo anterior, se añade que la diversificación de usos abriría las posibilidades de desarrollo a este solar en particular que, hasta la fecha, no ha resultado del interés de cadenas hoteleras que pudieran acometer proyectos de esta envergadura.

Sin embargo, visto que el uso de alojamiento comunitario ha adquirido una relevancia muy importante en las últimas décadas, observando mayor demanda y viabilidad, su incorporación repercutiría de forma directa en beneficio de la actividad del municipio.

El uso de alojamiento comunitario es un complemento para generar diversificación, menor estacionalidad y aumentar la viabilidad de desarrollo. En este caso son aspectos que están vinculados entre sí y que permiten a empresas de distinta índole, naturaleza o escala acometer proyectos de mayor espectro social y repercusión positiva y directa en el entorno urbano.

Considerando como un fin el favorecer y fomentar la compatibilidad de otro tipo de usos que consoliden una economía de mayor valor añadido y más ligada a lo social y a larga estancia y que ayuden a ponderar la desequilibrada balanza de actividad puramente estacional ligada al ocio de playa la cual incluso por falta de presencia de otro tipo de tejido social u oferta alternativa de peso ha llegado a perder capacidad de atracción o interés para el sector.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

El sector hotelero en los últimos años encuentra competidores duros, modalidades o tipologías por las que ha apostado y ha legislado la propia administración, apartamentos turísticos y otras modalidades de alquiler temporal de corta estancia, que hacen casi inviable el mantenimiento incluso de Hoteles ya construidos.

A lo anterior, hay que sumar la situación de pandemia y quiebra de múltiples agentes del sector lo que ha generado oferta de parque hotelero que hace más inviable el desarrollo de solares de esta naturaleza.

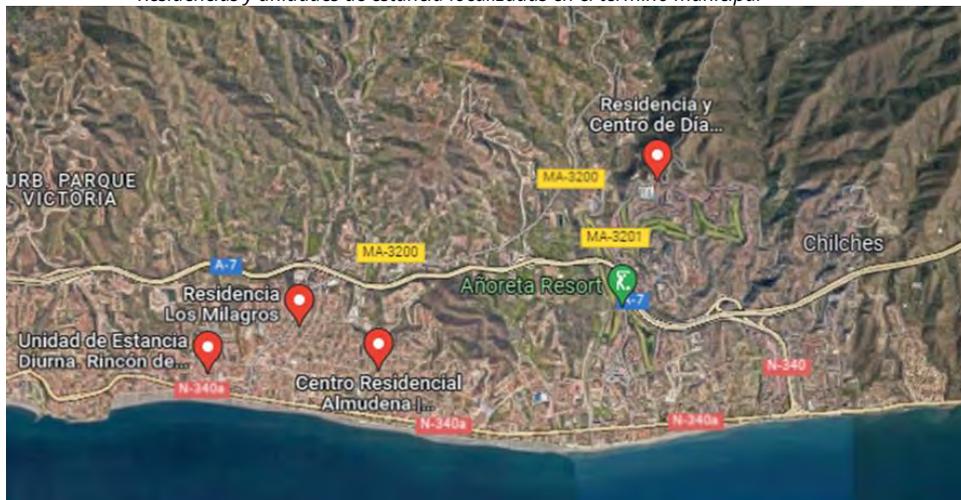
Con esta innovación se trata de generar por tanto valores diferenciales que surgen la posible flexibilidad de usos propuesta en la presente innovación y que les dotan de atractivo.

2.5.5. Las circunstancias particulares que se dan en el ámbito justifican la implantación del uso alternativo de alojamiento comunitario.

La implantación del uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" responde a las circunstancias concretas del sector y las parcelas afectadas.

- La actividad asistencial a mayores, reconocido por la definición del PGOU dentro de los usos de alojamiento comunitario, es muy escasa en el término municipal. Y la existente está ubicada en parcelas próximas al núcleo de población histórico del municipio, donde existen más servicios, y más alejadas del ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

- Residencias y unidades de estancia localizadas en el término municipal-



Facilitar la implantación en el ámbito del Plan Parcial supondrá un reparto más homogéneo de estos servicios altamente demandados (por insuficiencia de plazas respecto a la población) en el municipio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- No consta la implantación de residencias de estudiantes en el municipio (también reconocido por la definición del PGOU dentro de los usos de alojamiento comunitario).

Advirtiendo la fácil conexión con las vías principales de comunicación y la proximidad a equipamientos deportivos municipales también puede dotar a estas parcelas en concreto de atractivo para el uso alternativo de alojamiento colectivo.

- Equipamientos deportivos cercanos a las parcelas afectadas-



- El uso de alojamiento comunitario no se contempló inicialmente en el documento Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria, sino que fue a través del documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) cuando se introdujo en la mencionada ordenanza reguladora de los sistemas de equipamientos.

Estando ejecutadas las actuaciones de los equipamientos en este ámbito y no estando materializado en ninguno el uso de alojamiento comunitario, en este momento este ámbito carece de suelos en los que puedan implantarse de forma efectiva.

De las distintas calificaciones de suelos que se dan en el ámbito, los contemplados con uso hotelero son los más idóneos por existir precedentes de coexistencia y complementariedad en las restantes ordenanzas particulares.

Con esta innovación se pretende incorporar la posibilidad de disponer de este uso de alto valor añadido, ante la total carencia en el ámbito en particular y escasez en el municipio y en la provincia en general.

- El entorno más próximo a las parcelas afectadas por la innovación ha sido transformado radicalmente al haber sido sustituida la zona verde colindante a estas por una parcela de uso terciario donde se ha desarrollado un supermercado con aparcamiento superior en cubierta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

El traslado de la zona verde que el planeamiento preveía que se ejecutara en colindancia con las parcelas afectadas por la innovación ha generado una distorsión y alteración sobre las ideas y conceptos previos sobre los que se planificó la ordenación del ámbito.

El uso hotelero previsto en las parcelas afectadas ha perdido atractivo debido a ese traslado de la zona verde.



Principalmente la distorsión del paisaje previsto, pero también por las restantes condiciones medioambientales (efecto isla de calor derivado de la temperatura radiante del suelo asfaltado elevado, aumento de la temperatura operativa y en el entorno, reflejos de coches, ruidos, etc).

En un mercado altamente competitivo y de sobreoferta, estar en colindancia con zonas verdes suponen un activo muy relevante para las celebraciones de bodas, eventos y otras actividades hoteleras complementarias, en cambio, se ha impuesto un factor peyorativo al sustituirlo por un supermercado (actual marca Mercadona) u otra marca similar.

La incorporación del uso alternativo de alojamiento comunitario puede suavizar ese factor entendiendo que la colindancia del supermercado en vez de la zona verde tiene un impacto reducido en las actividades ordinarias de este otro uso.

Las particularidades expuestas justifican la idoneidad de actuar en el ámbito referido para producir un reequilibrio de la distribución de usos con un matiz social importante y altamente demandados como son los englobados en el uso alternativo de alojamiento comunitario.

No solo las actuales circunstancias económicas del sector hotelero parecen hacer menos atractivas este tipo de inversiones, sino que estas parcelas de uso hotelero en particular se han visto alteradas por el traslado de la zona verde colindante que la dotaban de atractivo paisajístico y condiciones más favorables.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Con esta innovación se pretende corregir una **situación específica de este ámbito que no se produce en el resto del término municipal**, no tratándose de ningún tipo de reserva de dispensación, sino de un reequilibrio ante la ausencia del uso en el ámbito y en función de las alternativas que se analizarán.

2.5.6. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Se han contemplado distintas alternativas para cumplir con los fines de esta, siendo analizado si eran razonables, técnica y ambientalmente viables.

Además, se ha contemplado también la denominada "alternativa cero o de no actuación", reconocida por la LEA.

Previamente procede indicar que se trata de un suelo urbano desarrollado en el que, tras las comprobaciones oportunas, se encuentra no afectado por servidumbres de cauces de agua, costas, carreteras o de cualquier otra índole que impida el correcto desarrollo y funcionamiento del uso hotelero actual, así como las alternativas contempladas.

Por la finalidad de las necesidades que deben ser cubiertas por la innovación se han contemplado las siguientes alternativas:

2.5.6.1. Alternativa 0 - No actuación.

La alternativa 0 consistiría en no actuar mediante esta modificación, es decir, **no modificar los usos** para incorporar el uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

En consecuencia, se mantendría el uso hotelero como uso exclusivo compatible con los de restaurante, deportivo e instalaciones anejas de recreo existentes según la Ordenanza 4ª del Plan Parcial, anteriormente descritos.

2.5.6.2. Alternativa 1 - Actuación propuesta.

La alternativa 1 consistiría en actuar como se propone en esta modificación, es decir, introducir el **uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 18 del Anexo del RLISTA que lo define como "aquella que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas".

Esta incorporación supone permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o con un uso 100% de alojamiento comunitario, pero no permitiría un uso mixto. Es decir, que se podrán utilizar los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero y con los efectos ambientales previsibles descritos de forma detallada en el apartado 1.7 del documento ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31		Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



2.5.6.3. Alternativa 2 – Actuación no propuesta.

La alternativa 2 que se ha valorado consistiría en actuar **introduciendo el uso de alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 17 del Anexo del RLISTA que lo define como "aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada".

Esta incorporación supondría permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o un uso mixto de uso hotelero (<50%) y alojamiento comunitario (>50%), pero no permitiría un uso 100% de alojamiento comunitario.

2.5.6.4. Justificación de elección de la Alternativa 1 – Actuación propuesta.

Atendiendo a su viabilidad técnica y ambiental **se ha concluido que la propuesta debe efectuarse mediante la incorporación uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Las alternativas 0 y 1 se consideran ambas como compatibles con el medio ambiente si bien, se considera la alternativa 1 más beneficiosa para su entorno y para el municipio.

Se pueden identificar los siguientes beneficios ambientales que encierra la actuación (frente a la no actuación):

- El alojamiento comunitario normalmente tiene más larga estancia que el uso hotelero y por tanto la rotación y número de entradas y salidas tiende a ser considerablemente menor, esto supone menores consumos hídricos, menos consumo en productos de limpieza y otros contaminantes.
- Se reducen los desplazamientos y consecuentemente los ruidos y gases derivados del transporte.
- Cabe destacar que el turismo es uno de los factores de vulnerabilidad más importantes a nivel provincial para los próximos años, y que se hace obvio que cualquier compensación al respecto sea positiva de cara a minimizar este sector que a la vez que generador de riqueza y economía tiene un considerable impacto ambiental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



También, se han valorado expresamente como variación dentro de cada una de las alternativas 1 y 2, los beneficios ambientales para mantener los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero, pudiendo identificar los siguientes:

- Dado el desnivel del terreno una edificación de mayor altura adaptada al mismo tiene una presencia muy similar dando cumplimiento a los parámetros de PGOU ya que del escalonamiento de la misma resulta una tipología escalonada con una altura frontal que puede resultar incluso menor reduciendo la superficie ocupada.
- Mantener en este caso las condiciones de altura y ocupación de la parcela y no modificarlas para el uso de alojamiento comunitario, permite mantener una mayor superficie ajardinada y drenante que además sería muy pernicioso reducir habiéndose producido la transformación de la parcela colindante de zona verde a uso terciario de alta ocupación. En este sentido la vegetación jugará una importante función para separarse y protegerse visual y acústicamente del fuerte impacto generado en la parcela colindante con un Mercadona con aparcamientos en cubierta prácticamente a la altura de las parcelas objeto de la presente innovación.
- Un edificio con menor ocupación en planta genera menor impacto de forma en todo lo relativo a emisión de CO₂ y huella de carbono en proceso constructivo ya que al ser mejor su factor de forma optimiza la superficie de fachada, cubierta y cimentación con menor coste, menor impacto y mayores posibilidades de generar una óptima eficiencia energética en el diseño.
- Igualmente asimilar las condiciones de uso a las condiciones urbanísticas para ambos usos de similar naturaleza hace sin duda que las posibles transformaciones futuras posibles de un uso a otro sean más sencillas y de menor impacto ya que requerirán de obras de considerable menor alcance.

Además, se pueden señalar los motivos que aconsejan la alternativa 1 frente a la alternativa 2:

- Incorporar el uso como alternativo y no como compatible mejora la flexibilidad de adaptación a la demanda social, dado el tamaño de la parcela y el número mínimo de habitaciones que hacen rentable tanto un hotel como un alojamiento comunitario, ya sean residencias de estudiantes, ancianos u otro hacen del todo inviable y poco recomendable mantener el uso como compatible y no alternativo como se propone.
- En el caso de incorporar el uso como compatible, para poder desarrollar el uso de alojamiento comunitario se obligaría a ejecutar una actuación mixta. Esto agravaría el factor peyorativo creado por el traslado de la zona verde colindante que se ha llevado a cabo por la presencia del supermercado, desaconsejando la implantación de un uso hotelero (superior al 50%) de más reducida dimensión.
- La incorporación del uso como alternativo posibilitará una actuación edificatoria versátil y adaptable a ambos usos (actuaciones reversibles), minimizando el impacto



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



y emisiones de CO2, así como de cualquier otro impacto ambiental que se pudiese derivar de la demolición que sería necesaria en la alternativa que no mantuviese los parámetros urbanísticos.

- Por tanto, consideramos que admitir la posibilidad de que los usos como reversibles es más adecuada tanto por razones económicas, como por la viabilidad de la implantación del que sea elegido en la actuación edificatoria, como por los beneficios ambientales aparejados.

Es decir, cómo se expone en el objetivo y finalidad del presente documento, el interés de permitir el uso comunitario en dicho ámbito se debe a la especial consideración por su función comunitaria y de valor añadido que permitiría una mayor facilidad en la ejecución y mantenimiento de este tipo de actividades.

En el desarrollo del documento y en este punto en particular consideramos constatado y demostrado la opción elegida frente a las anterior como la alternativa y variación propuesta que más incide en potenciar el futuro desarrollo óptimo, flexible y sostenible de dicha función comunitaria y por tanto de la consecución de este valor añadido que tendrá repercusión directa en el entorno y la calidad urbana y de vida de los actuales y futuros residentes de forma sostenible y racional y siempre atendiendo a la versatilidad y posibles cambios en la demanda social.

Recordando que la **mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano** es un deber que forma parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, como recoge el artículo 17.1.d) de la LISTA.

Por lo expuesto, esta innovación atiende al principio de sostenibilidad y racionalidad, estando debidamente justificado en el interés público y en el interés social, dada la necesidad de atender una demanda real de este uso tan poco desarrollado en el término municipal y menos aún en el ámbito concreto del sector referido.

Por tanto, **entendemos que procede efectuar la innovación sobre las condiciones de uso actualmente aplicables al Sector UT 3 "Rincón del Sol", incorporando el uso alternativo de alojamiento comunitario** para adaptarlas a la evolución de las demandas sociales y económicas cambiantes con el fin de facilitar la materialización del aprovechamiento y edificabilidad.

2.6. Determinaciones del Plan Parcial a modificar.

Aunque se han barajado diversas alternativas, como se pueden consultar en el apartado correspondiente de este documento, así como del documento de análisis ambiental, finalmente la modificación **se puede concretar en la siguiente redacción de las condiciones de uso de la Ordenanza 4ª del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"**:

"4.5. ORDENANZA 4ª: ZONA HOTELERA.

4.5.1. Condiciones de uso



Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones.

Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.

NUEVA REDACCIÓN

Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario."

4.5.2. Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: 1,00 m²/m².
- Alturas: 3 plantas + baja.
- Superficie total edificable: 8.200 m².

El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones."

Es decir, que se propone la incorporación de una norma específica, utilizando un párrafo concreto a introducir en la ordenanza reguladora del uso con calificación de hotelero del Sector UT-3, de forma que no deba de alterarse en nada el régimen general, permitiendo que la materialización del aprovechamiento y edificabilidad sea la misma y posibilitando proyectos de uso hotelero o de uso de alojamiento comunitario. De esta manera se permite que pueda cambiar la actividad sin penalizar el edificio que se ejecute, sin perjuicio de las adaptaciones o acondicionamientos que por el tipo de actividad fueran requeridos.

Recordando que la modificación operará sobre la redacción vigente que fue establecida por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) y por la corrección de errores introducida en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

De forma que los parámetros quedarían de la siguiente manera:

-Parámetros que, tras la innovación, resultarían comunes en el ámbito señalado para el uso hotelero y el uso alternativo de alojamiento comunitario, con la innovación producida-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA	Condiciones de uso	Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones. Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal. Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario.
	Condiciones de volumen	Aprovechamiento: 1,00 m ² /m ² . Alturas: 3 plantas + baja. Superficie total edificable: 8.200 m ² .



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones.

2.7. Régimen de las innovaciones.

La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación (artículo 118.1 del RLISTA).

Cualquier innovación de los instrumentos de ordenación urbanística debe ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de algunas particularidades según su alcance (artículo 118.2 del RLISTA).

2.8. Alcance de la innovación.

Respecto al alcance de la innovación, la alteración contemplada en el Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" no pretende la adopción de un nuevo modelo de ordenación como contemplan el artículo 86.2 de la LISTA y el artículo 120 del RLISTA, por lo que debe considerarse que **ostenta el carácter de modificación** que señalan el artículo 86.3 de la LISTA y el artículo 121 del RLISTA.

Se considera que la modificación afecta directa y exclusivamente al documento del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", en concreto, la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA- que estableció el Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria y que fue incorporada como corrección de errores a través del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Se considera un contenido propio de Plan Parcial por lo que se atenderá a esta naturaleza y clase de instrumento.

2.9. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación.

En primer lugar, las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben encontrarse fundamentadas en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística (artículo 86.1 de la LISTA y artículo 119 del RLISTA).

En este caso, **tanto la mejora del bienestar de la población y como el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística se produce** dando lugar al cumplimiento de este presupuesto principal de legitimación de la innovación.

- La innovación pretende mejorar las posibilidades de ejecución de la actuación edificatoria en dichas parcelas, lo que en sí mismo es un fin propio de la actividad urbanística.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- La incorporación no pretende cambiar el uso característico del sector sino admitir otras modalidades cuya importancia ha sido reconocida en la memoria de ordenación del PGOU y tiene su reflejo como uso admitido en todas las restantes zonas.
- No afecta a la malla urbana existente ni resulta incompatible con los usos de la zona.
- El uso de alojamiento comunitario está orientado a impulsar actividades o acciones encaminadas al desarrollo de servicios a sectores de población, juventud, infancia o tercera edad de mayor vulnerabilidad.
- Este uso está potencialmente vinculado a la población residente en el municipio como posibles beneficiarios de este.
- Ayudará a generar una actividad y servicio comunitario en el municipio de menor estacionalidad y mayor valor añadido del que pueda generarse con un uso hotelero exclusivamente.

Estas circunstancias señaladas respetan los fines de la ordenación urbanística (artículo 3.2 de la LISTA) y los principios generales de la actividad urbanística (artículo 4 de la LISTA).

Por tanto, **se cumple con este presupuesto principal de legitimación en la presente modificación.**

En segundo lugar, existen otras particularidades de ordenación recogidas en la LISTA que no se dan en esta modificación por las siguientes razones:

- No supone la delimitación de una actuación de transformación urbanística (artículo 118.3 del RLISTA):
 - o Afecta a un suelo urbano que actualmente ostenta la categoría de solar.
- No tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial [artículo 119.b) del RLISTA]:
 - o En ningún caso se trata de efectuar un cambio de uso a residencial, sino de incorporar un nuevo uso alternativo con el uso característico hotelero en las mismas condiciones que otras zonas.
 - o En todo caso, la incorporación del uso de alojamiento comunitario permite un incremento del equipamiento comunitario según las propias definiciones del PGOU.
 - o El uso de alojamiento comunitario no implica un aumento poblacional respecto al uso hotelero ni demanda nuevos servicios.
- No conlleva desafectar el dominio público de suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o ni supone el cambio de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad [artículo 119.c) del RLISTA]:

- o Los terrenos afectados no son dominio público, ni están destinados a espacios libres, zonas verdes, ni es residencial.

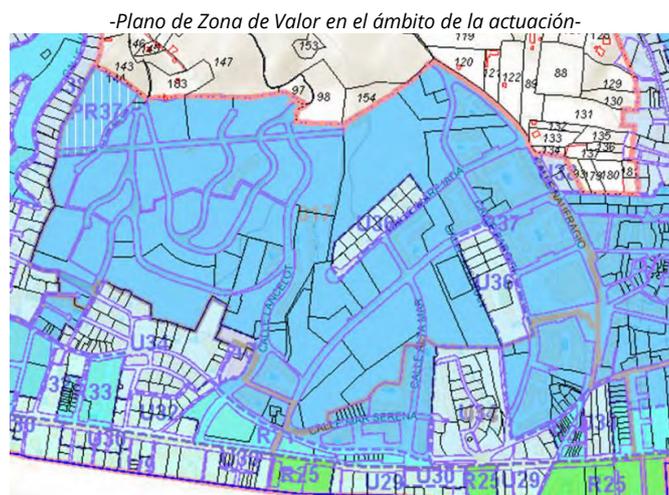
En tercer y último lugar, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre **que se produzca de forma motivada y justificada** (artículo 121.2 del RLISTA), recordando que se han recogido en el apartado denominado 2.4. Justificación y procedencia de la innovación las siguientes observaciones:

- El uso de alojamiento comunitario que se pretende incorporar ya se encuentra definido por la regulación existente de usos del PGOU de Rincón de la Victoria.
- El uso de alojamiento comunitario no desvirtúa el uso característico del sector.
- El uso de alojamiento comunitario se admite con menores restricciones en las restantes ordenanzas particulares del PGOU.
- Incorporar el uso de alojamiento comunitario como alternativo al uso hotelero beneficia la sostenibilidad de la actividad del municipio.
- Las circunstancias particulares que afectan al ámbito justifican la procedencia de la modificación.

Por tanto, **se cumple con este presupuesto de motivación y justificación en la presente modificación.**

2.10. Justificación del no incremento de aprovechamiento.

El ámbito está ubicado dentro del plano de la ponencia de Valores de catastro referente al del municipio del Rincón de la Victoria, **Zona de Valor PR 37.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

-Información de la Ponencia de Valores en el ámbito de la actuación-

Información Ponencia de Valores

Municipio: RINCÓN DE LA VICTORIA
 Suelo urbano: 2013
 Polígono de ponencia: 017
 Zona de valor: R37

Documento 1: Memoria y criterios valorativos 2013.
 Datos numéricos de polígonos y zonas de valor de la ponencia

Portal de la DGC: Ponencias de valores (minhap.gob.es)

Podemos considerar que el uso de alojamiento comunitario se asemeja más a usos habituales de equipamientos que a usos turísticos o residenciales, pero es irrelevante ya que el valor es idéntico en vivienda y turístico (386 €/m²) e inferior para el equipamiento (289,50 €/m²).

-Valores de repercusión de la Ponencia de Valores en el ámbito de la actuación-

RELACION DE ZONAS DE VALOR														
VALORES DE REPERCUSIÓN													REDUCCIÓN	
Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Traat/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU	
R23	851,00	936,00	851,00	82,00	851,00	127,65		638,25	638,25	1,40		0,40	0,60	
R24	800,00	800,00	800,00	62,00	800,00	120,00		600,00	600,00	1,40		0,40	0,60	
R25	758,00	758,00	758,00	62,00	758,00	113,70		568,50	568,50	1,40		0,40	0,60	
R26C1	716,00	788,00	716,00	62,00	716,00	107,40		537,00	537,00	1,35		0,40	0,60	
R26	716,00	716,00	716,00	62,00	716,00	107,40		537,00	537,00	1,35		0,40	0,60	
R27	675,00	675,00	675,00	62,00	675,00	101,25		503,25	506,25	1,35		0,40	0,60	
R28	635,00	635,00	635,00	62,00	635,00	95,25		476,25	476,25	1,35		0,40	0,60	
R29	596,00	596,00	596,00	62,00	596,00	89,40		447,00	447,00	1,35		0,40	0,60	
R30C1	558,00	614,00	558,00	62,00	558,00	83,70		418,50	418,50	1,35		0,40	0,60	
R30	558,00	558,00	558,00	62,00	558,00	83,70		418,50	418,50	1,35		0,40	0,60	
R31	521,00	521,00	521,00	62,00	521,00	78,15		390,75	390,75	1,35		0,40	0,60	
R31C1	521,00	547,00	521,00	62,00	521,00	78,15		390,75	390,75	1,35		0,40	0,60	
R31C2	521,00	573,00	521,00	62,00	521,00	78,15		390,75	390,75	1,35		0,40	0,60	
R32	485,00	485,00	485,00	62,00	485,00	72,75		363,75	363,75	1,35		0,40	0,60	
R33	450,00	450,00	450,00	62,00	450,00	67,50		337,50	337,50	1,35		0,40	0,60	
R34	417,00	417,00	417,00	62,00	417,00	62,55		312,75	312,75	1,35		0,40	0,60	
R35	386,00	386,00	386,00	62,00	386,00	57,90		289,50	289,50	1,35		0,40	0,60	
R36	357,00	357,00	357,00	62,00	357,00	53,55		267,75	267,75	1,35		0,40	0,60	
R37	330,00	330,00	330,00	62,00	330,00	49,50		247,50	247,50	1,30		0,40	0,60	
R38	304,00	304,00	304,00	62,00	304,00	45,60		228,00	228,00	1,30		0,40	0,60	
R39	279,00	279,00	279,00	62,00	279,00	41,85		209,25	209,25	1,30		0,40	0,60	
R40	255,00	255,00	255,00	62,00	255,00	38,25		191,25	191,25	1,30		0,40	0,60	

Códigos significativos:
 Z.Val: Zona de valor, cuando sea de tipo P o de tipo U.
 Tipo N1 de destino: los valores/coeficientes de repercusión se aplican al uso, para los usos que se indican.
 Tipo U1 de destino: los valores/coeficientes se aplican al uso, para los usos que se indican.
 Tipo PU: los valores/coeficientes tipo P para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.
 Tipo NU: los valores/coeficientes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.9.
 Z.Verde: Zona verde.
 Equipam.: Equipamientos.
 Garaj/Traat/Anej: Garajes, terrazas y anejos.

Fuente: En su caso, valor de repercusión (valor/m² constr.) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento.
 Val.Inicial: Valor inicial (valor/m² constr.) aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.
 Val.U1: Valor U1 (valor/m² constr.) aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.9 del presente documento.
 UA: Coeficiente de gastos y beneficios.
 NU: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.
 NV: Coeficiente NV, aplicable en su caso según criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.

2V - 1

En la tabla "Polígonos y zonas de valor" (y, dentro de esta, la segunda de ellas, "Relación de zonas de valor") se ven a relaciones entre los valores por usos para cada una de las zonas. Estos valores están, obviamente, desactualizados, pero entendemos pueden darse por buenos de cara a la justificación de que la relación entre usos, en cuanto a proporción, se mantiene, de tal manera que entre ellos se puedan establecer coeficientes de homogeneización.

De lo anterior podemos obtener como conclusión que el coeficiente de paso siempre será 1 si asemejáramos el uso de alojamiento comunitario al uso de vivienda y o turístico. Y será menor si se asemeja al uso de Equipamiento. Por lo que podemos concluir sin lugar a duda que el uso alternativo propuesto, alojamiento colectivo, sobre el uso permitido en vigor, uso hotelero, no genera en ningún caso incremento del aprovechamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA (P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
 Fecha: 19/10/2023
 Hora: 11:31
 Und. reg:RC



2.11. Contenido documental de la modificación.

El contenido documental de la presente modificación **se entiende adecuado e idóneo para el completo desarrollo de la única determinación afectada**, atendiendo a la naturaleza y alcance definidos.

No se considera necesario efectuar la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la modificación.

Todo ello en respeto del artículo 121.2.a) del RLISTA.

2.12. Procedimiento de tramitación de la modificación.

La **competencia para la tramitación** de la presente modificación viene determinada por el artículo 75 de la LISTA.

De conformidad con el artículo 75.1 de la LISTA, **corresponde a los municipios** las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (con las excepciones previstas en el apartado segundo del mismo artículo).

Se considera que la modificación se producirá directamente sobre el Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", en concreto, la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA- que estableció el Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria y que fue incorporada como corrección de errores a través del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Por tanto, **el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria es el órgano competente para su tramitación y aprobación.**

El **procedimiento de tramitación** de la presente modificación viene determinado por los artículos 76 y siguientes de la LISTA, así como por los artículos 98 y siguientes del RLISTA.

De forma sintética se exponen las siguientes fases:

- Iniciación de oficio por la Administración urbanística mediante adopción de acuerdo de aprobación inicial adoptada, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.
- El acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter la modificación a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos.
- La información pública será por plazo no inferior a veinte días.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- El anuncio de información pública será publicado en el BOP de Málaga y en el portal de la Administración urbanística.
- Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.
- Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.
- La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación definitiva.

Además de las fases anteriores fases deben atenderse a las **particularidades** de la modificación prevista:

- No parece necesaria que se acuerde la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados [artículo 103.1 del RLISTA].
- No es necesario solicitar el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía por no afectar a la localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, ni su funcionalidad ni disminuye su superficie [artículo 121.2.a) del RLISTA].
- Los **actos preparatorios pueden omitirse** [artículo 121.2.b) del RLISTA].
 - o Lo anterior implica que, **en el procedimiento de tramitación de modificaciones de instrumentos de ordenación, pueden omitirse las solicitudes de colaboración administrativa, el avance y la consulta pública** previstas por los artículos 76 y 77 de la LISTA y artículos 99, 100 y 101 del RLISTA.
- Como medio de difusión complementario a la información pública, se propone la notificación a propietarios colindantes [artículo 121.2.d) del RLISTA].

Además de las anteriores particularidades, la tramitación de la presente modificación debe respetar el artículo 56.1.b).1ª y 4ª de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía:

"1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

(...)

b) *Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

1.º **Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.**

(...)

4.º **Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b."**

No obstante, cabe la posibilidad de exceptuar de este trámite a la presente modificación siempre que no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud a través del trámite de consultas previas señalado por el artículo 56.3 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública.

Este trámite de consultas previas se desarrolla en el artículo 16 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.

En todo caso, **se incorpora a la presente el documento de valoración de impacto en la salud**, ya sea para obtener el pronunciamiento específico de no presentar impactos significativos o para cumplir con el trámite de valoración del impacto en la salud de forma simultánea con la valoración ambiental.

Por último, la presente modificación debe cumplir con los trámites previstos de **prevención y control ambiental** de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

La previsión específica de la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se contiene en el artículo 40 de la LGICA, en cuyo apartado 4.b) se establece que se encuentran sometidos a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, entre otros, 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"*.

Así la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA) en su artículo 5.2 señala como definición de modificaciones menores los *"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*.

En este caso los cambios del instrumento de ordenación urbanística son tan reducidos que podrían considerarse que no llegan a entrar en dicha definición porque no producen diferencias reales en los efectos previstos ni en la zona de influencia.

Sin embargo, como es fundamental la adecuada coordinación con el procedimiento de tramitación urbanística, se incorpora a la presente innovación el Documento Ambiental Estratégico con el contenido que exige el artículo 39 de la LGICA, tanto para poder efectuar



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA) - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

la consulta preliminar sobre su no sujeción como para poder tramitar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En Granada, a 17 de octubre de 2023.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



a) NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1. Artículo único.

La redacción vigente de la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 4.5.1 añadiendo un nuevo párrafo, quedando redactado en los siguientes términos:

"4.5. ORDENANZA 4ª: ZONA HOTELERA.

4.5.1. Condiciones de uso

Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones.

Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.

Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario."

4.5.2. Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: 1,00 m2/m2.
- Alturas: 3 plantas + baja.
- Superficie total edificable: 8.200 m2.

El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones."

En Granada, a 17 de octubre de 2023.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

NUEVA REDACCIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

b) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y COMPLEMENTARIA.

INFORMACIÓN CATASTRAL.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC





CONSULTA INTERACTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7842909UF8674S0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AR RINCON DEL SOL 10 Suelo
29738 RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

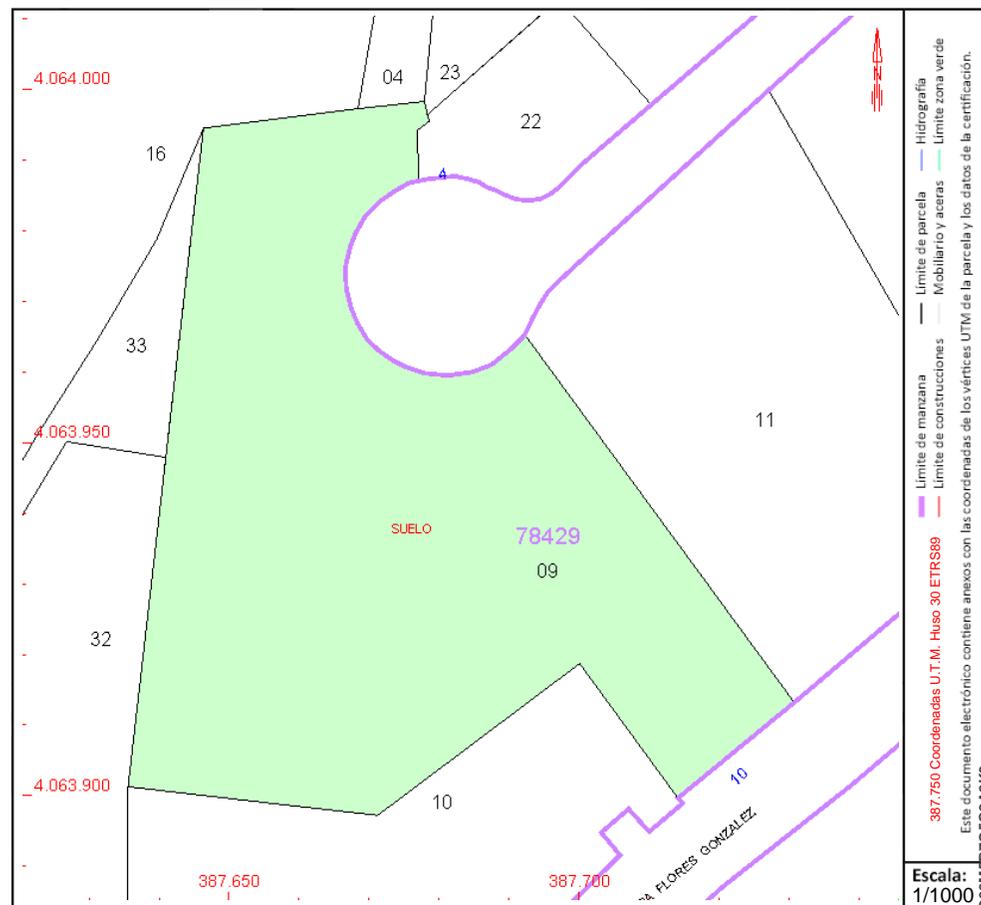
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.252 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Enero de 2021



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
Fecha: 19/10/2023
Hora: 11:31
Und. reg:RC





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MÁLAGA Municipio de RINCON DE LA VICTORIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4,000

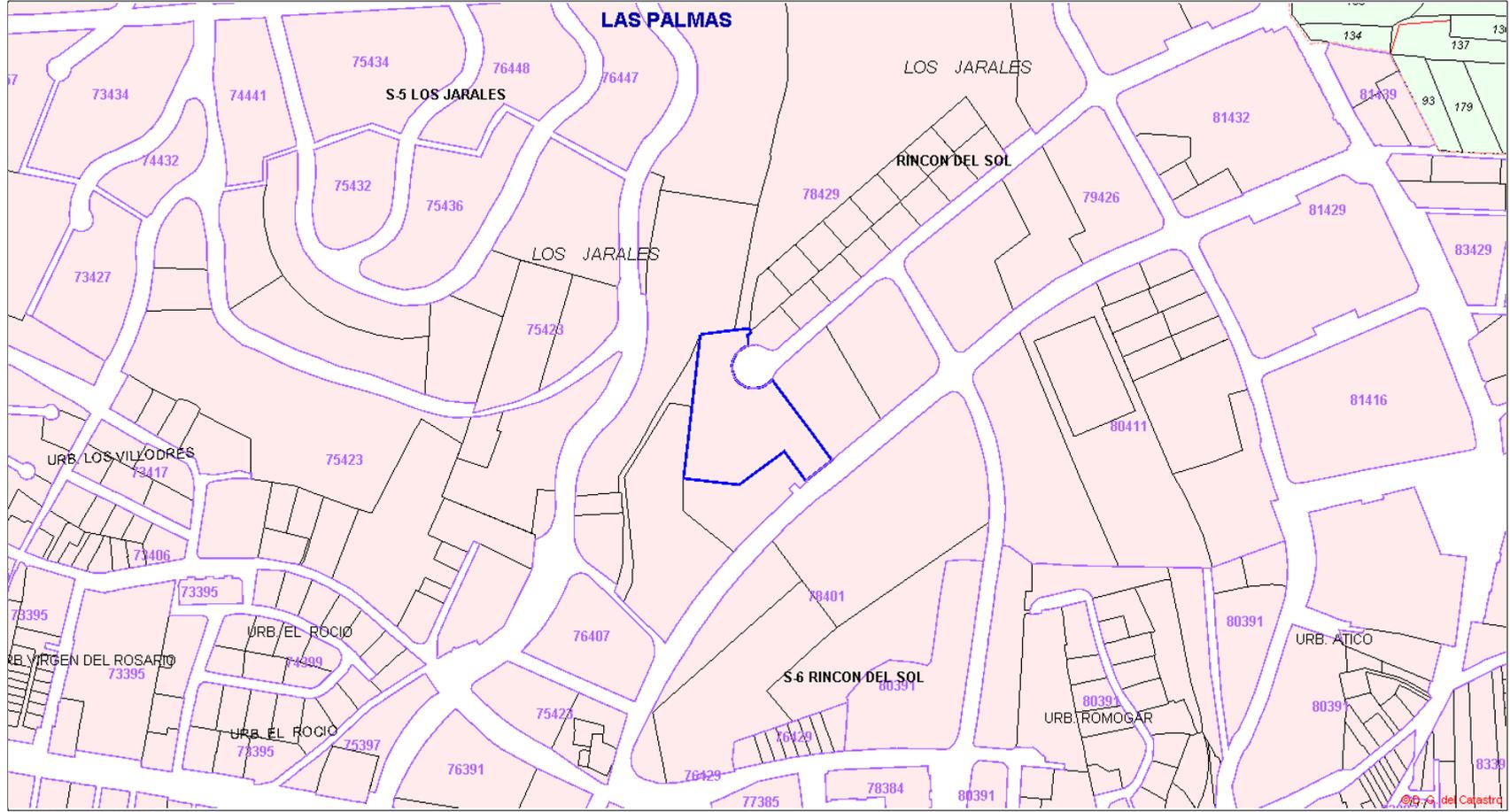


[387,203 ; 4,064,208]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7842909UF8674S

[388,163 ; 4,064,208]



[387,203 ; 4,063,688]

[388,163 ; 4,063,688]

Coordenadas del centro: X = 387,683 Y = 4,063,948

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/01/21

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA) - 19/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
Fecha: 19/10/2023
Hora: 11:31
Und. reg:RC





CONSULTA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7842911UF8674S0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AR RINCON DEL SOL 11 Suelo
29738 RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

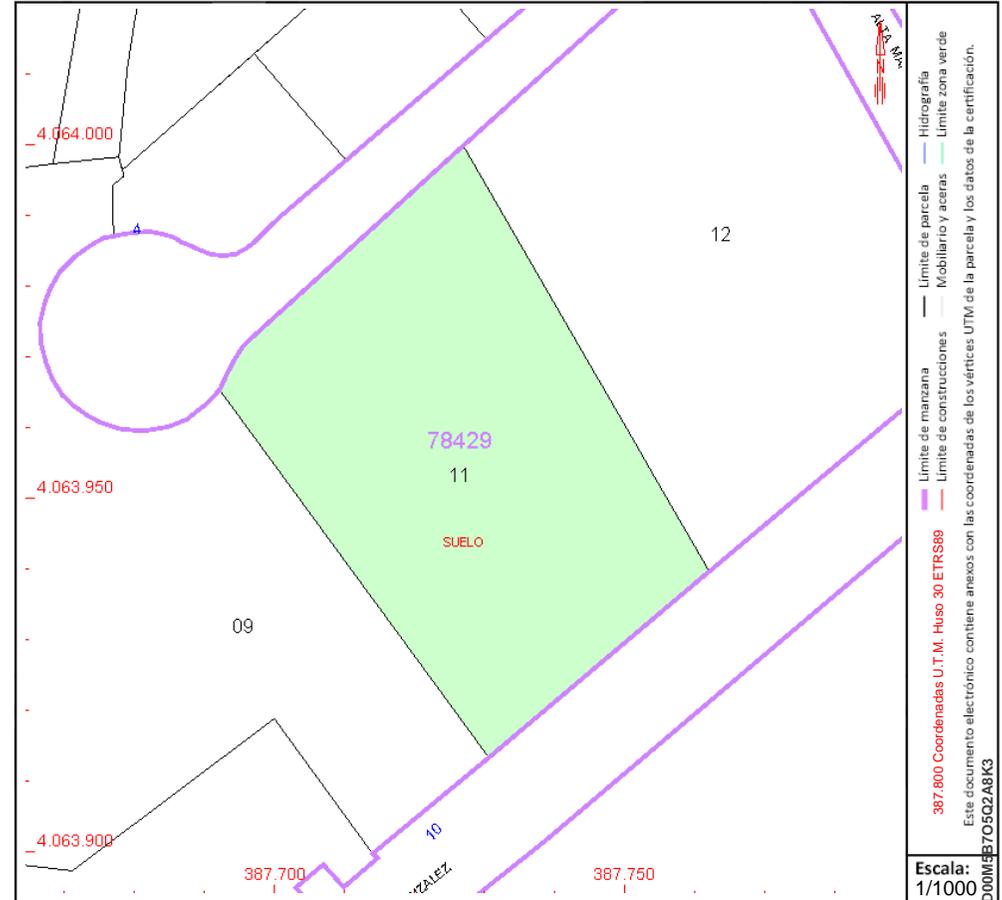
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.026 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.
 387.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Escala: 1/1000
 CSV: 07E7003339C8D00M5B7O5Q2A8K3

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Enero de 2021



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
 Fecha: 19/10/2023
 Hora: 11:31
 Und. reg:RC





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MÁLAGA Municipio de RINCON DE LA VICTORIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4,000



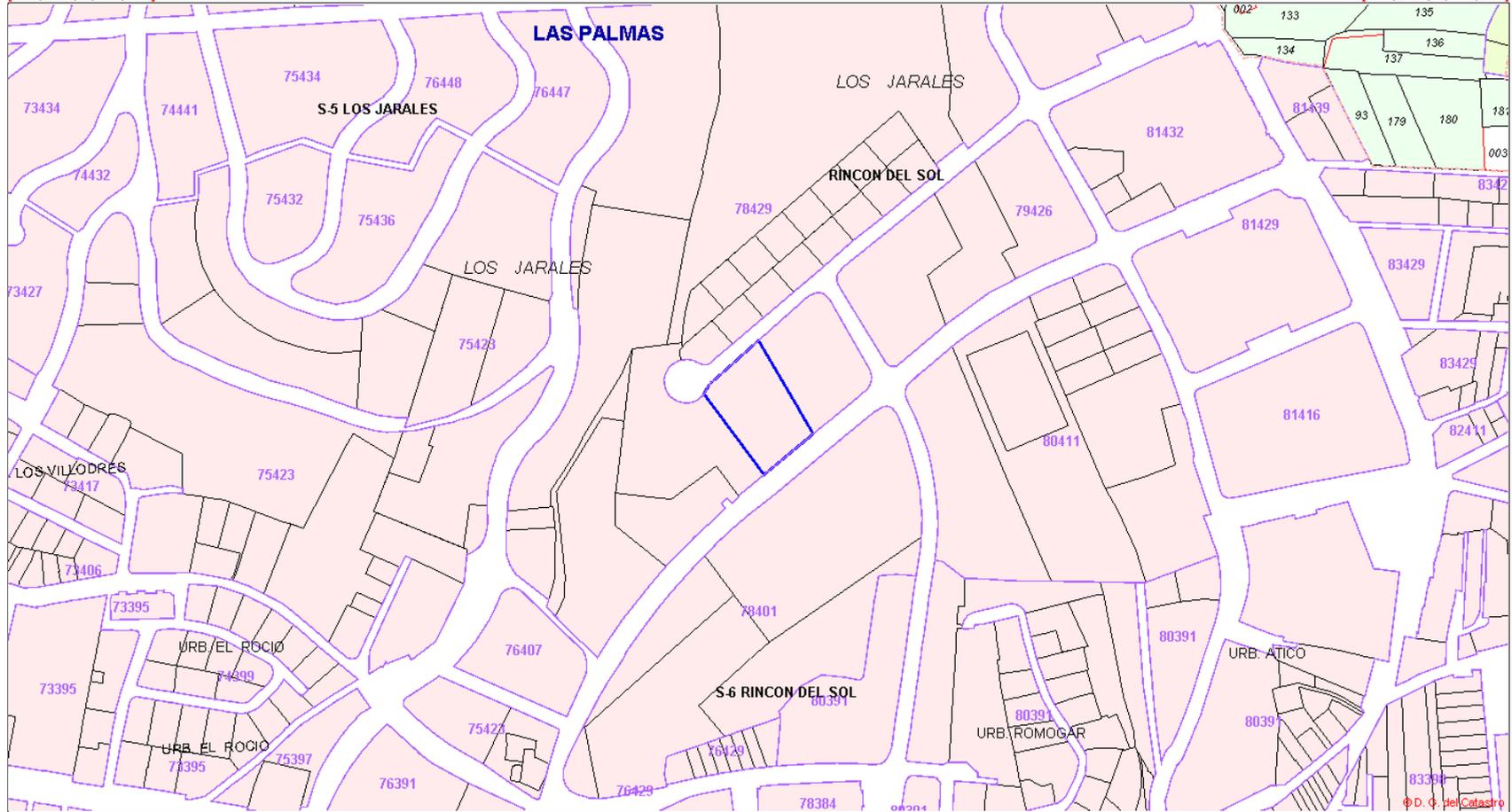
100m 0 100 200m

[387,247 ; 4,064,216]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7842911UF8674S

[388,207 ; 4,064,216]



[387,247 ; 4,063,696]

[388,207 ; 4,063,696]

Coordenadas del centro: X = 387,727 Y = 4,063,956

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/01/21



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
Fecha: 19/10/2023
Hora: 11:31
Und. reg:RC



CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

INFORMACIÓN REGISTRAL.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Información Registral expedida por

SANTIAGO MOLINA MINERO

Registrador de la Propiedad de MALAGA 7

Cerrojo, 17 - MALAGA

tlfno: 0034 95 2070356

correspondiente a la solicitud formulada por

TRAISA SL.

con DNI/CIF: B29142643



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z74QM29H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9211700097463292

Huella: 00fd4a75-0e15f52d-53042f95-2d748c44-2cc20fbd-05ce12ec-71d1c34e-7e64cfac

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA Nº 7
NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

DESCRIPCION DE LA FINCA DE RINCON DE LA VICTORIA Nº: 25433.
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29025000420479.
Naturaleza de la finca: Solar

LOCALIZACIÓN
CALLE NUEVA AVENIDA UNO , Código postal: 29730

SUPERFICIE
Terreno: cinco mil ciento ochenta y seis metros cuadrados
Cuota: cinco enteros, nueve mil quinientas treinta y nueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS:
linderos: norte, LIMITE DEL SECTOR UT-TRES "RINCON DEL SOL"; sur, ZONA VERDE ZV-SEIS Y CALLE "C"; este, PARCELA Nº11, CALLE "F" Y PARCELA DE TERRENO Nº4; oeste, ZONA VERDE ZV-SEIS

Descripción: PARCELA Nº10, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCON DEL SOL".

REFERENCIA CATASTRAL:

TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ART DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL	B92380328	796	401	66	6
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 22 de Marzo de 2006.					

CARGAS

Cargas urbanísticas según consta en la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: **NO** hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de Diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-z del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211700097463292
Huella: 00fd4a75-0e15f52d-53042f95-2d748c44-2cc20fbd-05ce12ec-71d1c34e-7e64cfac

CSV: 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	

5. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de caracter personal queda informado de que:
- a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE RV 29025000420479
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700097463292
Huella: 00fd4a75-0e15f52d-53042f95-2d748c44-2cc20fbd-05ce12ec-71d1c34e-7e64cfac

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	

Información Registral expedida por

SANTIAGO MOLINA MINERO

Registrador de la Propiedad de MALAGA 7

Cerrojo, 17 - MALAGA

tlfno: 0034 95 2070356

correspondiente a la solicitud formulada por

TRAISA SL.

con DNI/CIF: B29142643



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z74QM30M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: PARCELA 11

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 9211700097463303

Huella: aa4e021e-56e24105-6a4393a8-fc18f863-9a2704c8-b38a7265-7925b549-3b4f1dd4

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202326372
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA) - 19/10/2023	Fecha: 19/10/2023
07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53	Hora: 11:31
en la Sede Electrónica de la Entidad	[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Und. reg:RC



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA Nº 7
NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

DESCRIPCION DE LA FINCA DE RINCON DE LA VICTORIA Nº: 25459.
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29025000420608.
Naturaleza de la finca: Solar

LOCALIZACIÓN
URBANIZACION RINCON DEL SOL , Código postal: 29730

SUPERFICIE
Terreno: tres mil treinta y cuatro metros cuadrados
Cuota: tres enteros, cuatro mil ochocientos veintinueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS:
linderos: norte, CALLE "F"; sur, CALLE "C"; este, PARCELA Nº12; oeste, PARCELA Nº10

SECTOR UT-TRES

Descripción: PARCELA Nº11. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCON DEL SOL".

REFERENCIA CATASTRAL: 7642911UF8874S0001PB

TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ART DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL	B92380328	796	401	97	4
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 29 de Mayo de 2006.					

CARGAS

Cargas urbanísticas según consta en la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de Diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.**
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).**
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).**
- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-z del Reglamento Hipotecario.**

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211700097463303
Huella: aa4e021e-56e24105-6a4393a8-fc18f863-9a2704c8-b38a7265-7925b549-3b4f1dd4

CSV: 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



5. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de caracter personal queda informado de que:
- a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE RV 29025000420608
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211700097463303
Huella: aa4e021e-56e24105-6a4393a8-fc18f863-9a2704c8-b38a7265-7925b549-3b4f1dd4

CSV: 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

PLANIMETRÍA UTILIZADA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC





CESIONES Y EQUIPAMIENTOS			
USO	SIMB.	ZONA	SUP. M ²
PRIVADO	[Symbol]	Hotelera	7.890
	[Symbol]	Eq. comercial	7.100
CESIÓN PÚBLICA	[Symbol]	Eq. social	10.300
	[Symbol]	Verde público	67.070
	[Symbol]	Verde deportivo	
	[Symbol]	Red viaria	2.599,3

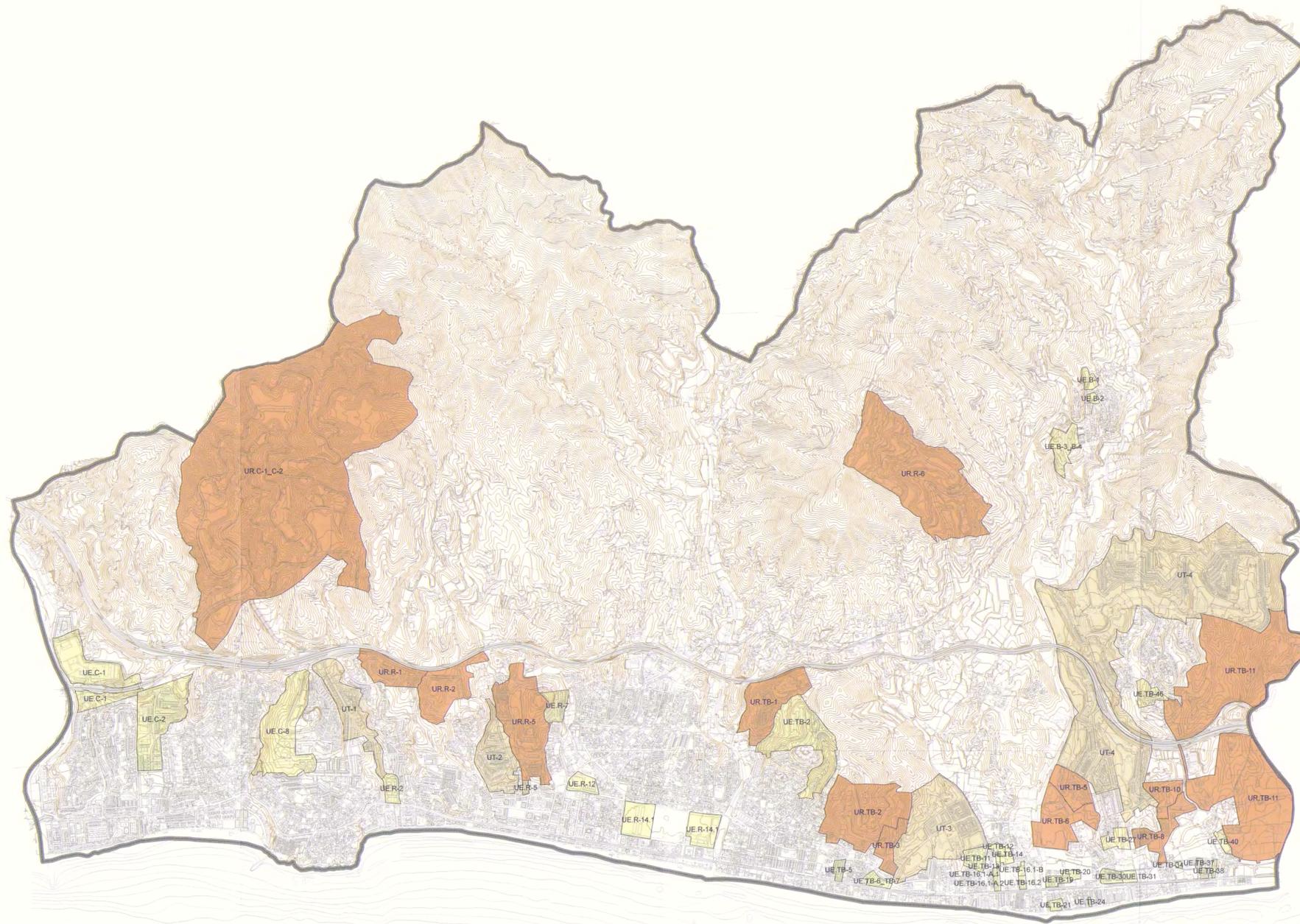
PROGRAMA DE VIVIENDAS			
AREA	Superficie m ²	Edificación m ²	Nº de viviendas
US-1	9.355	2.806	20
US-2	134,45	4.034	29
Aisladas	22.800	6.840	49
UA-1	4.210	2.947	26
UA-2	2.855	1.988	17
UA-3	2.947	2.227	19
UA-4	5.413	3.943	34
UA-5	3.643	2.743	24
UA-6	4.622	3.542	31
UA-7	4.612	3.229	28
UA-8	11.780	8.113	70
UA-9	10.900	7.564	65
UA-10	7.580	5.306	46
UA-11	10.200	7.074	61
Adosadas	68.762	48.676	421
TOTAL	91.562	55.516	470

SIMBOLOG.	ZONA	Superficie m ²	%
[Symbol]	Edificación unifamiliar adosada	68.762	32,75
[Symbol]	Edificación unifamiliar aislada	22.800	10,87
[Symbol]	Equipamiento Soc.-Ed.	10.300	4,90
[Symbol]	Equipamiento Comerc.	7.100	3,38
[Symbol]	Verde Publico	67.070	31,95
[Symbol]	Verde Deportivo		
[Symbol]	Zona Hotelera	7.890	3,75
[Symbol]	Red Viaria	25.993	12,39
	TOTAL	91.562	100



ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT3 'RINCÓN DEL SOL' AL PGOU DEL RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

PLANO:	ZONIFICACIÓN Y CESIONES	HOJA Nº:	9
PROYECTOR:	RINCÓN DEL SOL, SA	ESCALA:	1:1000
ARQUITECTO:	JAVIER BONED PURHISS	FECHA:	NOV. 1991

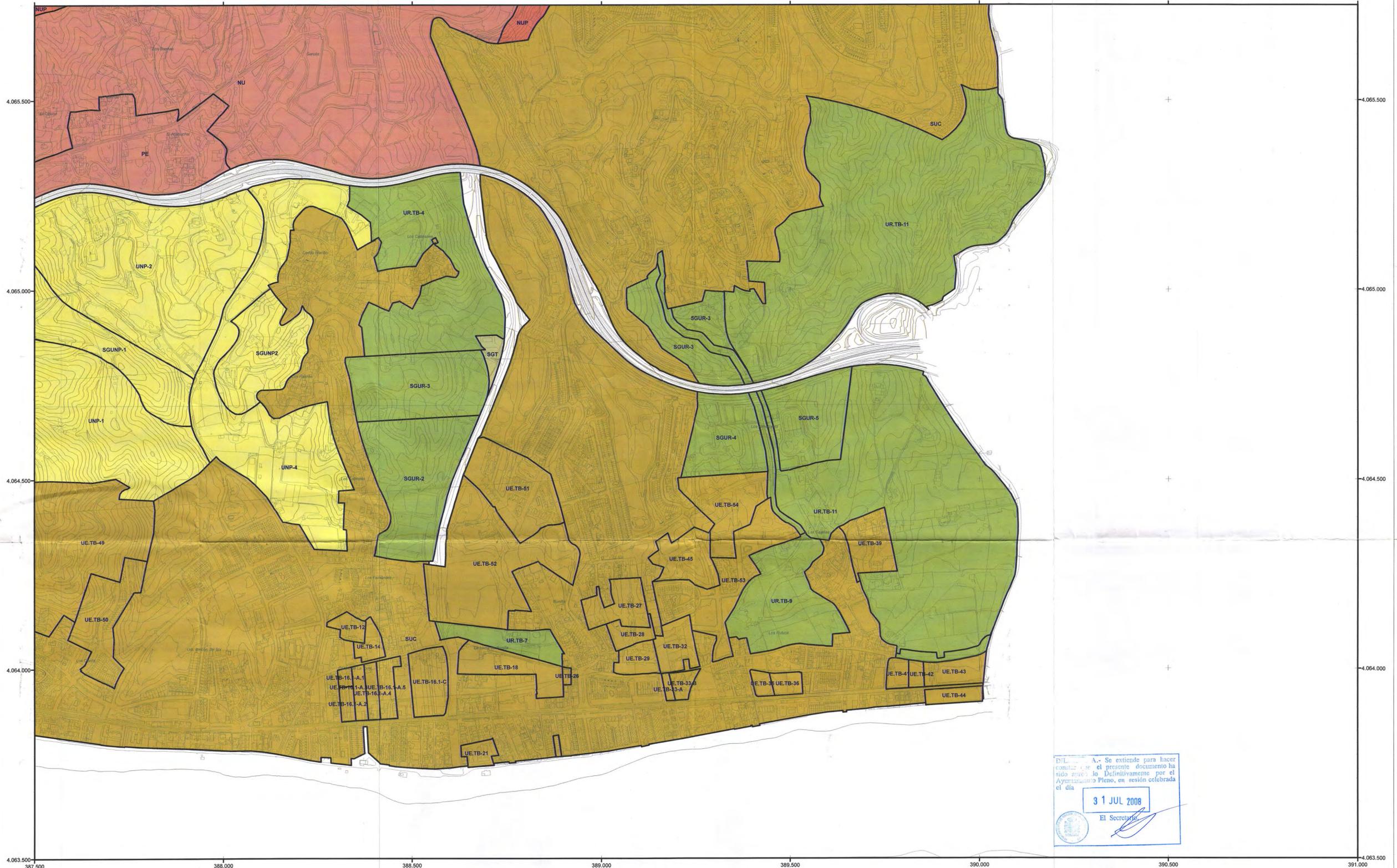


D. LEONARDO... Se extiende...
 con el presente...
 el día...
31 JUL 2023
 [Firma]

- Unidades de Ejecución
- Sectores Urbanizables Transitorios
- Sectores Urbanizables

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE LA VICTORIA		
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
Título Plano	Plano nº.	Fecha
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE	Hoja nº.	ESCALA
		1:15.000
Redacción		
Ayuntamiento de Rincón de la Victoria		52

CEV: 07E700339C8D00MSB70G02AR93

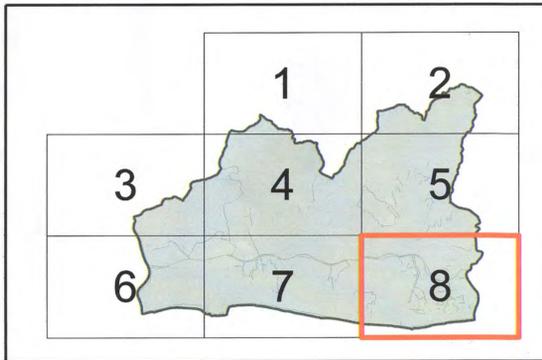


DTL... A.- Se extiende para hacer
 conocer... el presente documento ha
 sido aprobado Definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada
 el día
31 JUL 2008
 El Secretario

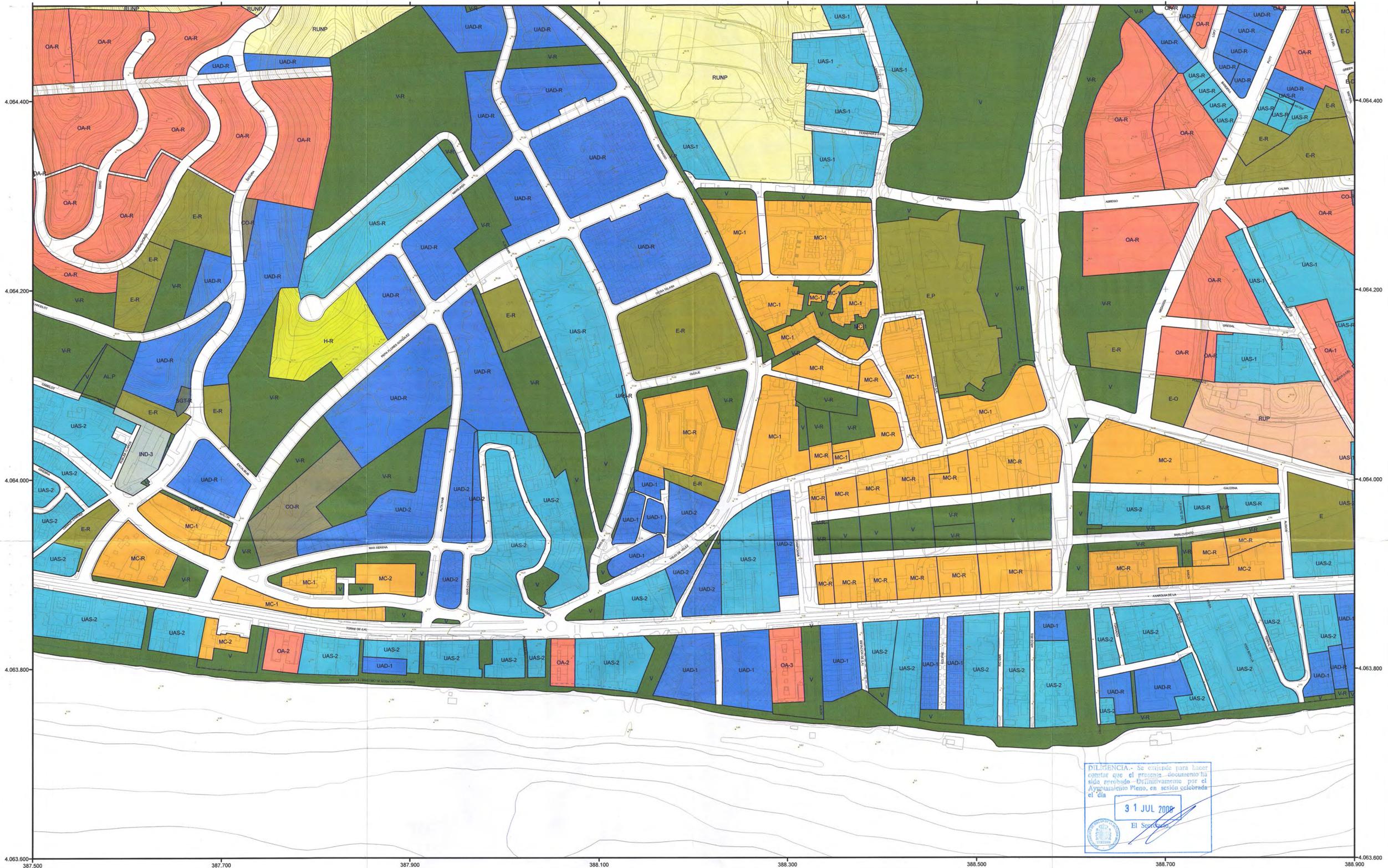
	SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO NUP.
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NUPP.
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SISTEMA GENERAL TÉCNICO
	SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE NU		PLAN ESPECIAL
UE	ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SURNS	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SURO	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SGUR	SISTEMA GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SURS	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SGURNS	SISTEMA GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA

C = LA CALA DEL MORAL
R = RINCÓN
TB = TORRE DE BENAGALBÓN
B = BENAGALBÓN



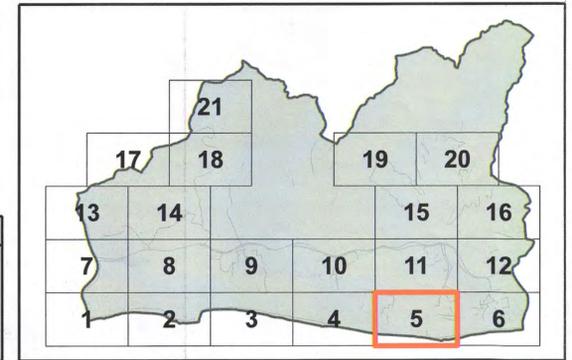
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE LA VICTORIA		
ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
Título Plano	Plano	Fecha
CLASIFICACIÓN	Hoja nº.	Escala
	8 / 8	1:5.000
Redacción		Ayuntamiento de Rincón de la Victoria



RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	SUELO NO PROGRAMADO
UNIFAMILIAR AISLADA	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
UNIFAMILIAR ADOSADA	OTROS EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
MANZANA CERRADA	PRIVADO	SISTEMA GENERAL
BLOQUE EXENTO	HOTELERO	SISTEMA GENERAL TÉCNICO
RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO	HOTELERO	ÁMBITOS PROTEGIDOS
CATEGORIA DE ORDENANZAS	COMERCIAL	EXPROPIACIÓN DE CARRETERAS
REMISIÓN A SU INSTRUMENTO DE DESARROLLO	COMERCIAL	DOMINIO PÚBLICO
	INDUSTRIAL	ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
	INDUSTRIAL	

DENOMINACIÓN TOPONÍMICA POR SITUACIÓN GEOGRÁFICA

C = LA CALA DEL MORAL
 R = RINCÓN
 TB = TORRE DE BENAGALBÓN
 B = BENAGALBÓN



AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RINCÓN DE LA VICTORIA		
ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
Título Plano	Plano	Fecha
CALIFICACIÓN	Hoja nº	Escala
	5 / 21	1:2.000
Redacción		Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

C) DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

1. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

La actuación consiste en la innovación con alcance de modificación del del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria. El objeto de la modificación es incorporar el uso alternativo el alojamiento comunitario en terrenos clasificados como suelo urbano y calificados con un uso hotelero dentro del ámbito del Plan Parcial.

La justificación particular es la siguiente:

Se busca la flexibilidad de usos tratando de ayudar a diversificar la oferta de alojamiento hacia tipos de mayor valor social y asistencial, vinculados a sectores, infancia, juventud y tercera edad en búsqueda de cierto equilibrio con el abultado sector terciario vacacional hotelero.

- El uso de alojamiento comunitario tiene un carácter menos estacional, en algunos casos sus usos concretos van muy ligados a servicios asistenciales y o ligados a la mejora de la salud de los usuarios de forma directa.
- El uso de alojamiento comunitario por tener menos entradas y salidas y más larga duración tiene menor impacto medioambiental y mayor conexión con la realidad social del municipio y por tanto un beneficio directo en la salud.
- El uso de alojamiento comunitario presta un servicio importante a sectores que suelen ser más vulnerables para lo cual el enclave de la parcela será un lugar de importante disfrute.
- La diversificación social y económica hará al municipio menos vulnerable a futuras circunstancias o crisis del sector turístico del que debe tratar no depender en exceso.
- El uso de alojamiento comunitario por naturaleza suele ir acompañado de cierto valor añadido, cultural y educativo o incluso asistencial con personal de alto valor añadido.
- La huella de carbono, así como la emisión de contaminantes diversos es menor en un alojamiento comunitario de mayor larga estancia que el coste medioambiental que supone la alta rotación del sector exclusivamente hotelero, desplazamientos, consumo hídrico, contaminantes limpieza en alta rotación de usuarios etc.
- La generación de residuos del uso propuesto reduce los vertidos de todo tipo, así como la generación de residuos respecto al uso hotelero con beneficios en el posible impacto a la salud.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Las actividades asociadas al uso hotelero requieren más recursos del alojamiento comunitario, spas, piscinas, saunas, gimnasios, restaurantes, terrazas, etc.
- La demanda energética y emisiones consecuentes de gases de efecto invernadero es sustancialmente menor en el alojamiento comunitario frente al uso exclusivamente terciario hotelero.

La actuación va dirigida a la población del término de Rincón de la Victoria y del entorno más próximo, de esta forma se minimizan grandes desplazamientos con mayor impacto de huella de carbono derivada del transporte.

Del análisis cualitativo y de la valoración de la relevancia de los impactos se descartan la existencia de impactos significativos en la salud derivados de la actuación siendo una compatibilidad que tiende en todos los aspectos a posibilitar efectos beneficiosos en el impacto en la salud.

En Granada, a 17 de octubre de 2023.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



2. MEMORIA DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

2.1. Necesidad de valoración de impacto en la salud.

El artículo 35 de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública (en adelante LGSP) establece que las Administraciones públicas deberán someter a evaluación del impacto en salud, las normas, planes, programas y proyectos que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

En el mismo sentido el artículo 15.1.a) de la Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía (en adelante LSA) establece el mandato general de establecer medidas de control y promoción de mejoras sobre todas aquellas actividades con posibles repercusiones sobre la salud.

Lo que se concreta tanto en el artículo 56.1.b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (en adelante LSPA) como en el artículo 3.1.a) 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 (en adelante Decreto 169/2014), dado que someten a Informe de Evaluación del Impacto en la Salud, entre otros, los instrumentos de ordenación urbanística general, Planes de Ordenación Urbana, así como sus revisiones o modificaciones.

Por lo expuesto, este Documento de Valoración del Impacto en la Salud servirá para que la Administración que impulse la presente modificación pueda efectuar las consultas preliminares que estime oportuno directamente pueda impulsar la tramitación correspondiente. Todo ello de conformidad con los artículos 13 y 14 del Decreto 169/2014.

2.2. Normativa de aplicación.

El marco normativo básico en materia de valoración del impacto en la salud puede concretarse de la siguiente manera:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública (**LGSP**).
- Ley 2/1998, de 15 de junio, de salud de Andalucía (**LSA**).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (**LSPA**).
- 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 (**Decreto 169/2014**).

2.3. Información complementaria utilizada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Complementando el anterior procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud, la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía ha publicado la siguiente información con objeto de facilitar su cumplimiento:

- Instrucción 03/2018 de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, por la que se establecen criterios para la aplicación de normativa EIS.
- Manual para la EIS de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía.
- Documentos de Apoyo para la EIS de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (DAU):
 - o DAU-1. Dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento urbanístico .
 - o DAU-3. Batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos .
 - o DAU-4. Análisis en Profundidad.
 - o DAU-5. Recomendaciones para la redacción de documento de valoración de impacto en la salud (urbanismo).

2.4. Descripción de la actuación.

La actuación consiste en la innovación, con carácter de modificación, del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria (en adelante Plan Parcial).

El ámbito coincide con el del Sector UT-3 "Rincón del Sol" si bien los efectos se producirán en las parcelas P-10 y P-11 con referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB y 7842911UF8674S0001PB ubicadas entre la calle Pepa Flores en su parte inferior y la Calle Marejada en su parte superior.

Tiene como objetivo incorporar un nuevo uso alternativo de alojamiento comunitario sin modificar el uso hotelero que tienen dichas parcelas.

El PGOU del Rincón de la Victoria describe el uso de alojamiento comunitario como aquel que comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

El uso de alojamiento comunitario está presente en todas las distintas zonificaciones en las que el PGOU señala distintas condiciones de edificación, pero no está concretada en las condiciones de uso aplicable a esas parcelas señaladas.

La justificación en relación con la afección a la salud es la siguiente:

- El uso de alojamiento comunitario permite un uso más ligado a valores sociales o asistenciales de clases más vulnerables dotándolas de servicios sobre los que existe demanda en la zona.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- El uso propuesto como alternativo diversifica la economía y actividad de la zona con gran peso en el alojamiento puramente turístico estacional ligado a sol y playa, uso hotelero, que la hace más vulnerable a ciclos económicos o coyunturas como la actual situación COVID.

La actuación va dirigida a la población del término de Rincón de la Victoria y entorno, que serán los usuarios genéricos principales de los ámbitos espaciales afectados por la innovación tanto a nivel de usuarios como de empleo directo e indirecto generado por la intervención.

Puede encontrarse una descripción de la actuación más detallada en la memoria del propio documento de la modificación urbanística (**DOCUMENTO B**) en la que se concreta tanto la situación de las parcelas afectadas, como las determinaciones del Plan Parcial vigente que le afectan y la situación final objetivo de la innovación.

2.5. Caracterización de la población y del entorno de la actuación.

Entorno físico

Rincón de la Victoria es un municipio español en la provincia de Málaga, comunidad autónoma de Andalucía. Está situado en la Comarca de la Axarquía e integrado en el área metropolitana de Málaga, el partido judicial homónimo y la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol-Axarquía.

Su término municipal ocupa una superficie de 27,5 km², que se extienden por el litoral mediterráneo y las estribaciones meridionales de los Montes de Málaga. Con una población de 45 138 personas según datos del INE de 2017, Rincón de la Victoria es el noveno municipio más poblado de la provincia y el segundo de la comarca tras Vélez-Málaga. La población se concentra en cuatro núcleos urbanos, tres costeros y uno interior (La Cala del Moral, Rincón de la victoria, Torre de Benagalbón y Benagalbón).

Conocido antiguamente como Bezmiliana y más recientemente como Benagalbón, los orígenes del municipio se remontan a la prehistoria, como demuestran los yacimientos arqueológicos encontrados. En la actualidad, Rincón de la Victoria es un centro turístico de la Costa del Sol, conocido por sus grutas marinas y sus playas. Debido a su proximidad a la ciudad de Málaga (el centro de la capital malagueña se encuentra a 16 kilómetros por la autovía), se ha convertido en ciudad dormitorio, aunque aún conserva parte de su carácter mariner.

Entorno demográfico

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), Rincón de la Victoria contaba en 2017 con una población de 45.138 habitantes censados, situándose como el noveno municipio más poblado de la provincia de Málaga y el segundo de la Comarca de la Axarquía, solo por detrás de Vélez-Málaga. La evolución demográfica de Rincón de la Victoria desde mediados



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

del siglo XX es un caso análogo al de otros municipios de la primera corona del área metropolitana de Málaga, presentando un fuerte aumento a partir de la década de los 90.

-Datos del INE-

Evolución demográfica												
1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2020
0	0	0	0	0	0	0	0	1				
4.828	4.835	4.708	5.312	5.605	5.655	5.137	6.061	7.935	13.007	23.029	39.922	48.768

-Datos del INE-

Datos desagregados	
Población total. 2019	47.179
Población. Hombres. 2019	23.163
Población. Mujeres. 2019	24.016
Población en núcleos. 2019	42.335
Población en diseminados. 2019	4.844
Edad media. 2019	39,5
Porcentaje de población menor de 20 años. 2019	24,3
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2019	12,9
Incremento relativo de la población en diez años. 2019	22,0
Número de extranjeros. 2019	3.359
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2019	Italia
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2019	13,1
Emigraciones. 2019	2.183
Inmigraciones. 2019	3.597
Nacimientos. 2018	416
Defunciones. 2018	265
Matrimonios. 2018	185

Infraestructuras

- **Red viaria:** Rincón de la Victoria está comunicado con las localidades vecinas costeras a través de la autovía del Mediterráneo (A-7) que lo comunican con Málaga y su aeropuerto, por un lado, y con Vélez-Málaga y Almería, por el otro. También alcanzan el municipio la MA-24, que lo enlaza con Málaga, y la N-340. Completan la red viaria la MA-3200, que comunica el núcleo central del Rincón con Benagalbón, continuando por la MA-3119 hasta Moclinejo, y la MA-167, que enlaza La Cala del Moral con Totalán.
- **Transporte público:** El municipio estuvo comunicado por la línea Málaga-Ventas de Zafarraya de los Ferrocarriles Suburbanos de Málaga hasta los años 60 del siglo XX, cuando la línea fue clausurada y los viales desmontados. Desde entonces no existe comunicación ferroviaria, si bien distintos proyectos como el del corredor de la Costa del Sol línea 3 del metro de Málaga e barajan incluir paradas en Rincón.

Respecto a los autobuses, existen 4 líneas de autobuses urbanos, llamados Rinconbus, que realizan los siguientes recorridos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- o Línea 1: Benagalbón - Centro Comercial Rincón de la Victoria.
- o Líneas 2: C.C. Rincón de la Victoria - Cortijo Blanco.
- o Líneas 3 y 4: C.C. Rincón de la Victoria - Cueva del Tesoro.

Además, está comunicado con otras localidades vecinas a través de varias rutas de autobuses interurbanos del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Málaga.

Economía

Rincón se sitúa en tercer lugar según el número de actividades económicas de la comarca de La Axarquía, solo por detrás de Vélez-Málaga y Nerja. La actividad principal es el comercio minorista, que representa algo más del 30% del total, seguido de la hostelería (17%) y la construcción.

La superficie total agraria del municipio en el año 1999 era de 593 ha. Predominan las explotaciones pequeñas, trabajadas en régimen de propiedad principalmente. El ganado predominante es el caprino, que con 243 cabezas (según datos de 1999, puesto que a partir de 2003 un accidente acabó con 198 cabezas) concentraba casi el 70 % del total de unidades, seguido por el equino (14,6 %) y las aves (8,6 %).

Dispone de 630 plazas Hoteleras, siendo un municipio y una amplia oferta de alquiler turístico no de alto nivel, más bien ligado a clase media y clase trabajadora.

Medioambiente urbano

Se carece de datos suficientes para emitir un juicio definitivo sobre el medio ambiente en el entorno y el municipio dada la cantidad de variables y el carácter muy general de los estudios existentes.

Por otra parte, se podría señalar la presencia de diversas zonas del municipio en lo que se refiere al medio ambiente. Destacaríamos la cercanía al mar y o a la autovía A.7 o N 340 y al centro del municipio en cuanto a mayor tráfico y afecciones medioambientales.

En este sentido la parcela objeto de la Innovación dispone de unas condiciones óptimas en tanto dispone de una situación elevada alejada de tráfico, ruido y posible contaminación disponiendo con total seguridad con el rango de valores óptimos dentro de municipio en cuanto a las condiciones medioambientales. Estas se han visto no obstante afectadas recientemente por la sustitución de una zona verde en la que mediante modificación del planeamiento se ha implantado un centro comercial Mercadona con aparcamiento en cubierta casi a cota de las parcelas objeto de la innovación con las consecuentes afecciones.

La propuesta de ampliación de uso a alojamiento comunitario, juvenil, tercera edad o infancia según lo establecido en el PGOU como usos habituales dentro del uso definido en el mismo dotan de menor estacionalidad a los usos a implantar en las parcelas objeto de la innovación. A la par de hacer un uso más sostenible y equilibrado en el tiempo reduce la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



rotación de usos del uso Hotelero minimizando todo tipo de impactos, ruidos, contaminantes, vertidos etc.

Valores arquitectónicos y espacio público

Los valores arquitectónicos y espacios públicos con mayor relevancia son los siguientes:

- **Castillo de Bezmiliana:** es una fortaleza del siglo XVIII que en la actualidad se utiliza para exposiciones y otras actividades culturales. Fue mandada construir por Carlos III, con el objetivo de salvaguardar la zona del peligro de los piratas ingleses. El edificio consta de una muralla exterior rodeada por una alcubilla. Del interior destacan las estancias de la "sala de tropa" y la "sala del oficial".
- **Yacimiento romano de Torre de Benagalbón:** es un enclave arqueológico de los siglos VIII-III a. C. Se conservan los restos de un muro, un complejo termal y una villa romana con mosaicos, así como una factoría de garum y otra de salazón. También se han hallado cerámicas fenicias y varias piezas escultóricas romanas, como una cabeza del dios Baco del siglo II. El enclave está declarado Bien de Interés Cultural.
- **Parque Arqueológico del Mediterráneo:** es un recinto de 90.000 m² de superficie, dedicado a la divulgación científica del patrimonio arqueológico del municipio. Contiene vegetación mediterránea autóctona y caminos delimitados con roca natural, así como una réplica la pared de la Cueva de la Victoria con sus pinturas rupestres y paneles informativos sobre esta y otras cuevas.
- **Despoblado de Bezmiliana:** yacimiento que se compone de una antigua ciudad medieval que mantiene parte de una mezquita y un aljibe en buen estado de conservación, un tejido urbano hispanomusulmán y cristiano superpuesto y un espacio funerario que muestra fases de la época romana.
- **Acueducto del Arroyo de Benagalbón:** estructura de origen aún no determinado, aunque se cree que data del siglo XIX, en mal estado de conservación.
- **Molino de Aceite de Benagalbón:** Molino de aceite único en la provincia de Málaga con arranque manual y prensado en frío mediante capachos tradicionales y que extrae aceite de dos variedades autóctonas de la zona: verdial y lechín.
- **Playas y paseos:** Son numerosas y extensas sus playas y paseos que recorren el municipio en su lado sur de Este a Oeste. La parcela se encuentra a unos 250 metros del paseo marítimo virgen del Carmen y a unos trescientos metros de la Torre Almenara de Benagalbón.

Vivienda

Según los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) el parque de viviendas en el Rincón de la Victoria es el siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31		Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

-Datos del IECA-

Datos desagregados 2011	
Número de edificios	9.469
Número de Inmuebles	26.227
Tipo de Vivienda. Principal	15.037
Tipo de Vivienda. Secundaria	6.367
Tipo de Vivienda. Vacía	4.043

Accesibilidad

El barrio presenta unas condiciones de accesibilidad inmejorables desde la Autovía A.7 y la parcela objeto de la innovación está próxima a N-340 que recorre el litoral siendo la salida más próxima la salida E-15 torre de Benagalvón a la autovía A.7.

Participación

No se prevé la necesidad de someter este proyecto a participación pública previamente a su tramitación, sin perjuicio de la participación prevista (periodo de información pública) durante la tramitación ambiental y urbanística del documento.

2.6. Identificación y valoración de los impactos en la salud.

En este apartado se señalarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo, se indican las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

Identificación de los potenciales impactos

Para ello, se realiza primero una identificación de los potenciales impactos en los determinantes de la salud más importantes, agrupados en seis dimensiones, junto con una sencilla valoración de la relevancia de sus efectos (DA U-1 y Anexo U-5).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



DIMENSIÓN / DETERMINANTE DE LA SALUD	Zonas verdes y espacios libres; Movilidad sostenible; Ocupación del territorio; Metabolismo urbano; Convivencia social; Otras áreas de intervención.
PROBABILIDAD DE QUE SE PRODUZCA IMPACTO EN LA SALUD	Sí o No
SENTIDO DEL EFECTO EN LA SALUD	Positivo, Negativo, o no procede "-"
INTENSIDAD	Baja, Media, Alta, o no procede "-"
POSIBILIDAD DE PERMANENCIA	Baja, Media, Alta, o no procede "-"
IRREVERSIBILIDAD	Sí, No, o no procede "-"
VALORACIÓN	Significativo o No significativo

DIMENSIÓN	DETERMINANTE	PROBABILIDAD	EFECTO	INTENSIDAD	PERMANENCIA	IRREVERSIBILIDAD	VALORACIÓN
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	Espacios naturales y zonas verdes	No	-	-	-	-	No significativo
	Lugares de concurrencia pública	Si	Positivo	Baja	Alta	No	Significativo
	Vulnerabilidad a las olas de calor	No	-	-	-	-	No significativo
	Masas de agua recreativa o en zonas de ocio	No	-	-	-	-	No significativo
	Espacios públicos y privados, uso del suelo	Si	Positivo	Media	Alta	No	Significativo
MOVILIDAD SOSTENIBLE	Ecosistemas naturales y especies polinizadoras	No	-	-	-	-	No significativo
	Calidad del aire debida al tráfico	Si	Positivo	Media	Alta	No	Significativo
	Movilidad no asociada a vehículos a motor	No	-	-	-	-	No significativo
	Accesibilidad al transporte público	No	-	-	-	-	No significativo
	Accesibilidad a servicios de interés público: sociales, educativos, sanitarios, culturales, etc.	Si	Positivo	Media	Alta	No	Significativo
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	Accidentabilidad ligada al tráfico	Si	Positivo	Media	Alta	No	Significativo
	Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico	Si	Positivo	Media	Alta	Si	Significativo
	Viviendas de promoción pública	No	-	-	-	-	No significativo
	Disponibilidad de vivienda	No	-	-	-	-	No significativo
	Densidad y conectividad	Si	Positivo	Alta	Alta	Si	Significativo
METABOLISMO URBANO	Diseño de las vías peatonales	No	-	-	-	-	No significativo
	Espacios libres y ocupados por el peatón	No	-	-	-	-	No significativo
	Ocupación de zonas vulnerables	No	-	-	-	-	No significativo
	Fuentes de contaminación del aire	No	-	-	-	-	No significativo
	Fuentes de contaminación acústica	No	-	-	-	-	No significativo
CONVIVENCIA SOCIAL	Redes de abastecimiento de agua	No	-	-	-	-	No significativo
	Alcantarillado, saneamiento y depuración	No	-	-	-	-	No significativo
	Vertederos o plantas de tratamiento de residuos	No	-	-	-	-	No significativo
	Disponibilidad de agua para diferentes usos	No	-	-	-	-	No significativo
	Personas en riesgo de exclusión y desarraigo social	No	-	-	-	-	No significativo
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	Espacios públicos de convivencia	Si	Positivo	Baja	Alta	No	Significativo
	Habitabilidad del espacio público	Si	Positivo	Baja	Alta	No	Significativo
	Empleo local y desarrollo económico	Si	Positivo	Media	Alta	Si	Significativo
	Estructura y composición poblacional	No	-	-	-	-	No significativo
	Disponibilidad de viviendas con calidad y variedad	No	-	-	-	-	No significativo
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	Áreas afectadas por Policía Sanitaria Mortuoria	No	-	-	-	-	No significativo
	Calidad del suelo y del agua subterránea	No	-	-	-	-	No significativo
	Vectores de transmisión de enfermedades	No	-	-	-	-	No significativo
	Grandes accidentes en zonas pobladas	No	-	-	-	-	No significativo
	Campos electromagnéticos	No	-	-	-	-	No significativo
Riqueza monumental, paisajística y cultural	Si	Positivo	Baja	Alta	No	Significativo	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31

ENTRADA: 202326372
 Fecha: 19/10/2023
 Hora: 11:31
 Und. reg:RC



Análisis preliminar

Tras la identificación de los potenciales impactos procede realizar ahora un **análisis preliminar cualitativo** sobre la probabilidad de que los distintos aspectos de la actuación produzcan impactos en la salud (Anexo U-6), en la que se deben considerar los determinantes que anteriormente se hayan identificado como significativos negativos.

Para esta actuación **no se tienen determinantes que se hayan identificado como significativos negativos**, por lo que no procede realizar esta fase del análisis preliminar.

Relevancia de los impactos

El análisis preliminar culmina con el **análisis semicuantitativo** de la relevancia de los impactos que probablemente produzcan impactos en salud (DA U-3).

Como para esta actuación **no se tienen determinantes que se hayan identificado como significativos negativos**, no procede realizar esta fase del análisis preliminar.

Análisis en profundidad

Dado que del análisis cualitativo y de la valoración de la relevancia de los impactos se permite descartar la existencia de impactos significativos negativos en la salud, es suficiente con el análisis preliminar y **no es preciso continuar realizando un análisis en profundidad**.

2.7. Conclusiones de la valoración del impacto en la salud.

En la identificación de los potenciales impactos en los determinantes de la salud más importantes, y en la valoración de la relevancia de sus efectos, **no se han encontrado impactos significativos negativos**.

Al no identificarse impactos significativos negativos, no procede el análisis preliminar cualitativo sobre la probabilidad de que los distintos aspectos de la actuación produzcan impactos en la salud.

Al no identificarse impactos significativos negativos con probabilidad de producir impactos en la salud, no procede realizar la valoración semicuantitativa de la relevancia de los impactos que probablemente produzcan impactos en salud.

Dado que del análisis cualitativo y de la valoración de la relevancia de los impactos se permite descartar la existencia de impactos significativos en la salud, es suficiente con el análisis preliminar y no es preciso continuar realizando un análisis en profundidad.

Por las características de la actuación se considera que no procede la proposición de medidas correctoras, compensatorias o de fomento y el diseño de un programa de seguimiento que permita evaluar de forma periódica sus eficacias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Por las características de la actuación no se han encontrado recomendaciones para incorporarlas en la misma.

2.8. Contenido documental.

Se ha respetado en el presente documento el contenido documental señalado por el artículo 6 del Decreto 169/2014 incluyendo los siguientes apartados:

- A. Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.
- B. Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- C. Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo, se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.
- D. Conclusiones de la valoración.
- E. Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.
- F. Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos

Además, se ha procurado que pueda ser utilizado tanto para la fase de consultas previas, si así se tramitase o directamente para el impulso de la tramitación ambiental y urbanística.

En Granada, a 17 de octubre de 2023.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



D) DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL.

1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Documento Ambiental Estratégico se redacta para someter el documento de innovación urbanístico descrito en el apartado B DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1.1. Información básica.

Agentes

Promotor:	Nombre:	TRAISA S.L.
	Dirección:	C/ Zodíaco 13
	Localidad:	Málaga
	NIF:	B 29142643 C
Autor:	Nombre:	Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
	Cualific. prof:	Arquitecto.
		Colegiado N° 4313 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.
		Colegiado N° 1925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
	Dirección:	C/ Albahaca 6
	Localidad:	18006 Granada
NIF:	44293200 F	

Antecedentes

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



tanto a nivel de edificio como a nivel territorial vinculado tanto al uso propio como a los desplazamientos que conllevan los distintos usos.

- Se genera un uso que va ligado a sectores sociales residentes en el entorno y de valor muchas veces asistencial, social o educativo.
- Diversifica la economía del municipio y por tanto la oferta y diversidad de empleo frecuentemente de mayor valor añadido. Por tanto, esta diversidad de usos vinculados a la densidad y la proximidad de los distintos usos a nivel urbano quedan recogidos como estrategias claras de reducción de emisiones a nivel urbano.
- Presta servicio a sectores de población que contrarrestará el exceso de turismo y oferta terciaria vacacional a veces se ven desplazados aumentando al mismo tiempo las posibilidades de desarrollo de parcelas actualmente sin viabilidad atrayendo a empresas de distinta naturaleza.

1.3. Alcance y contenido de la innovación.

La innovación es el documento urbanístico necesario para la modificación de las condiciones de uso en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria.

Respecto al alcance de la innovación, la alteración contemplada en el Plan Parcial no está contemplada en el artículo 86.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) por lo que debe considerarse que ostenta el carácter de modificación que recoge el artículo 86.3 de la LISTA.

Se considera que la modificación afecta directamente a un documento del Plan Parcial, en concreto, la Ordenanza 4ª, siendo un contenido propio por lo que se atenderá a esta naturaleza.

El alcance es el de modificación, dado que reúne las condiciones establecidas en el artículo 86.3 de la LISTA y el artículo 121 del 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 (RLISTA).

El contenido documental de la presente modificación se entiende adecuado e idóneo para el completo desarrollo de la única determinación afectada, atendiendo a la naturaleza y alcance definidos.

No se considera necesario efectuar la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Todo ello en respeto del artículo 121.2.a) del RLISTA.

1.4. Desarrollo previsible de la tramitación de la modificación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Partiendo de la información recogida en el apartado B DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO:

- La modificación se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística (artículo 86.1 de la LISTA y artículo 119 del RLISTA).
- No supone la delimitación de una actuación de transformación urbanística (artículo 118.3 del RLISTA).
- No tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial [artículo 119.b) del RLISTA].
- No conlleva desafectar el dominio público de suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o ni supone el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad [artículo 119.c) del RLISTA].
- Se produce de forma motivada y justificada (artículo 121.2 del RLISTA).
- El Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria es el órgano competente para su tramitación y aprobación urbanística (artículo 75 de la LISTA).
- El procedimiento de tramitación urbanística es viene determinado por los artículos 76 y siguientes de la LISTA, así como por los artículos 98 y siguientes del RLISTA. Con las siguientes particularidades:
 - o No parece necesaria que se acuerde la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados [artículo 103.1 del RLISTA].
 - o No es necesario solicitar el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía por no afectar a la localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, ni su funcionalidad ni disminuye su superficie [artículo 121.2.a) del RLISTA].
 - o Los actos preparatorios pueden omitirse [artículo 121.2.b) del RLISTA].
 - o Como medio de difusión complementario a la información pública, se propone la notificación a propietarios colindantes [artículo 121.2.d) del RLISTA].
- La tramitación de la presente modificación debe respetar el artículo 56.1.b).1ª y 4ª de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA). No obstante, cabe la posibilidad de exceptuar de este trámite a la presente modificación siempre que no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud a través del trámite de consultas previas señalado por el artículo 56.3 de la LSPA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Hora: 11:31 Und. reg:RC



- La tramitación de la presente modificación debe respetar el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA) y el artículo 5.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA). En este caso los cambios del instrumento de ordenación urbanística son tan reducidos que podrían considerarse que no llegan a entrar en dicha definición porque no producen diferencias reales en los efectos previstos ni en la zona de influencia. No obstante, se ha preparado el Documento Ambiental Estratégico pertinente tanto para poder efectuar la consulta preliminar sobre su no sujeción como para poder tramitar la Evaluación Ambiental Simplificada.

1.5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación.

Encuadre geográfico

Las dos parcelas que se verán afectadas por la modificación se encuentran entre la calle Pepa Flores González en su parte inferior y la Calle Marejada en su parte superior, esta última en fondo de saco. A una distancia de unos 250 metros de la costa, del paseo marítimo Virgen del Carmen y unos 300 metros de la Torre Almenara de Benagalbón.

Se trata de una zona residencial con más abundancia de tipología plurifamiliar en la parte más próxima a la costa y alternancia de tipologías en su parte superior, pero con más presencia de vivienda unifamiliar conforme nos distanciamos de la misma. Las parcelas se encuentran a unos 1.300 metros de la Autovía A.7 en línea recta, pese a la proximidad no existe visibilidad de la misma debido a la orografía del terreno.

Hacia el Oeste, a un km aproximadamente en línea recta, se encuentra el río Granadilla y a algo menos de distancia en dirección Este se encuentra el río Benagalbón. Ambos ríos presentan aspecto de ramblas la mayor parte del año, pero disponen de cauces importantes.

El río Benagalbón atraviesa el Campo de Golf "Añoreta Golf" el cual a su vez también cruza a ambos márgenes de la autovía A.7. en su salida E.15, la más próxima a la parcela objeto de la innovación propuesta.

La parcela colindante a las parcelas donde se propone la modificación ha sido modificada desde la aprobación del Plan Parcial y el Planeamiento General vigente, se trataba de un espacio general de zonas verdes y ha sufrido un cambio sustancial ubicándose en ella un centro comercial de uso terciario que ocupa junto a sus aparcamientos prácticamente la totalidad de la superficie de la misma. Estos aparcamientos llegan a ocupar la cubierta del edificio hasta cotas próximas a la de las parcelas que nos ocupan.

La superficie total según medición topográfica del ámbito de la innovación es de 8.220 metros cuadrados.

Parcela P.10

Dirección:

Ref. Catastral: 7842909UF8674S0001LB

C/ Pepa Flores González. Sector UT.3.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31		Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Parcela P.11: Ref. Catastral: 7842911UF8674S0001PB
Dirección: C/ Pepa Flores González. Sector. UT.3.

Vegetación

En las parcelas actualmente, suelo urbano, únicamente vegetación de matorral mediterráneo que la ocupa prácticamente en su totalidad. Las modificaciones en parcelas colindantes, zonas verdes convertidas en zonas terciarias de uso intensivo, han supuesto una importante merma en la vegetación del entorno inmediato de estas parcelas.

Hidrología

Las parcelas, suelo urbano, disponen de red de abastecimiento y saneamiento municipal, por su topografía no son cauce natural de evacuación de aguas naturales de parcelas superiores discurriendo estas ya prácticamente en su totalidad por la red de saneamiento de las calles urbanizadas.

Usos

Las parcelas ahora mismo son parcelas no construidas y sin uso, los usos permitidos actuales según el planeamiento vigente son

- Uso: Hotelero. (Ordenanza 4ª: Uso Hotelero del Plan Parcial)
- Usos compatibles actuales: Restaurante, deportivo y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.

La modificación únicamente propone un uso alternativo de alojamiento comunitario compartiendo las condiciones de edificación con el uso hotelero.

El objetivo principal de la innovación es producir 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.

Elementos de valor cultural

No existen elementos de valor Cultural en la parcela, aunque en el entorno más próximo nos encontramos a unos trescientos metros de la Torre Almenara de Benagalbón.

Conclusión

Dada la entidad de las parcelas, su posición en la estructura urbana, los usos actuales, y los del entorno, se define un escenario de intervención en el que **los impactos ambientales**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



son mínimos e incluso positivos tendiendo a producir mejoras en lo relativo a la incidencia ambiental sobre los usos existentes.

No obstante, y para garantizar la mejora ambiental de la propuesta el presente Documento Ambiental Estratégico detallará compromisos de mejoras ambientales concretos.

1.6. Efectos ambientales previsibles.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental exige del Documento Ambiental Estratégico una identificación de los efectos ambientales que puede provocar la innovación, en este caso su modificación sobre el territorio incluido en el ámbito de actuación.

Esbozadas las principales características ambientales cabe detenerse en aquellas que pueden verse afectados por la aplicación de la Modificación Puntual que ahora se tramita.

Con respecto a la conservación de la biodiversidad y los valores naturales cabe reseñar que las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación no cuentan con ningún valor intrínseco de esta naturaleza, por lo que su cambio de uso no genera impactos ambientales negativos que menoscaben los valores del entorno.

La modificación será beneficiosa en cuanto que actualmente el ámbito objeto de esta innovación actualmente en desuso podrá albergar usos alternativos de naturaleza equiparable pero menor impacto ambiental en tanto en cuanto son usos de menor rotación, menor tránsito de accesos, salidas y entradas y menor generación de residuos y contaminantes que el de los usos exclusivos propuestos.

Uno de los impactos del desarrollo de la modificación es el derivado de la afección sobre las redes de infraestructuras de servicios urbanos; tanto sobre la red de abastecimiento como sobre la de saneamiento.

En este caso, dado que se encuentra en suelo urbano consolidado, se dispone de infraestructuras adecuadas, siendo más favorable el uso de alojamiento comunitario frente al resto de usos existentes incluso el uso principal genérico hotelero.

MEDIO AMBIENTE	
Aire	beneficioso
Suelo	compatible
Agua	beneficioso
Vegetación	compatible
Paisaje	beneficioso

MEDIO SOCIOECONÓMICO	
Urbanismo y usos del suelo	beneficioso
Población	beneficioso
Economía	beneficioso
Infraestructuras y servicios	beneficioso



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MEDIO CULTURAL	
Patrimonio cultural	beneficioso

Pese a ello como hemos comentado en puntos anteriores **se concretan en el presente documento compromisos concretos de mejora ambiental** vinculadas a la presente innovación que garanticen el beneficio medioambiental de la intervención en coherencia con las políticas y objetivos generales del Plan Andaluz de Acción por el Clima detallados en apartados de la presente memoria.

1.7. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Se justifica a continuación la utilización del procedimiento simplificado, siguiendo las directrices de lo expuesto en las Leyes 7/2007 de 9 de julio y 21/2013 de 9 de diciembre.

Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

La presente innovación se encuentra sometida a se encuentra sometida a prevención y control ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

Así el artículo 36.2.a) de la LGICA señala que serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada las "modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior".

Y el artículo 40.4.a) de la LGICA establece que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, entre otros, 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".

Por tanto, ya que la actuación consiste en la innovación de un instrumento de ordenación urbanística, con alcance de modificación sobre un ámbito de suelo urbano con efectos sobre dos parcelas, es decir, es de un carácter especialmente reducido.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción "iuris et de iure" según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su evaluación antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será precisos realizar análisis, bien caso a caso,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este análisis es lo que se ha denominado **Procedimiento de Evaluación Simplificado** y determina que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una Evaluación Ambiental Ordinaria. Esta decisión, formulada a través del Informe Ambiental Estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la LEA.

Entre éstos, como ya se ha señalado, **esta modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria (en adelante Plan Parcial) puede entenderse que se adscribe al tipo de modificaciones menores de planes y programas**, considerando como tales los "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".

Es claro que la LEA, a la hora de determinar que se entiende por modificación, se centra en la entidad de los cambios propuestos sobre el plan existente, lo cual, es coherente con la importancia que tiene, a continuación, la valoración de los efectos significativos.

Si nos atenemos a esta definición, la modificación del del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" que se tramita cumple claramente con su sentido, ya que los cambios se restringen a la incorporación del uso alternativo de alojamiento comunitario de naturaleza similar a la del uso hotelero según las propias descripciones de usos del PGOU y por tanto se trata de **una modificación tan reducida que en el caso de entenderse que alcanza las características de una modificación menor, sería sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, mientras que en el caso de no llegar ni siquiera a dicha consideración, no estaría sujeta a este tipo de instrumento de prevención y control ambiental.

1.8. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables contempladas, incluyendo la alternativa cero o de no actuación. Motivos de selección.

Se han contemplado distintas alternativas para cumplir con los fines de esta, siendo analizado si eran razonables, técnica y ambientalmente viables.

Además, se ha contemplado también la denominada "alternativa cero o de no actuación", reconocida por la LEA.

Previamente procede indicar que se trata de un suelo urbano desarrollado en el que, tras las comprobaciones oportunas, se encuentra no afectado por servidumbres de cauces de agua, costas, carreteras o de cualquier otra índole que impida el correcto desarrollo y funcionamiento del uso hotelero actual, así como las alternativas contempladas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Por la finalidad de las necesidades que deben ser cubiertas por la innovación se han contemplado las siguientes alternativas:

Alternativa 0 – No actuación.

La alternativa 0 consistiría en no actuar mediante esta modificación, es decir, **no modificar los usos** para incorporar el uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

En consecuencia, se mantendría el uso hotelero como uso exclusivo compatible con los de restaurante, deportivo e instalaciones anejas de recreo existentes según la Ordenanza 4ª del Plan Parcial, anteriormente descritos.

Alternativa 1 – Actuación propuesta.

La alternativa 1 consistiría en actuar como se propone en esta modificación, es decir, introducir el **uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 18 del Anexo del RLISTA que lo define como "aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas".

Esta incorporación supone permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o con un uso 100% de alojamiento comunitario, pero no permitiría un uso mixto. Es decir, que se podrán utilizar los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero y con los efectos ambientales previsibles descritos de forma detallada en el apartado 1.7 del documento ambiental.

Alternativa 2 – Actuación no propuesta.

La alternativa 2 que se ha valorado consistiría en actuar **introduciendo el uso de alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 17 del Anexo del RLISTA que lo define como "aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada".

Esta incorporación supondría permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o un uso mixto de uso hotelero (<50%) y alojamiento comunitario (>50%), pero no permitiría un uso 100% de alojamiento comunitario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31		Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Justificación de elección de la Alternativa 1 - Actuación propuesta.

Atendiendo a su viabilidad técnica y ambiental **se ha concluido que la propuesta debe efectuarse mediante la incorporación uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Las alternativas 0 y 1 se consideran ambas como compatibles con el medio ambiente si bien, se considera la alternativa 1 más beneficiosa para su entorno y para el municipio.

Se pueden identificar los siguientes beneficios ambientales que encierra la actuación (frente a la no actuación):

- El alojamiento comunitario normalmente tiene más larga estancia que el uso hotelero y por tanto la rotación y número de entradas y salidas tiende a ser considerablemente menor, esto supone menores consumos hídricos, menos consumo en productos de limpieza y otros contaminantes.
- Se reducen los desplazamientos y consecuentemente los ruidos y gases derivados del transporte.
- Cabe destacar que el turismo es uno de los factores de vulnerabilidad más importantes a nivel provincial para los próximos años, y que se hace obvio que cualquier compensación al respecto sea positiva de cara a minimizar este sector que a la vez que generador de riqueza y economía tiene un considerable impacto ambiental.

También se han valorado expresamente como variación dentro de cada una de las alternativas 1 y 2, los beneficios ambientales para mantener los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero, pudiendo identificar los siguientes:

- Dado el desnivel del terreno una edificación de mayor altura adaptada al mismo tiene una presencia muy similar dando cumplimiento a los parámetros de PGOU ya que del escalonamiento de la misma resulta una tipología escalonada con una altura frontal que puede resultar incluso menor reduciendo la superficie ocupada.
- Mantener en este caso las condiciones de altura y ocupación de la parcela y no modificarlas para el uso de alojamiento comunitario, permite mantener una mayor superficie ajardinada y drenante que además sería muy pernicioso reducir habiéndose producido la transformación de la parcela colindante de zona verde a uso terciario de alta ocupación. En este sentido la vegetación jugará una importante función para separarse y protegerse visual y acústicamente del fuerte impacto generado en la parcela colindante con un Mercadona con aparcamientos en cubierta prácticamente a la altura de las parcelas objeto de la presente innovación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Un edificio con menor ocupación en planta genera menor impacto de forma en todo lo relativo a emisión de CO₂ y huella de carbono en proceso constructivo ya que al ser mejor su factor de forma optimiza la superficie de fachada, cubierta y cimentación con menor coste, menor impacto y mayores posibilidades de generar una óptima eficiencia energética en el diseño.
- Igualmente asimilar las condiciones de uso a las condiciones urbanísticas para ambos usos de similar naturaleza hace sin duda que las posibles transformaciones futuras posibles de un uso a otro sean más sencillas y de menor impacto ya que requerirán de obras de considerable menor alcance.

Además, se pueden señalar los motivos que aconsejan la alternativa 1 frente a la alternativa 2:

- Incorporar el uso como alternativo y no como compatible mejora la flexibilidad de adaptación a la demanda social, dado el tamaño de la parcela y el número mínimo de habitaciones que hacen rentable tanto un hotel como un alojamiento comunitario, ya sean residencias de estudiantes, ancianos u otro hacen del todo inviable y poco recomendable mantener el uso como compatible y no alternativo como se propone.
- En el caso de incorporar el uso como compatible, para poder desarrollar el uso de alojamiento comunitario se obligaría a ejecutar una actuación mixta. Esto agravaría el factor peyorativo creado por el traslado de la zona verde colindante que se ha llevado a cabo por la presencia del supermercado, desaconsejando la implantación de un uso hotelero (superior al 50%) de más reducida dimensión.
- La incorporación del uso como alternativo posibilitará una actuación edificatoria versátil y adaptable a ambos usos (actuaciones reversibles), minimizando el impacto y emisiones de CO₂, así como de cualquier otro impacto ambiental que se pudiese derivar de la demolición que sería necesaria en la alternativa que no mantuviese los parámetros urbanísticos.
- Por tanto, consideramos que admitir la posibilidad de que los usos como reversibles es más adecuada tanto por razones económicas, como por la viabilidad de la implantación del que sea elegido en la actuación edificatoria, como por los beneficios ambientales aparejados.

Es decir, cómo se expone en el objetivo y finalidad del documento urbanístico, el interés de permitir el uso comunitario en dicho ámbito se debe a la especial consideración por su función comunitaria y de valor añadido que permitiría una mayor facilidad en la ejecución y mantenimiento de este tipo de actividades.

En el desarrollo del documento urbanístico y medioambiental y en este punto en particular consideramos constatado y demostrado la opción elegida frente a las anterior como la alternativa y variación propuesta que más incide en potenciar el futuro desarrollo óptimo, flexible y sostenible de dicha función comunitaria y por tanto de la consecución de este valor



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

añadido que tendrá repercusión directa en el entorno y la calidad urbana y de vida de los actuales y futuros residentes de forma sostenible y racional y siempre atendiendo a la versatilidad y posibles cambios en la demanda social.

Recordando que la **mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano** es un deber que forma parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, como recoge el artículo 17.1.d) de la LISTA.

Por lo expuesto, esta innovación atiende al principio de sostenibilidad y racionalidad, estando debidamente justificado en el interés público y en el interés social, dada la necesidad de atender una demanda real de este uso tan poco desarrollado en el término municipal y menos aún en el ámbito concreto del sector referido.

Por tanto, **entendemos que procede efectuar la innovación sobre las condiciones de uso actualmente aplicables al Sector UT 3 "Rincón del Sol", incorporando el uso alternativo de alojamiento comunitario** para adaptarlas a la evolución de las demandas sociales y económicas cambiantes con el fin de facilitar la materialización del aprovechamiento y edificabilidad.

Además, se incorpora el análisis de parámetros de la alternativa 2 frente a la alternativa 1 (por estar contemplados los de la alternativa 1 en el apartado 1.6 de este documento):

MEDIO AMBIENTE	
Aire	compatible
Suelo	desfavorable
Agua	compatible
Vegetación	desfavorable
Paisaje	desfavorable

MEDIO SOCIOECONÓMICO	
Urbanismo y usos del suelo	compatible
Población	compatible
Economía	compatible
Infraestructuras y servicios	compatible

MEDIO CULTURAL	
Patrimonio cultural	compatible

Por tanto, al considerar que la alternativa 2 resulta en algunos efectos más desfavorables que la alternativa 1, y que la alternativa 1 tiene efectos favorables frente a la alternativa 0, reiteramos los motivos por los que **se ha propuesto en el presente la alternativa 1 como actuación seleccionada**.

1.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente consecuencia de la aplicación del plan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Hora: 11:31 Und. reg:RC



El artículo 39.1.i) de la LGICA señala que el Documento Ambiental Estratégico deberá contener, entre otros requisitos, las medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos medioambientales como consecuencia de la aplicación del Plan.

Tal y como se ha indicado en el apartado 1.7 de esta memoria, la incorporación del nuevo uso alternativo en las parcelas no genera impactos ambientales negativos que menoscaben los valores del entorno, es más, la modificación será beneficiosa en cuanto que el uso de alojamiento comunitario es un uso de menor intensidad e impacto ambiental que el uso característico hotelero.

Se puede concluir que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se consideran necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo dada su inexistencia.

No obstante, a fin de garantizar la protección ambiental durante la edificación se describen una serie de medidas para mejorar y o asegurar el menor impacto ambiental en la innovación propuesta en la fase de construcción, diseño y funcionamiento.

Medidas generales en fase de construcción

Durante la fase de obras, se consideran fundamentales, y así se desarrollarán en el Proyecto de Edificación, las siguientes determinaciones:

- **Cumplimiento administrativo:**
 - o Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios antes del inicio de las actuaciones que lo requieran (en materia de residuos, calidad del aire, aguas, ...).
 - o Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto de la Modificación propuesta.
- **Emisión de gases a la atmósfera:**
 - o Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.
- **Emisión de polvo a la atmósfera:**
 - o Se prestará especial atención los días de viento, ya que el impacto será mucho mayor en magnitud y extensión en estos días.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- Se regularán aquellas zonas en las que se produzca levantamiento de polvo, es decir, zonas de movimientos de tierras, de manipulación de sustancias pulverulentas, etc. Todas las sustancias pulverulentas que se utilicen o se produzcan en la obra se manipularán de modo que se levante la menor cantidad de polvo posible.
- **Generación de residuos vegetales:**
- Gestión de tierra vegetal: acopio en lugares establecidos, mantenimiento y extendido en pilas de altura no superior a 1,5 m. El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos. Si este balance no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a Gestor autorizado para su valoración.
- **Generación de residuos de obra:**
- Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo.
 - Gestión de residuos: registro documental del transporte de residuos a Gestor autorizado, separación por tipología según códigos LER. Se establecerá en obra un plan de contingencia que busque reducir los residuos en un 10 %, se priorizará la construcción con elementos constructivos que generen menos residuos y en un futuro sean de más fácil separación y reciclado, como tabiquería seca u otros sistemas equivalentes.

Medidas relativas al diseño y funcionamiento de las edificaciones

- **Diseño de las edificaciones.**
- Adaptación de las edificaciones, en cuanto a formas y volúmenes al entorno y normativa vigente buscando los objetivos de ahorro que se detallan en puntos posteriores.
 - Diseño de edificaciones de modo que se fomente el ahorro energético con criterios de forma, volumen y orientación favorables a un soleamiento y sombreado adecuados buscando los objetivos de ahorro que se detallan en puntos posteriores.
- **Generación de RSU.**
- Durante la fase de funcionamiento se producirán, debido a las actividades propias residuos sólidos urbanos, que deberán ser gestionados correctamente, siguiendo lo indicado en la Ordenanza municipal de limpieza



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Hora: 11:31 Und. reg:RC



y ornato público y gestión de residuos urbanos. del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria. Málaga. Se facilitará en el diseño del edificio las zonas diferenciadas de recogida de residuos selectiva.

- **Generación de aguas residuales.**

- o Se deberá prever la evacuación de las aguas residuales en la red de alcantarillado, que deberá dimensionarse de acuerdo con la cantidad y calidad de los vertidos que se vayan a producir. Se recuperarán las aguas grises necesarias para el riego de jardines, se detallarán estas medidas en puntos posteriores.

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.

Introducción

El artículo 39.1.j) de la LGICA señala que el Documento Ambiental Estratégico deberá contener, entre otros requisitos, la incidencia en materia de cambio climático según lo dispuesto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía (LCCA).

De acuerdo con la LCCA los planes y programas que se tramiten deberán incluir una serie de información en materia de cambio climático, lo cual se establece en el artículo 19.2 de la citada Ley:

"2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- a) *El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.*
- b) *Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.*
- c) *La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.*
- d) *Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- e) *El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero."*

1.10.a) Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático

De acuerdo con "La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local", elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático.

En la siguiente tabla se resumen los principales cambios que se prevén para el año 2050 en el municipio de Málaga, que consideramos asimilable a la evolución previsible para el Rincón de la Victoria, según la fuente anterior, en la cual se toma como referencia el escenario de emisiones A2, que es el que presenta las condiciones más desfavorables.

FICHA RESUMEN		
Málaga (MÁLAGA)		
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)		
Media de las T ^o máximas anuales	Media de las T ^o mínimas anuales	Precipitación medial anual
Incremento de 1,5 a 2 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad
Agricultura	Baja	Baja
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Baja
Recursos hídricos	Alta	Baja
Forestal	Baja	Media
Turismo	Baja	Media
Energía	Baja	Media
Zonas costeras	Media	Media
Salud	Baja	Baja

Por consiguiente, cabe esperar en el municipio de Málaga incrementos de las temperaturas anuales, tanto máximas (entre 1.5-2 ° C) como mínimas (entre 1,5-2 ° C), así como una reducción en las precipitaciones medias anuales en el rango 0-100 mm.

Esta vulnerabilidad a la disponibilidad de recursos hídricos se deberá tener en cuenta en la propuesta de ordenación que se desarrolle, a la hora de considerar el abastecimiento y el saneamiento.

A partir de este análisis, se concluye lo siguiente:

- En el municipio de Málaga se esperan una serie de cambios sobre las principales variables climáticas en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático: aumento de la temperatura y reducción en las precipitaciones medias anuales.



- Como consecuencia de estos cambios, se identifica una vulnerabilidad alta/media a los mismos en el municipio de cuatro factores ambientales: los recursos hídricos, y en menor medida el turismo, la energía y forestal.
- Por el carácter de la Innovación, de los factores anteriores se identifica una especial relevancia de la vulnerabilidad a los recursos hídricos, derivada de las nuevas necesidades de consumo de este recurso para los nuevos usos urbanos propuestos, pese a que la presente innovación únicamente hacer un uso alternativo de menor necesidad hídrica que el existente se proponen mejoras ambientales al respecto.
- Para prevenir los impactos negativos sobre los factores que afectan al cambio climático, en este Documento Ambiental Estratégico se han incluido una serie de medidas ambientales destinadas a este objetivo, haciendo hincapié en prevenir que las nuevas actividades proyectadas supongan un aumento de la vulnerabilidad de los recursos hídricos por encima de lo ya previsto para las próximas décadas.

1.10.b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático.

- Medidas para reducir la emisión de GEI:

Como consecuencia del desarrollo de la propuesta, se prevé una reducción de la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) debido al nuevo uso de alojamiento comunitario alternativo al uso hotelero previsto.

Pese a suponer una mejora, por ser usos de menor intensidad y rotación que el uso hotelero, con la intención de mitigar esta afección, así como para mitigar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y prevenir en general los efectos del cambio climático **garantizando de forma cuantificable** las mejoras medioambientales de la propuesta de la innovación:

Las propuestas concretas que garantizan la mejora ambiental vinculadas a la presente innovación al respecto serían:

o Ventilación:

Por el uso el edificio pasa de IDA 3 a IDA 2 lo que conlleva un aumento en la ventilación y una mejora en la calidad del aire. Además, esto obliga a dotar el edificio de recuperadores de calor en el aire de extracción con un rendimiento mayor al 75% (RITE). Con esta recuperación de energía y, dotando los recuperadores de Free-Cooling, conseguimos mejorar las cargas térmicas y bajar la potencia de las máquinas de clima del edificio. Podríamos estimar que la mejora en la ventilación supondría un 5% en la mejora del edificio.

Esta medida deberá ser cuantificada mediante cálculos precisos en fase de proyecto y en caso de no alcanzar este valor ser compensada por medida equivalente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



o **Climatización:**

Desde el punto de vistas de la climatización (calefacción y refrigeración) el edificio de presta a varias soluciones, pero la que creo que mejor encaja sería una centralización del clima con enfriadoras bombas de calor en sistemas a 4 tubos para tener frío y calor simultáneo, además las bombas de calor deberían ser con recuperación de energía que se volcaría al ACS del edificio. El ACS se realizaría con bombas de calor de alta temperatura y refrigerante natural R290. Podríamos estimar que esta mejora supondría un 10%.

Esta medida deberá ser cuantificada mediante cálculos precisos en fase de proyecto y en caso de no alcanzar este valor ser compensada por medida equivalente.

El proyecto será ejecutado conforme CTE 2019 puesto que se mejoran envolventes y se ajusta a un menor consumo energético para cumplimiento de HE0 y HE1, Supone un 10% de mejora, se garantizarán las recientes medidas exigidas en CTE respecto a estanqueidad las cuales deben ser acreditadas mediante ensayos blower doors siendo una medida reglada más tendente a conseguir el edificio de consumo casi nulo.

o **Iluminación:**

Se cumplirán y mejorarán los ahorros energéticos al respecto sobre los parámetros de eficiencia lumínica de CTE con detectores de presencia y detectores de luz natural que automaticen el apagado de iluminación cuando no sea necesaria y garanticen la contaminación lumínica en cumplimiento del reglamento de la calidad del cielo nocturno o de contaminación lumínica en vigor en el momento de elaboración del proyecto. Se garantizará un ahorro con estas medidas complementarias y el uso de iluminación de alta eficiencia de un 10 por ciento añadido respecto a los valores obligatorios por CTE.

o **Ruido:**

Se cumplirá con todo lo establecido en CTE HR y Reglamento acústico de Andalucía en vigor minimizando el impacto a vecinos y entorno, se apantallarán todas las instalaciones generadoras de ruido en cumplimiento de los valores establecidos por ley.

o **Envolvente:**

Se elegirán vidrios según las orientaciones del edificio ponderando el ahorro energético derivado del aislamiento y protección solar de los mismos, se colocarán sombras estacionales o elementos de voladizo en el diseño del edificio. Se usarán vidrios de alta transmitancia lumínica combinados con bajo factor solar en las zonas comunes para reducir el uso de iluminación artificial y se optimizará la captación solar con la protección para beneficiar el comportamiento en las distintas estaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Se usarán bandas de estanqueidad en todos los huecos y materiales que garanticen los valores recientemente exigidos por CTE, así como el sellado de pasos de instalaciones que garanticen mediante ensayo final Blower door la estanqueidad del edificio de forma que la ventilación de este se produzca siempre de forma controlada con el sistema de alta eficiencia propuesto.

En fase de proyecto se garantizará que la demanda del edificio se reducirá un 5 % con estas medidas respecto a las obligaciones establecidas en CTE que ya de por sí se aproximarán a las de un edificio de consumo casi nulo.

Se realizarán todos los elementos constructivos con soluciones que reduzcan a mínimos los puentes térmicos y obviamente se usarán carpinterías de rotura de puente térmico con vidrios bajo-emisivos y de control solar optimizando su elección en función de su orientación y uso.

Para reducir la temperatura Sol-Aire, la sensación térmica y la transmitancia real de los cerramientos se usarán colores claros en los cerramientos evitando el uso de colores oscuros en más de un 30 por ciento de la superficie de fachada.

o **Energías renovables:**

Como en el resto de indicadores se garantiza la mejora medioambiental de la propuesta y la búsqueda de la construcción de un edificio de alta eficiencia energética en coherencia con la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y plan andaluz contra el clima y el Decreto 234/2021 de 13 de octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima.

Al respecto se propone una mejora que suponga un 10 % más de instalación solar fotovoltaica de la que sea exigible por CTE garantizando más si cabe de forma añadida a todos los parámetros anteriores la tendencia a un edificio de consumo energético casi nulo.

En caso de no disponer de superficie en cubierta suficiente para disponer de las mismas se sustituirá por solución equivalente siempre en cumplimiento de los valores comprometidos de mejora de consumo final en este paquete de medidas.

Se dispondrá de un 5 por ciento más de plazas para vehículos eléctricos de las exigibles por normativa y se dispondrán de carteles informativos en garaje para el fomento del uso compartido de vehículos favoreciendo el contacto entre los usuarios interesados.

Cuantificación de la exigencia de las medidas con carácter global y de forma conjunta:

De la suma combinada de las medidas relativas a consumo y demanda energética deberá resultar un edificio que cumpla los siguientes parámetros de cara a la garantía de la mejora prevista pudiendo compensar por inviabilidad del desarrollo del proyecto unas medidas con otras en lo relativo a la mejora respecto a los valores exigibles comprometidos de emisiones



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



de CO₂, resultado de la mejora combinada de mejoras tanto en instalaciones como en diseño y construcción del edificio.

A nivel de emisión de CO₂ y de demanda energética del edificio se garantizará que el edificio resultante sea CALIFICACIÓN ENERGÉTICA (A) en cuanto emisiones de CO₂, garantizando una solución equilibrada en cuanto a demanda y consumo con parámetros ambos que supongan siempre una mejora de los valores exigibles por CTE HE 0 Y HE 1, limitación de consumo y limitación de demanda energética de un 10 por ciento añadido de mejora. Obviamente todo en cumplimiento y sobre los valores exigibles por RITE y del resto de normativa vigente.

El Edificio contará con monitorización de consumos y demandas durante su uso que garanticen el mantenimiento y buen uso de las instalaciones, elementos de sombra estacionales y resto de elementos que puedan ser controlables para certificar el cumplimiento de los valores previstos en proyecto, disponiendo de paneles y pantallas informativas que sensibilicen a los usuarios tanto de los consumos y emisiones como de las mejoras haciéndoles partícipes como usuarios en la parte que les corresponda de los ahorros.

- **Medidas de protección de los recursos hídricos:**

Con objeto de proteger los recursos hídricos de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección de los recursos hídricos, incorporadas al DAE:

o **Fase de diseño:**

- Se diseñará una red de saneamiento separativa, diferenciando las aguas pluviales y fecales. Se generará un sistema integrado de recuperación de pluviales y aguas grises para riego de las zonas ajardinadas y cisternas.
- Se dará prioridad a la ejecución de actuaciones eficientes a nivel local, basadas en la modernización de las infraestructuras existentes y en la reutilización del agua.
- Se recuperarán aguas grises y se dispondrán de sistemas de cisternas y sanitarios que reduzcan un mínimo de forma global el consumo hídrico derivado de los mismos un 10 por ciento apoyándose también de forma justificada en la recirculación de agua caliente. Para esta medida puede apoyar también la generación y acumulación de ACS de forma dividida o segmentada en el edificio reduciendo la energía necesaria para recirculación.

o **Fase de edificación:**

- En las zonas verdes de la propuesta se utilizarán especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA) - AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023	ENTRADA: 202326372
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53	Fecha: 19/10/2023
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Hora: 11:31
	Und. reg:RC



- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- En los espacios libres no construidos se dispondrá mínimo de un 30 por ciento de superficie con capacidad drenante y de retención de CO2 en el manto vegetal.

La intención de estas medidas será garantizar la mejora ambiental vinculada a la presente innovación en la línea de lo establecido en la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y plan andaluz contra el clima y el Decreto 234/2021 de 13 de Octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima tanto en lo relativo al impacto derivado del uso propio del edificio, la generación de residuos como a las mejoras que puedan vincularse al transporte y movilidad vinculadas al mismo.

- **En la actividad:**

En concordancia con el plan de actuación contra el clima de Andalucía, realizar cada tres años un estudio de la huella de carbono de la actividad con propuestas de mejora continua.

- **Sumidero de CO2:**

Pese a que el presente documento de innovación no supone cambio de transformación del suelo ya calificado en el momento de la redacción de la presente innovación como urbano y por tanto con consideración de solar y proponiendo el documento presente solamente la generación de un uso alternativo, de cara a garantizar la mejora de la actuación y en conciencia, sensibilización y compromiso de la actuación con los valores de las políticas y objetivos de en la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y plan andaluz contra el clima y el Decreto 234/2021 de 13 de Octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima se proponen algunas medidas compensatorias y de mejora:

Cabe destacar al respecto que la superficie de la intervención es reducida (no llega a una Hectárea) y por tanto cualquier medida de compensación del efecto sumidero del suelo actual con siembra, riego y mantenimiento por parte del promotor no especializado habitualmente en estas labores se hace dificultosa y poco viable.

Por tanto la mejora propuesta es la compra de **CRÉDITOS de CO2** mediante la planta de arbolado en los lugares idóneos a **empresas certificadas y registro Voluntario en la Junta de Andalucía** de las actuaciones de compensación que compensen cada 15 años la capacidad de sumidero de los 8200 metros cuadrados de suelo transformado, y que estimamos en unas **19,89 Toneladas de CO2** para cuyo cálculo se han seguido los criterios y procedimientos del documento orientativo de la **"Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental DE MAYO DE 2019"**.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.



Dossier de resultados¹

Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental

Documentos de directrices y guías metodológicas y estudio de casos.

Mayo 2019

En el punto 5.22. del dicho documento orientativo, en coherencia con las políticas de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y con el Plan Andaluz de acción por el Clima y el Decreto 234/2021, de 13 de octubre, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Acción por el Clima, **se detalla lo siguiente:**

"5.2.2. Otros objetivos de mitigación y adaptación.

Reducir el sellado del suelo y la destrucción de las reservas de carbono en suelo y vegetación

El suelo contiene una considerable cantidad de CO2 atrapado en forma de carbono orgánico. Un suelo agrícola en la Región de Murcia y Alicante muy pobres en el contenido en carbono en comparación con otras regiones (unas tres veces menos que un suelo en Galicia o en el Cantábrico) es habitual que contenga almacenadas 100 toneladas de CO2 por hectárea en sus primeros 30 centímetros. La vegetación de esa hectárea, dependiendo del tipo y cobertura, tiene almacenados si son cultivos leñosos en su tronco, raíz y ramas principales una cantidad adicional equivalente a 150 toneladas de CO2 y absorbe por hectárea, en un ciclo de vida del árbol otras 100- 150 toneladas de CO2.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



La ocupación física del suelo supone la pérdida de esa capacidad de secuestro o remoción de carbono¹¹⁰. Como señala el documento¹¹¹ de la Comisión Europea "Los costes ocultos del sellado del suelo" de 2013: "La destrucción de la capa superior del suelo durante las actividades de construcción hace que libere parte de su contenido en carbono orgánico en forma de gases de efecto invernadero a causa de la mineralización".

Además, de la destrucción de su capacidad de sumidero como servicio ecosistémico (carbono orgánico en suelo y capacidad de absorción por la vegetación), la compactación y el sellado supondrá dificultades añadidas para la adaptación cambio climático¹¹². Estos últimos costes indirectos deberían tenerse en cuenta en los objetivos de la ordenación en el caso de planes de urbanismo y en las decisiones sobre la ocupación concreta del suelo en el caso de proyectos.

La ocupación del suelo (recurso escaso y no renovable), ha sido desde la década pasada un asunto de preocupación en los documentos estratégicos¹¹³ que abogan por limitar las repercusiones de los proyectos sobre el terreno, especialmente su ocupación con actuaciones de baja densidad.

En el documento estratégico de 2011 «Hoja de ruta hacia una Europa eficiente en el uso de los recursos»¹¹⁴, la Comisión Europea propone que las políticas de la UE deben tener en cuenta su impacto directo e indirecto en la ocupación del suelo, con el objetivo de que en 2050 no exista ocupación neta de suelo.

Con este objetivo, el documento desarrolla una jerarquía de medidas en tres niveles: limitar – mitigar – compensar.

- 1. La mejor opción: limitar el sellado del suelo a terrenos que ya fueron ocupados en el pasado, por ejemplo, reutilizar los terrenos industriales abandonados.*
- 2. Cuando no sea posible evitar la ocupación de nuevo suelo, se puede intentar dentro de los objetivos del plan o proyecto destinar la mayor superficie posible a vegetación e intercalando pequeñas zonas verdes.*
- 3. La tercera opción, "de último recurso" como señala el documento, consistiría en compensar cada sellado con una actividad de recuperación del suelo en otro lugar. En este último caso parece coherente que, si no son posibles las opciones anteriores, al menos se compense la capacidad de sumidero de carbono destruida o alterada."*

Se establece una compensación de toneladas por sellado de Co2 del suelo y toneladas por retención del matorral eliminado, reinciendiendo que **la innovación propuesta no supone cambio del uso ni transformación del suelo sino meramente la generación de un uso alternativo**. Por tanto, será únicamente la materialización de este uso alternativo el que establezca este compromiso voluntario de compensación desde el momento del inicio de las obras.

La compra de créditos por empresa certificada y registro voluntario en la Junta de Andalucía propuesta para compensar la capacidad de sellado del Suelo compensará

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



únicamente las toneladas de CO2 que no queden compensadas por las medidas de ahorro energético propuestas respecto al cumplimiento del CTE quedando el resto como bien ofrece el mismo documento por medidas alternativas de instalación de renovables u otras medidas, buscando un balance neutro al respecto de la intervención que palie al 100 % la pérdida de capacidad de sumidero del suelo con mejoras y o compra de créditos con plantaciones certificadas en el entorno.

Se Establecen plazos de 15 años de compensación voluntaria de Co2 de las emisiones citadas como perdida de sumidero.

Por tanto, junto a la medida anterior descrita de minimizar la superficie solada no permeable de la intervención se propone compensar la capacidad de sumidero de carbono alterada.

Para la obtención de los parámetros citados (carbono orgánico en suelo) en necesario emplear una serie de tablas de doble entrada que contiene la Decisión en cuanto al tipo de uso del suelo y los cuidados y tratamientos que se ejecutan (cuadros 1,2,3,4,5,6,7 y 8). También en relación al tipo y gestión de la vegetación (reserva de carbono en la vegetación) el funcionamiento de la decisión es en base a cuadros o tablas (cuadros 9 a 18).

Para desarrollar un ejemplo de cálculo basado en la Decisión de la Comisión Europea de 10 de junio de 2010 (Decisión), se ha simulado una transformación de un espacio formado por diferentes usos del suelo de 1 hectárea por cada uno. Para desarrollar el ejemplo suponemos que la transformación se sitúa dentro de la región climática "templada cálida, seca" y el tipo de suelo consideramos que es "arcillosos de alta actividad". Los diferentes usos del suelo que se transforman son las siguientes:

2.1- Reserva de carbono orgánico en suelo (SOC):

Como se ha señalado para el cálculo de las reservas de Carbono la Decisión recomienda el empleo de la siguiente fórmula:

$$CSI = (SOC + CVEG) \times A$$

siendo:

CSI = la reserva de carbono por unidad de superficie asociada al uso del suelo i (medida como masa de carbono por unidad de superficie, incluidos tanto el suelo como la vegetación).

SOC = el carbono orgánico en suelo (medido como masa de carbono por hectárea).

CVEG = la reserva de carbono en la vegetación por encima y por debajo del suelo (medido como masa de carbono por hectárea).

A = el factor de escala en función de la superficie de que se trate (medida en hectáreas por unidad de superficie).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Para el cálculo de SOC, se aplica la fórmula siguiente:

$$SOC = SOC_{ST} \times FLU \times FMG \times FI$$

siendo:

- SOC = el carbono orgánico en suelo (medido como masa de carbono por hectárea);
- SOC_{ST} = el carbono orgánico en suelo de referencia en la capa de humus de 0 a 30 centímetros (medido como masa de carbono por hectárea).
- FLU = el factor de uso del suelo que refleja la diferencia del carbono orgánico en suelo asociado con el tipo de uso del suelo en comparación con el carbono orgánico en suelo de referencia.
- FMG = el factor de las técnicas de cultivo que refleja la diferencia del carbono orgánico en suelo asociado con la práctica de cultivo de principio en comparación con el carbono orgánico en suelo de referencia.
- FI = el factor de insumo que refleja la diferencia del carbono orgánico en suelo asociado con varios niveles de insumo de carbono en suelo en comparación con el carbono orgánico en suelo de referencia.

Cuadro 1

SOC_{ST}, carbono orgánico en suelo de referencia en la capa de humus de 0 a 30 centímetros

(medido como toneladas de carbono por hectárea)

Región climática	Tipo de suelo					
	Suelos arcillosos de alta actividad	Suelos arcillosos de baja actividad	Suelos arenosos	Suelos espódicos	Suelos volcánicos	Humedales
Boreal	68	—	10	117	20	146
Templada fría, seca	50	33	34	—	20	87
Templada fría, húmeda	95	85	71	115	130	87
Templada cálida, seca	38	24	10	—	70	88

Uso del suelo.	SOC _{ST}	FLU	FMG	FI	Tm de C/ha
Erial / matorral.	38	1	0,7	1	26,6

2.2-Reserva de carbono en la vegetación por encima y por debajo del suelo (CVEG):

Para la estimación del CVEG aplica la fórmula:

$$CVEG = CBM + CDOM$$

siendo:

- CVEG = la reserva de carbono en la vegetación por encima y por debajo del suelo (medida como masa de carbono por hectárea).
- CBM = la reserva de carbono por encima y por debajo del suelo en la biomasa viva (medida como masa de carbono por hectárea).
- CDOM = la reserva de carbono por encima y por debajo del suelo en la materia orgánica muerta (medida como masa de carbono por hectárea).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Cantidades resultantes de aplicar los cuadros 9 al 18 de la Decisión:

Uso del suelo.	CVEG (Tm de C/ha)
Uso agrícola de leñosas (frutales, olivares, viñedos y almendros)	43,2
Uso agrícola de regadío. Cultivos hortícolas.	0
Uso agrícola de secano. Cereal	0
Erial / matorral.	7,4
Forestal arbolado (*)	52
Infraestructuras.	0

Se ha considerado que los árboles en la zona forestal afectada son de repoblación, con una edad superior a 20

CÁLCULOS REALIZADOS EN BASE AL PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTO CITADO:

SOc st=24
 FLU =1
 FMG =0,7
 FI=1
 ÁREA=0,822 hectáreas

SOC= (24 x 1 x 0,7 x 1) Tm de C/ha= 16,8 Tm de C/ha
 CVEG=7,4 Tm de C/ha

CSI=(16,8+7,4) *0,822= 19,89 Tm de C/ha

Por tanto, se establece que cada 15 años se deberán compensar mediante la compra de créditos a través de empresa certificada y registro voluntario en la Junta de Andalucía de estos. Se deberá compensar el déficit entre dichas toneladas y el ahorro generado por las medidas anteriormente expuestas de mejora respecto a la normativa de obligado cumplimiento y que deberán quedar monitorizadas. **Las plantaciones vinculadas a la generación de créditos se harán en zonas lo más próximas posibles a la localización de la presente innovación, con especies lo más adaptadas posibles y con densidades de siembra y sistemas de riego que garanticen mediante emisión de certificados pertinentes por dichas empresas su supervivencia, crecimiento y retención de CO2.**

Se ha optado por esta opción por tratarse de una dimensión de intervención reducida, inferior a una Hectárea, que no hace viable la actuación unitaria por parte del promotor que además no dispone de medios ni conocimiento.

Este método participativo de aportación a empresa especializada consideramos que da mayor garantía al objetivo deseado que no es más que la mejora y concienciación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	

Se dispondrán en el edificio de carteles indicativos del registro voluntario de la junta de Andalucía de dichas labores de compensación de CO2 de sellado con la ubicación y especificaciones concretas de las plantaciones para concienciación de los usuarios junto a carteles indicativos del resto de mejoras compensatorias.

1.10.c) Coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC) forma parte de la denominada Estrategia Andaluza de Cambio Climático. Esta estrategia consiste en un conjunto de medidas, a ejecutar por los distintos Departamentos de la Junta de Andalucía, como aportación de la Comunidad Autónoma a la Estrategia Española ante el Cambio Climático. Se inició su elaboración en 2002, como respuesta al reto de la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero fijado en el Protocolo de Kyoto, dando forma al documento PAAC 2007-2012.

En enero de 2020 se ha acordado una nueva formulación.

El Programa de Mitigación del Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), fue aprobado por virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2007, y presenta una serie de objetivos, basados en la reducción de emisiones de GEI, el aumento de la capacidad de sumidero de CO2 y el desarrollo de herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático.

Este Programa incluye una serie de medidas y opciones de mitigación clasificadas en 12 Áreas de Actuación: Ordenación del territorio y vivienda; Movilidad y transporte; Residuos; Turismo, comercio y servicios públicos; Agricultura, ganadería y Pesca; Procesos industriales; Ahorro y eficiencia energética; Energías renovables; Sumideros; Investigación; Comunicación, sensibilización y formación; Gobernanza.

De las áreas citadas, son de especial interés para la Innovación propuesta las relativas a Ordenación del Territorio y Energías renovables. En este sentido, se proponen una serie de objetivos para cada una de estas áreas. El cumplimiento de estos objetivos se plasma en la presente Innovación de la forma que se describe a continuación:

- Respecto a Ordenación del Territorio, tal y como se describe en el Programa, se han incluido en la planificación urbanística las cuestiones relacionadas con el cambio climático, justificadas en los análisis realizados en esta Separata.

Por último, en relación con las Energías renovables, se fomentarán los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en el uso residencial.

Las líneas estratégicas PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES Y LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA del citado plan se detallan en el apartado 6 y se dividen en:

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



6.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA DESCARBONIZACIÓN.

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M)

6.1.1.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA INCREMENTAR Y MANTENER LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES (R)

6.1.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Se transcriben a continuación las estrategias en lo relativo a los apartados y estrategias relativas edificación, movilidad y turismo del plan en cursiva y se hacen comentarios sobre las propuestas del presente documento de cara a justificación de la coherencia con el mismo.

6.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES Y LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M)

6.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA DESCARBONIZACIÓN

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M)

A continuación, se muestran las líneas estratégicas de actuación para la mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero por área estratégica. Se codifican empezando por la letra M (mitigación) y seguida por la letra que le corresponde en el artículo 10.2 de la Ley 8/2018 donde se definen las áreas estratégicas de mitigación y transición energética.

6.1.1.1.3 EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (C)

Las líneas estratégicas definidas son:

> **Línea estratégica MC1.** Promover el uso de la electricidad y de combustibles menos contaminantes para la calefacción y refrigeración de los edificios, así como para la producción de agua caliente sanitaria.

La sustitución de los sistemas de calefacción basados en la combustión de combustibles fósiles por sistemas que empleen electricidad supone una reducción de las emisiones de GEI, siempre que la electricidad empleada como materia prima sea de origen renovable. Por ello, en esta línea de actuación se incluirán medidas que fomenten o apoyen la calefacción y refrigeración de edificios mediante electricidad procedente de energía renovable.

También podrán tener cabida medidas que fomenten el cambio de combustibles hacia combustibles menos contaminantes como puede ser el gas natural.

> **Línea estratégica MC2.** Reducir las emisiones de gases fluorados en el sector residencial.

> **Línea estratégica MC3.** Fomento de la aplicación de los principios de la economía circular al diseño de edificios residenciales.

La finalidad de dichos principios es el diseño sostenible de edificios con el objetivo de generar menos residuos de construcción y demolición, así como facilitar la reutilización y el reciclaje de los materiales de construcción, productos y elementos de construcción, y ayudar a reducir el impacto ambiental y los costes del ciclo de vida de los edificios.

Comentarios: Consideramos que las propuestas de ventilación eficiente y climatización con las medidas descritas en el apartado "1.10. b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático" son coherentes con las Líneas estratégicas citadas al promover el uso de la electricidad y las fuentes renovables, con aerotermia, energía solar fotovoltaica y especialmente al autoimponer valores de eficiencia por encima de los exigibles en sintonía con los objetivos generales alcanzables por el plan .

6.1.1.1.4 RESIDUOS (E)

Las líneas estratégicas se describen a continuación:



- **Línea estratégica ME1.** Establecer un plan para reciclar/reducir los residuos.
- **Línea estratégica ME2.** Reducir las emisiones que se producen en los vertederos debido a la descomposición de la materia orgánica.

De acuerdo con la jerarquía de gestión de residuos, la eliminación mediante depósito en vertedero es la opción menos recomendada y debe limitarse al mínimo necesario. No obstante, en Andalucía, el 67%, como promedio de los años 2015-2018, de las emisiones del área estratégica de "Residuos" se deben al depósito en vertederos, por lo que siendo ésta la principal causa de las emisiones en este sector, el objetivo de este eje es reducir dichas emisiones mediante líneas de actuación que pueden ir desde la reducción de la generación de desperdicios alimentarios y la potenciación del sistema de recogida separada hasta la minimización de la cantidad de materia orgánica de los residuos que tienen como destino final el vertedero y la reducción de las emisiones de biogás en los vertederos sellados existentes.

- **Línea estratégica ME3.** Fomentar la aplicación de los principios de la economía circular en la gestión de residuos.
- **Línea estratégica ME4.** Mejora y modernización del tratamiento de las aguas residuales.

Comentarios: Consideramos que las propuestas tanto en fase de construcción definidos en el apartado 1.9 como en la fase de proyecto y uso definidas en el punto "1.10. b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático" son coherentes con las Líneas estratégicas citadas al promover y garantizar la minimización de residuos y determinar el uso prioritario de materiales fácilmente reciclable entre otros aspectos. Igualmente, la línea estrategia ME4 queda garantizada de forma coherente al determinar el uso, tratamiento y reutilización parcial de aguas grises y aguas de lluvia.

6.1.1.1.5 TRANSPORTE Y MOVILIDAD (F)

El área estratégica de transporte y movilidad es la principal área generadora de emisiones de gases de efecto invernadero en el sector difuso en Andalucía, suponiendo el 47% de dichas emisiones, como promedio de los años 2013-2018.

Las líneas estratégicas que se definen a continuación van de la mano de los principales problemas detectados en la sostenibilidad del sistema de transportes y movilidad de Andalucía: reparto modal muy desequilibrado en la movilidad de las personas y de las mercancías, a favor de la carretera frente al ferrocarril, debido principalmente a cuestiones estructurales, relacionadas no solo con la deficiente dotación de infraestructuras ferroviarias y la necesidad de optimizarlas, mejorarlas y modernizarlas, sino también con la falta de servicios de transporte intermodal competitivos, las carencias en los servicios de transporte público y la falta de captación de nuevos usuarios ofreciendo un medio alternativo eficaz, entre otros. Además, existe una excesiva participación de modos motorizados respecto a otros más sostenibles.

Por ello, las líneas estratégicas que se contemplan son las siguientes:

- **Línea estratégica MF1.** Colaboración con las Administraciones Locales para el establecimiento de zonas de acceso limitado a los vehículos más emisores y contaminantes.
- **Línea estratégica MF2.** Promover la electrificación del parque móvil y del ferrocarril.

Actualmente la proporción de vehículos eléctricos en el parque móvil es muy baja. Aumentar dicha proporción no solo contribuye a la penetración de las renovables en este sector, también disminuye el consumo de energía y favorece el cumplimiento por parte de los fabricantes de los objetivos de reducción de emisiones recogidos en la normativa europea (Reglamento (UE) 2019/631), el cumplimiento de los requisitos de calidad del aire recogidos en la Directiva 2008/50/CEE, la reducción de la dependencia de los derivados del petróleo y la mejor gestión de la demanda energética, al actuar sobre la curva de carga del sistema eléctrico.

Por ello, esta línea de actuación promoverá la electrificación del parque móvil mediante medidas que incentiven la adquisición de vehículos eléctricos, medidas que podrán ser económicas, regulatorias e informativas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Por otro lado, en Andalucía existe la necesidad de mantener y modernizar las líneas y servicios ferroviarios de media distancia que conectan ciudades medias y centros rurales con centros regionales. Una buena parte de las líneas siguen sin ser electrificadas, y además son de una sola vía. Prestan servicio, pero distan mucho de los estándares necesarios, restando competitividad y por tanto reduciendo la demanda potencial. Al ser el transporte ferroviario un medio más sostenible que el transporte por carretera, dado que emite, proporcionalmente a los viajeros transportados, menos CO2, además de otros contaminantes atmosféricos, y en el que el consumo eléctrico necesario para el mantenimiento de las líneas puede proceder de fuentes renovables, e incluso las instalaciones permiten crear grandes superficies de paneles solares, e instalar puntos de recarga eléctrica, se pretende que este sistema de movilidad se convierta en un referente de sostenibilidad en la lucha contra el cambio climático. Por ello, en esta línea de actuación se pretende impulsar la electrificación del ferrocarril favoreciendo así la penetración de las renovables y la disminución del consumo de energía.

➤ **Línea estratégica MF3.** Incorporación en los Pliegos de Prescripciones Técnicas de medidas para la reducción de emisiones y eficiencia energética en las concesiones de transporte público.

➤ **Línea estratégica MF4.** Impulso de la movilidad y el transporte sostenible en la administración de la Junta de Andalucía.

Entre otros, promover el cambio a vehículos de bajas o nulas emisiones para la flota de vehículos de la Administración.

➤ **Línea estratégica MF5.** Reducir las emisiones de contaminantes atmosféricos de los vehículos.

De manera específica, se adoptarán medidas para conseguir que el parque de turismos y vehículos comerciales ligeros evolucione hacia la eliminación de las emisiones directas de CO2.

➤ **Línea estratégica MF6.** Inclusión de la consideración del cambio climático en la planificación estratégica de la movilidad y el transporte con objeto de reducir las emisiones de GEI.

Esta línea también se recoge en el ámbito de la adaptación. Las actuaciones que formen parte de cada ámbito se definirán de manera que sean complementarias con el objetivo de optimizar de los recursos.

Comentarios: Consideramos que las propuestas de mejora medioambiental relativas al aumento de plazas de garaje con carga para vehículos eléctricos dan continuidad y coherencia a estas estrategias de forma clara dentro del alcance limitado del proyecto de innovación.

6.1.1.1.6 USOS DE LA TIERRA, CAMBIOS DE USO DE LA TIERRA Y SILVICULTURA (G).

Las líneas estratégicas son las siguientes:

➤ **Línea estratégica MG1.** Aumentar la capacidad de sumideros y mejorar la conservación de los sumideros existentes.

Andalucía cuenta con una importante capacidad de fijación de carbono a través de las actividades de uso de la tierra, cambio de uso de la tierra y silvicultura (UTCUTS). Es una región que cuenta con unos 6 millones de hectáreas forestales y agrícolas que dan lugar a un potencial anual de flujos netos de absorción del orden de 9,5 MtCO2. Todo ello representa un territorio con una gran importancia en la gestión de las emisiones y absorciones de GEI del sector de UTCUTS y con un gran potencial a la hora de contabilizar su capacidad de sumidero de CO2.

Las líneas de actuación incidirán principalmente sobre la gestión forestal, al ser ésta la actividad con mayor valor de sumidero en nuestra Comunidad. Estas líneas irán desde el aumento de las superficies forestales arboladas, el fomento de la gestión forestal sostenible, la consideración de criterios ambientales para la elaboración de proyectos de fijación de carbono en espacios naturales protegidos, el fomento de la regeneración, conservación y mejora de las dehesas y de otros montes abiertos, así como de las especies de rivera en zonas inundables, hasta líneas para la optimización de las actuaciones para la prevención de los incendios forestales y para la prevención de los efectos de la erosión sobre la cantidad de carbono orgánico de los suelos en aquellas zonas con alto riesgo de erosión. Estas líneas de actuación pretenden aumentar la capacidad de sumidero en nuestra región, así como conservar los sumideros forestales existentes para así revertir la tendencia que se prevé a nivel nacional de saturación en la capacidad de absorción de CO2 por los sumideros forestales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Asimismo, se adoptarán las acciones oportunas para incentivar la participación de los propietarios y gestores públicos y privados, especialmente los del sector agrario y forestal, en el aumento de la capacidad de captación de CO2 de los sumideros de carbono.

➤ **Línea estratégica MG2.** Limitar o compensar, en su caso, las modificaciones **de suelo no urbanizable** en las que existan sumideros de carbono.

Dentro de dichos suelos se destacan los suelos orgánicos y las turberas, porque podrían desempeñar un papel importante en la reducción y absorción de emisiones, dada su elevada capacidad como sumideros de carbono.

Limitar el uso de este tipo de suelos para la producción agrícola y evitar la expansión de nuevas tierras agrícolas sobre ellos es una forma efectiva de reducir las pérdidas de carbono en estos tipos de suelo y las emisiones de CO2 asociadas y salvaguardar otros servicios ecosistémicos relacionados con los mismos. La protección de estos suelos orgánicos de un uso intensivo podría conseguirse limitando o utilizando actividades agrícolas apropiadas y restaurando dichos suelos a través de la elevación del nivel del agua subterránea para reducir la oxidación del material orgánico.

Comentarios: Consideramos que estas estrategias quedan atendidas y satisfechas en base a la autoexigencia de garantizar la compensación de CO2 derivado de la pérdida de sumidero del suelo tal como se ha detallado y cuantificado en el punto "1.10. b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático", reiterando que el suelo ya es un solar y realmente no existe cambio de uso.

Cabe destacar que entre los objetivos del citado plan y de la normativa relacionada se busca la mayor densidad y procurar no desarrollar nuevos suelos, el hecho de ubicar el uso propuesto en zonas hoteleras no desarrolladas favorecerá la densidad del municipio y el no desarrollo de nuevo suelo.

6.1.1.1.7 TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J)

Las líneas estratégicas se describen a continuación:

➤ **Línea estratégica MHIJ1.** Promover el uso de la electricidad y de combustibles menos contaminantes en el uso de la calefacción y refrigeración de los edificios.
Se incluyen en este eje estratégico las mismas líneas de actuación que las recogidas en el área estratégica de "Edificación y vivienda".

➤ **Línea estratégica MHIJ2.** Inclusión en las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas al fomento de los servicios turísticos y creación de nuevos productos, de la valoración de las medidas de reducción del impacto ambiental.

➤ **Línea estratégica MHIJ3.** Fomentar el cálculo de la huella de carbono de las diferentes organizaciones y el establecimiento de medidas para su reducción.

Esta línea de actuación incluye medidas que fomenten el cálculo de la huella de carbono de las diferentes organizaciones de manera que puedan identificar donde y con qué magnitud se producen las emisiones y adoptar medidas para minimizarlas. Las medidas podrán ir desde formación específica para el cálculo de la huella de carbono, la elaboración y difusión de guías y herramientas que ayuden a su cálculo, el cálculo de la huella de carbono en distintas organizaciones, entidades públicas y/o sujetos de interés hasta la inclusión de la huella de carbono en la contratación pública.

➤ **Línea estratégica MHIJ4.** Maximizar las sinergias entre calidad del aire y cambio climático.

➤ **Línea estratégica MHIJ5.** Reducción de las emisiones de gases fluorados en los sectores turístico y comercial, así como en los edificios de titularidad pública.

➤ **Línea estratégica MHIJ6.** Inclusión en los planes urbanísticos y de ordenación del territorio de consideraciones para la mitigación de las emisiones de GEI y la mejora de la eficiencia energética. Entre dichas consideraciones estaría la realización de análisis del impacto sobre las emisiones de GEI de las actuaciones



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

incluidas en los planes, la inclusión de criterios que permitan combinar los usos residenciales y comerciales con objeto de minimizar los desplazamientos, la definición de criterios vinculantes para la implantación de grandes superficies minoristas relacionados con la eficiencia energética y la reducción de las emisiones de GEI, así como la definición y el establecimiento de un porcentaje de suelo de uso público para edificaciones con estándares o certificados de máxima eficiencia energética.

➤ **Línea estratégica MHJ7.** Fomento de la aplicación de los principios de la economía circular al diseño de edificios en los sectores turístico y comercial, así como en los edificios de titularidad pública.

La finalidad de dichos principios es el diseño sostenible de edificios con el objetivo de generar menos residuos de construcción y demolición, así como facilitar la reutilización y el reciclaje de los materiales de construcción, productos y elementos de construcción, y ayudar a reducir el impacto ambiental y los costes del ciclo de vida de los edificios.

➤ **Línea estratégica MHJ8.** Impulso de la aplicación de los principios de la economía circular a la gestión de restaurantes e instalaciones hoteleras.

Se trata de potenciar la transición de su cadena de valor hacia el modelo de economía circular.

Comentarios: Consideramos que queda justificado en los puntos anteriores, realmente la innovación respecto al uso hotelero no supone modificación respecto a la situación existente que ya lo contemplaba.

6.1.1.2 LINEAS ESTRATÉGICAS PARA INCREMENTAR Y MANTENER LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES (R)

6.1.1.2.4 EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (C)

Las líneas estratégicas que se contemplan son:

➤ **Línea estratégica RC1.** Aumentar la participación de las energías renovables para la generación de electricidad y los usos térmicos en el sector residencial.

Las energías renovables se pueden usar solas o en sistemas híbridos que combinan varios tipos de combustibles en edificios individuales o en sistemas distritales descentralizados basados exclusivamente en energías renovables.

La sustitución de combustibles fósiles por energías renovables supone una opción óptima en Andalucía en virtud al elevado potencial existente principalmente de sol y biomasa, así como de geotermia. Por ello, las líneas de actuación incluidas en este eje estratégico serán la promoción del uso de energías renovables para usos térmicos y el fomento de la generación eléctrica distribuida y el autoconsumo con renovables, con objeto de reducir la factura eléctrica de los edificios y viviendas y contribuyendo así a la reducción de emisiones.

6.1.1.2.7 TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J)

➤ **Línea estratégica RHJ1.** Aumentar la participación de las energías renovables para la generación de electricidad y los usos térmicos en los sectores turístico y comercial, así como en los edificios de titularidad pública.

Se incluyen en este eje estratégico las mismas líneas de actuación que las recogidas en el área estratégica de "Edificación y vivienda".

6.1.2 LINEAS ESTRATÉGICAS PARA EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

6.1.2.4 EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (C)

Las líneas estratégicas son:

➤ **Línea estratégica EC1.** Mejorar el ahorro y la eficiencia energética en los edificios residenciales y en sus instalaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Dentro de este bloque tienen cabida líneas de actuación que van desde la implantación de programas de rehabilitación energética integral para los edificios e instalaciones existentes que conduzcan a mejoras importantes en su comportamiento energético, la mejora de la eficiencia energética de los equipamientos, la iluminación y los equipos de refrigeración y calefacción de los edificios, así como la incentivación o promoción de su renovación por otros más eficientes energéticamente, hasta líneas enfocadas a la revisión/establecimiento de requisitos energéticos para los edificios y la promoción de su implementación al objeto de reducir la demanda energética de los mismos.

Los materiales de construcción utilizados en la rehabilitación de edificios deberán tener la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o del edificio. Las directrices y criterios para la rehabilitación energética garantizarán en todo caso el mantenimiento y, en su caso, mejora de las condiciones de accesibilidad y usabilidad de los edificios e instalaciones, fomentándose la posibilidad de aunar ambos tipos de actuaciones rehabilitadoras en programas únicos o al menos alineados, Asimismo, se incluye la promoción y fortalecimiento del análisis comparativo, la certificación y la calificación del rendimiento energético de los edificios, líneas para promover las instalaciones para usos colectivos, para el fomento de la investigación e innovación en construcción sostenible, así como para promover la inclusión en los pliegos de medidas de carácter medioambiental relativas a ahorro energético durante la ejecución de las obras.

➤ **Línea estratégica EC2.** Promocionar los edificios y barrios inteligentes, energéticamente eficientes y que aprovechen las energías renovables.

El objetivo final de los edificios inteligentes es la sincronización del consumo con las necesidades del consumidor y del sistema energético local, incluidas las necesidades de movilidad. En particular, el desarrollo de la movilidad eléctrica que requerirá una infraestructura de carga adecuada y una integración de los flujos de energía a nivel de edificios.

Los edificios inteligentes son capaces de adaptar su operación a las necesidades de los ocupantes, asegurando un funcionamiento energético óptimo, facilitando el uso de energías renovables y siendo capaz de interactuar con las redes energéticas, proporcionando flexibilidad energética a la red mediante la gestión dinámica de la demanda, la optimización del uso de la producción local de energía y almacenándola, cuando sea posible, en almacenamientos estacionarios o integrados en electrodomésticos y vehículos. Se consigue así una disminución del consumo de energía y una mejora en la comodidad y bienestar de las personas al poder éstas decidir sobre la gestión y monitorización del ambiente interior y el uso de los electrodomésticos y sistemas.

Las tecnologías inteligentes en los edificios serán complementarias a otro tipo de medidas de eficiencia energética como pueden las medidas sobre la envolvente térmica de los mismos.

6.1.2.5 TRANSPORTE Y MOVILIDAD (F)

Un problema significativo del transporte y la movilidad en nuestra comunidad es la escasa penetración del desarrollo tecnológico, y como consecuencia, la imposibilidad de aprovechar dicho desarrollo para incrementar la eficiencia energética del sector. En este sentido las líneas de actuación que se proponen son las siguientes:

➤ **Línea estratégica EF1.** Reducir el consumo energético del sector mediante el cambio modal del transporte de mercancías y personas hacia modos de transporte más eficientes o de consumo de energía nulo (ferrocarril y transporte marítimo en entornos interurbanos y la bicicleta y andar en entornos urbanos).

➤ **Línea estratégica EF2.** Fomentar soluciones tecnológicas que permitan reducir la necesidad de transporte de las personas y nuevas tecnologías aplicadas al transporte.

➤ **Línea estratégica EF3.** Mejorar la eficiencia energética de los distintos medios de transporte.

Un enfoque estratégico para conseguir una movilidad de bajas emisiones es explotar la mejora de la eficiencia energética del medio de transporte, tanto de los medios convencionales como los que usan combustibles alternativos. Las mejoras en la eficiencia del motor, aerodinámicas, en la reducción de la resistencia y del peso, la hibridación del motor de varias formas, la hibridación enchufable y la extensión del rango, así como el uso de nuevas fuentes de energía siguen desempeñando un papel importante.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Por ello, esta línea de actuación contempla medidas que promuevan, apoyen e impulsen la mejora de la eficiencia energética de los medios de transporte con el objetivo de reducir el consumo energético y las emisiones de dióxido de carbono.

➤ **Línea estratégica EF4.** Optimizar la eficiencia de los modos de transporte de pasajeros y mercancías.

Además de las mejoras en los vehículos y en las fuentes de energía, otra forma de conseguir reducir el consumo de energía y por tanto reducir también las emisiones es haciendo un uso más eficiente de los medios de transporte. Soluciones de movilidad conectada, cooperativa y automatizada constituyen otra fuente de oportunidades. Del alcance de estas innovaciones dependerá de cómo se presten los servicios y de cómo afecten al comportamiento del usuario.

➤ **Línea estratégica EF5.** Mejora de la eficiencia energética en las infraestructuras y en los servicios de transporte.

➤ **Línea estratégica EF6.** Elaborar planes de movilidad urbana y espacial integrados, así como planes de movilidad en ámbito rural, sostenibles a largo plazo y socialmente justos, que mejoren la conveniencia y la disponibilidad de los modos de transporte con consumo de energía nulo y el transporte público.

Comentarios: Consideramos que queda justificado en los puntos anteriores.

6.1.2.6 TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J).

➤ **Línea estratégica EHIJ1.** Mejorar de la gestión energética en la Administración andaluza.

➤ **Línea estratégica EHIJ2.** Mejorar el ahorro y la eficiencia energética en los edificios de uso turístico, comercial o público, así como en sus instalaciones.

Dentro de este bloque tienen cabida líneas de actuación que van desde el establecimiento de un marco que facilite la rehabilitación energética integral de los edificios e instalaciones existentes, la mejora de la eficiencia energética de la iluminación, de los equipos de generación de frío y de las instalaciones de climatización del sector terciario y de las infraestructuras públicas, hasta líneas enfocadas a la revisión/establecimiento de requisitos energéticos para los edificios y la promoción de su implementación al objeto de reducir la demanda energética de los mismos.

Asimismo, se incluye la promoción y fortalecimiento del análisis comparativo, la certificación y la calificación del rendimiento energético de los edificios, líneas para promover la implantación de sistemas de gestión energética y tecnologías de reducción de la demanda de energía, así como líneas para promover la inclusión en los pliegos de medidas de carácter medioambiental relativas a ahorro energético durante la ejecución de las obras y la clasificación por puntos de los establecimientos hoteleros.

➤ **Línea estratégica EHIJ3.** Introducir criterios de eficiencia energética en la contratación pública y potenciar la compra pública innovadora como vehículo para innovación energética.

La Administración Pública debe asumir una responsabilidad proactiva tanto en la contratación de energías renovables como en las promoción de la eficiencia energética, de manera que lidere el proceso de transición energética hacia un modelo social, económico y ambiental en el que el consumo de combustibles fósiles tienda a ser nulo y basado en un sistema energético descentralizado y sostenible cuya energía provenga de fuentes de energía renovables y preferentemente de proximidad.

Por ello, esta línea de actuación tiene como objetivo establecer vías o mecanismos que incentiven la eficiencia energética en la contratación de bienes, servicios y edificios por parte de la Administración Pública que den lugar a una reducción de las emisiones de CO2 y del consumo de energía, tanto primaria como final.

➤ **Línea estratégica EHIJ4.** Regulación de un comercio sostenible que fomente el comercio responsable, de productos locales de kilómetro cero y en el que dé cabida a la economía circular de los productos y la reducción de los residuos.

➤ **Línea estratégica EHIJ5.** Impulso a la digitalización de la administración andaluza.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

La digitalización de la administración supone una reducción del consumo de recursos materiales y energéticos, lo que se traduce en un ahorro de energía y una reducción de emisiones de GEI. Asimismo, se facilita la interacción de la ciudadanía con la administración, agilizando los procesos y optimizando su gestión.

Comentarios: Consideramos que queda justificado en los puntos anteriores, realmente la innovación respecto al uso hotelero no supone modificación respecto a la situación existente que ya lo contemplaba.

CONCLUSIONES:

Consideramos que las medidas propuestas son coherentes con las estrategias establecidas en el Plan Andaluz por el clima y además se han fijado de forma concreta y cuantificable de forma que pese a que la propuesta de cambio objeto de la innovación en si misma no supone desventajas medioambientales sino todo lo contrario, mediante las mejoras propuestas se garantiza que el desarrollo de la misma supone ventajas frente al escenario cero que supusiese la NO redacción de la presente innovación, quedando claras y precisadas las mejoras ambientales que en consonancia con el citado Plan y la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía supone la aprobación de la presente innovación. Para el desarrollo y justificación de las medidas, especialmente aquellas que compensen la pérdida de capacidad de sumidero de CO2 del territorio, pese y a ser solar urbano se han seguido como se ha justificado las pautas y criterios del documento orientativo "Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental".

1.10.d) Indicadores para evaluar las medidas adoptadas

En el presente Documento Ambiental Estratégico Simplificado, se han definido una serie de medidas a adoptar en materia de cambio climático, divididas en medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero como consecuencia de las actividades autorizables y medidas de protección de los recursos hídricos, uno de los elementos ambientales más vulnerables por la acción del cambio climático.

Se resumen en el presente epígrafe una propuesta de indicadores a utilizar, una vez se apruebe la Innovación propuesta y se comiencen a aplicar sus determinaciones, con objeto de evaluar el cumplimiento de las medidas propuestas en materia de cambio climático.

- **Aire-Clima**
 - o Emisión de CO2 -> Certificado energético de las edificaciones.
 - o Energías renovables -> Potencia eléctrica instalada y aporte de renovables.
 - o Emisiones de gases de efecto invernadero y Ahorro y eficiencia energética -> Eficiencia de las instalaciones de climatización.
 - o Facturación eléctrica real del edificio.
- **Agua**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- o Minimización en los consumos hídricos -> Control del consumo hídrico diferenciado el uso de zonas verdes comunes, habitaciones, salas comunes cocinas de cara a poder detectar mejoras en la gestión y reutilización. Medición anual del volumen acumulado para optimización de su uso y capacidad compatible como tanque de descarga que reduzca vertido a la red.

- **Residuos**

- o Control mediante certificados de vertidos en fase de obra.
- o Cantidad de residuos generados anualmente y separación de estos por peso y volumen.
- o Trazabilidad y certificados de los materiales reutilizados.

Las medidas generales citadas deben quedar monitorizadas para su análisis y mejora en lo relativo al mantenimiento y conservación especialmente y expuestas en pantalla de sensibilización y concienciación del usuario como participante activo del ahorro y eficiencia.

Los datos deberán ser cuantificados en los análisis de huella de carbono de la actividad a realizar cada 3 años y contrastados con los datos disponibles que sean de utilidad expuestos en la Información estadística y cartográfica generada por el sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

1.10.e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero

Con carácter general debemos subrayar que el alcance y ámbito de la innovación es limitado en tanto en cuanto no supone un desarrollo nuevo del suelo y su alcance únicamente consiste en proponer un uso alternativo con existente.

El objetivo principal de la innovación es producir 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.

Por tanto, de por sí como se ha justificado en la presente memoria el cambio en sí mismo supone una previsible mejora en cuanto al consumo energético e hídrico, así como en la movilidad del entorno al considerarse el alojamiento comunitario un uso de menor rotación e intensidad de consumo que el uso Hotelero.

Pese a ello y en compromiso y coherencia con lo establecido por las políticas globales y estrategias fijadas con carácter general y en particular con lo concretado en la normativa la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía el Decreto 234/2021 de 13 de Octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima se han concretado en este documento ambiental que forma parte de la presente innovación unos compromisos que de forma precisa marcan unas mejoras cuantificables y medibles respecto a la normativa de obligado cumplimiento a nivel de consumo y emisiones que hoy por hoy queda recogida básicamente en el documento CTE HEO Y HE 1, limitación del consumo energético y limitación de la demanda energética así como en el RITE , Reglamento de instalaciones Térmicas de los edificios.

Se comprometen medidas concretas y equilibradas en todas las líneas estratégicas y medida de cumplimiento global estableciéndose la garantía de que el edificio resultante además de las mejoras concretas cumplirá con una eficiencia a nivel de emisiones de CO2 que lo hará mínimo un edificio de eficiencia energética A y siempre con unas emisiones fijadas en las mejoras propuestas de un 10 % menos de los mínimos exigibles en normativa repartido a su vez en un equilibrio entre medidas tendentes a reducir la demanda y medidas sobre las instalaciones tendentes a reducir el consumo y que este a su vez tenga un aporte mejorado y cuantificable de fuentes de origen no renovable sobre los mínimos ya exigentes de por sí que fija la normativa en vigor.

Igualmente se garantiza mediante los compromisos del presente documento que las mejoras energéticas propuestas en cuanto a las emisiones de CO2 a su vez deben superar la estimación realizada sobre la capacidad de sumidero del terreno con un cálculo de 19,89 Tm de C/ha cada 15 años, al tratarse de una superficie pequeña se propone que una vez desarrollado el proyecto y monitorizado el uso del edificio, el déficit que no se haya podido justificar mediante las medidas de ahorro y de aporte de energías no renovables sea compensado mediante la compra de CRÉDITOS de CO2 a empresas certificadas que garanticen mediante la plantación en zonas lo más cercanas posible a la ubicación del edificio la compensación de estas emisiones mediante la planta y mantenimiento de arbolado en lugares idóneos y con los métodos de siembra y riego que les permitan garantizar el cumplimiento de los objetivos. Esta compensación de efecto sumidero del suelo quedará registrada de forma voluntaria en el registro establecido para tal fin en la Junta de Andalucía.

1.11. Cumplimiento del Decreto 6/2012, de 1 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La innovación objeto de este estudio, se encuentra sujeta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, atendiendo a los supuestos contemplados en el artículo 40.3.d) de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) modificada por la Ley 3/2015.

El marco normativo que afecta a las figuras de planeamiento en materia de ruidos está determinado, en el ámbito estatal, por Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (LR) y los dos reglamentos que la desarrollan:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

En el ámbito autonómico, Decreto 6/2012, de 1 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (RPCAA).

Dicho reglamento, establece la exigencia de que a los instrumentos de planeamiento urbanísticos sometidos a evaluación ambiental deben incluir como parte de la documentación ambiental un "estudio acústico" para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el mismo.

Toda la reglamentación referida se encuentra armonizada y, por tanto, el Estudio Acústico, que se incorporará al Documento Ambiental Estratégico, se ha realizado conforme al artículo 43 del RPCAA sobre "Exigencia y contenido mínimo de los Estudios Acústicos" que en su punto 2º remite a la Instrucción Técnica Nº 3 para establecer dicho contenido mínimo.

El presente estudio acústico determina la futura afección una vez implantada la innovación propuesta, y su compatibilidad con los objetivos de calidad acústica.

Autor del estudio acústico:

Nombre: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
Cualific. prof: Arquitecto.
Colegiado Nº 4.313 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.
Colegiado Nº 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Dirección: C/ Albahaca 6
Localidad: 18006 Granada
NIF: 44293200 F

Análisis de la situación existente

Antecedentes.

El objeto del presente documento 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 de Rincón de la Victoria.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

El objetivo principal de la innovación es producir 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.

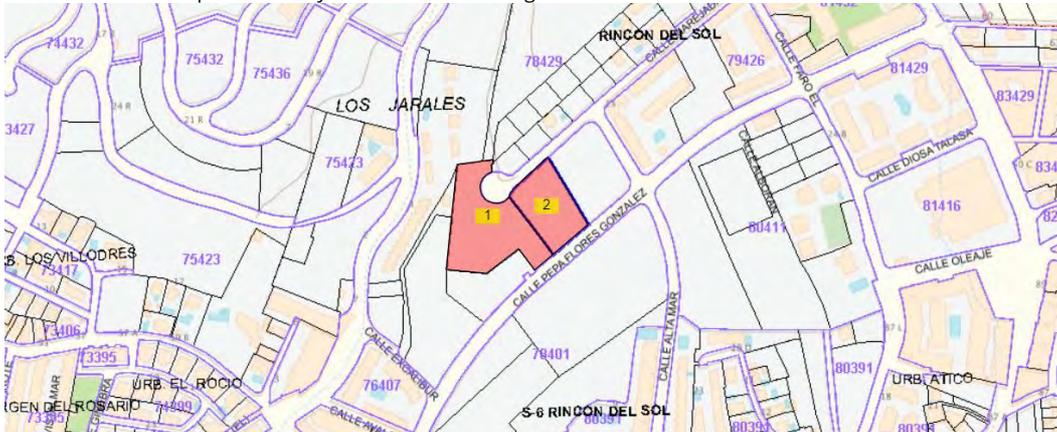
El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos originalmente identificados como superficie del Plan Parcial UT-3, si bien los efectos se producirán concretamente en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB (señalada en la imagen como 1) y 7842911UF8674S0001PB (señalada en la imagen como 2) y que pertenecen a la impulsora de la presente innovación, la mercantil TRISA, SL.

- Identificación del ámbito.

Sector UT 3 urbanización del "Rincón del Sol". Efectos sobre determinadas parcelas situadas en él.

- Parcela P.10** Ref. Catastral: 7842909UF8674S0001LB
Dirección: C/ Pepa Flores González. Sector UT.3.
- Parcela P.11:** Ref. Catastral: 7842911UF8674S0001PB
Dirección: C/ Pepa Flores González. Sector. UT.3.

-Emplazamiento y ubicación en la cartografía de la Sede Electrónica del Catastro-



- Estudios acústicos de la zona.

Los criterios acústicos específicos para considerar son definidos en profundidad en el Real Decreto 1367/2007, que constituye un documento legislativo de carácter básico al cual deben adaptarse las disposiciones legales transferidas a las Comunidades Autónomas.

En el caso concreto de Andalucía, se tiene el RPCAA, que establece lo siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA. ZONIFICACIÓN.

Las áreas de sensibilidad acústica se establecen en función del uso predominante del suelo, debiéndose de prever como mínimo las siguientes:

- Zona tipo a: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Zona tipo b: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Zona tipo c: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- Zona tipo d: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.**
- Zona tipo e: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- Zona tipo f: Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- Zona tipo g: Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están definidos en el artículo 9 siendo para las áreas urbanizadas existentes:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Para la evaluación de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas de sensibilidad acústica se utilizan los índices L_d, L_e y L_n. Dichos índices expresan el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido por la norma ISO 1996-2:1987 determinado a lo largo de todos los periodos día, tarde y noche, respectivamente, a lo largo de todo un año.

Los periodos temporales de evaluación están definidos como sigue:

- Periodo día (d): le corresponden 12 horas entre las 7:00 y las 19:00 horas.
- Periodo tarde (e): le corresponden 4 horas entre las 19:00 y las 23:00 horas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Periodo noche (n): le corresponden 8 horas entre las 23:00 y las 7:00 horas.

SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

No existen.

MAPAS DE RUIDO

La legislación de referencia anteriormente enumerada surge a partir de la aprobación de la Ley 37/2003, del Ruido que, a su vez, se redactó para incorporar al ordenamiento jurídico español las disposiciones de la Directiva 2002/49/CE, que establece métodos comunes de gestión del ruido en toda Europa basándose en la elaboración de Mapas Estratégicos de Ruido que permitan evaluar el grado de exposición de la población a determinados niveles de contaminación acústica y establecer Planes de Acción que mitiguen dicha contaminación.

Los mencionados Mapas Estratégicos de Ruido y consiguientes Planes de Acción deben ser realizados conforme a un calendario fijado en la Ley del Ruido. No obstante, deben ser revisados y actualizados por las administraciones competentes en períodos de 5 años a contar desde su fecha de aprobación:

El Rincón de la Victoria no cuenta con Mapa Estratégico de Ruido

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA			
Sectores/Periodo	Ldía	Ltarde	Lnoche
<u>Residencial</u>	65 dB	65 dB	55 dB
<u>Sanitario</u>	60 dB	60 dB	50 dB
<u>Turístico</u>	70 dB	70 dB	65 dB
<u>Industrial</u>	75 dB	75 dB	65 dB

El área de sensibilidad acústica de tipología uso TURÍSTICO afecta a las parcelas P10 y P11. Aunque se trata de un territorio con un alto porcentaje de uso residencial su tipología predominante es turística, por lo que se le aplican unos objetivos de calidad menos restrictivos. Tal y como muestra la Tabla, los objetivos de calidad acústica establecen un límite de 70 dBA para los indicadores Ld y Le y 65 dBA para el indicador Ln en esta zona.

- **Resumen.**

Tal y como se ha descrito anteriormente, los resultados de estudio de ruido muestran de una forma visual e intuitiva una estimación del nivel sonoro presente en toda la extensión de la innovación según una metodología de cálculo normalizada, teniendo en cuenta el comportamiento a largo plazo de los principales emisores acústicos presentes en la ciudad.

Las características acústicas de la zona son las siguientes:

Área de Sensibilidad: Turístico
Objetivos de Calidad (Ld/Le/Ln): 70 / 70 / 65 dB



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Hora: 11:31 Und. reg:RC



(Zona más desfavorable)

Evaluación del estado derivado de la ejecución de la innovación

- Análisis de la situación postoperacional.

La situación acústica que nos encontraremos en el ámbito de aplicación de la Innovación propuesta, una vez implantada la misma, no modifica sustancialmente la presente en la actualidad. Desde el punto de vista exclusivo de la clasificación de suelo, el cambio de uso de Hotelero a Alojamiento comunitario, al tratarse de actividades similares.

La zonificación acústica de la zona se establece como zona tipo d) correspondiente a sectores de territorio de uso turístico. Por tanto, las actividades de tipo residencial o terciario a implantar deberán cumplir con los objetivos de inmisión al espacio exterior definidos para las actividades instaladas en zonas de uso turístico en la tabla VII del RPKAA.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _{kd}	L _{ks}	L _{kn}
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

- Descripción y caracterización de los focos de ruido.

Principalmente, las fuentes de ruido de influencia sobre el ámbito de la innovación siguen siendo las infraestructuras de transporte rodado. Los accesos por la C/ Pepa Flores Gonzales y C/ Marejada son los focos de ruido predominante en la zona, no estimándose un efecto considerable de la Innovación sobre la misma, ya que no se va a aumentar el número de vehículos.

Tanto por los efectos de los emisores propios de la actividad (sistemas de climatización, refrigeración...etc.), como por los efectos inducidos por el funcionamiento de la misma (tráfico de acceso, operaciones de carga y descarga, etc.).

Estos efectos se preverán en los proyectos de implantación de estas para limitar su alcance. Deberán por tanto cumplir con los límites de emisión al espacio exterior fijados para la zona de sensibilidad acústica en el que se ubica, en este caso, zona de tipo d), correspondiente a zona de uso turístico. De tal modo que una vez implantados, serán totalmente compatibles acústicamente con el entorno de la Innovación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B705Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



Por tanto, se puede considerar que los focos de ruido que se prevén puedan producirse en el entorno de la innovación, como consecuencia de la implantación de la misma, no son incompatibles con el uso del entorno colindante, no superando los mismos los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas de sensibilidad acústica de uso turístico definidos por la tabla I del Decreto 6/2012, para áreas urbanizadas existentes (60 dBA para periodo día y tarde, 50 dBA para periodo noche).

- Zonificación acústica propuesta.

En función de los usos asignados en el entorno de implantación de la Innovación, y siguiendo las recomendaciones expresadas en el Anexo 5 del Decreto 1367/2007 donde se definen los criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, se mantiene por tanto la clasificación a las parcelas sujetas a Innovación como área de sensibilidad acústica de tipo d, sector de territorio de uso turístico.

Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes tipo d es:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _n	L _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

- Servidumbres acústicas.

No existen.

- Medidas correctoras.

En consecuencia, con la evaluación del impacto acústico de la innovación a implantar sujeta al presente estudio acústico, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta y los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, no se proponen medidas correctoras, puesto que la previsión acústica del planeamiento propuesto es compatible con la zonificación acústica del entorno.

- Resumen.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



A tenor del análisis realizado y los resultados obtenidos, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta, los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, se puede concluir que, desde el punto de vista acústico, la propuesta de la Innovación está concebida conforme a los criterios de prevención de los efectos de la contaminación acústica establecidos en la normativa de aplicación, siendo compatible con los niveles sonoros ambientales previstos.

Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica.

En este Estudio Acústico se ha analizado la innovación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" para la incorporación de un uso alternativo en su ámbito, afectando a dos parcelas, justificando la idoneidad de la implantación del mismo.

En primer lugar, se ha realizado un análisis acústico de la zona, partiendo de un análisis del entorno y usos existentes y considerando los Niveles sonoros día, tarde y noche.

Con estos datos analizados se verifica el cumplimiento del estado existente.

A continuación, en la propuesta, se han verificado los usos propuestos y los focos de ruido que se pueden generar. Considerando que se mantiene la zonificación existente y que la propuesta tendrá una emisión acústica no superior al uso hotelero del planeamiento urbanístico actual, se puede concluir que la innovación es conforme a la normativa, mejorando acústicamente el entorno.

1.12. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

De forma coherente con lo expuesto en el punto 1.10.d. "indicadores para evaluar las medidas adoptadas" se dispondrán de los medios humanos y técnicos para la cuantificación de los objetivos comprometidos en la memoria.

- Emisiones de CO2 extrapolable de la medición tanto de consumo energético como de la producción energética derivada de instalación fotovoltaica con la consecuente consecuencia de las emisiones de CO2 en base al origen de la energía primaria considerada. Realización de informes anuales al respecto. Publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Emisión de gases de efecto invernadero. Cuantificación además de los consumos de los gases y productos empleados, gases refrigerantes en refrigeración etc que pueda producir gases de efecto invernadero garantizando su minimización y cumplimiento de objetivos de la presente memoria y siempre sobre la base del cumplimiento superior a la normativa aplicable. Emisión de informes anuales al respecto. Publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202326372
	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC



- Agua. Contadores de agua consumida y recuperada. Informes anuales y publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Residuos. Medición y desglose en base de obra en base a los objetivos trazados en el plan de residuos. Informes anuales y publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio o de la obra en este caso y portal web.
- Trazabilidad y certificados de la huella de carbono por los residuos generados en el edificio, desglose e informe anual de kg reciclados por materiales. Informes anuales y publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Sumidero de CO2. Seguimiento mediante empresa certificada de las medidas paliativas compensatorias de la reducción de sumidero de CO2 del terreno afectado y transformado, registro voluntario en la junta de Andalucía y publicidad del cumplimiento de estos objetivos comprometidos que neutralicen los efectos de la intervención derivados de la pérdida de terreno natural tal como se ha descrito en la memoria.
- Monitorización pormenorizada y Realización de auditoría energética anual con desglose de consumos, análisis de comportamiento del usuario y propuesta y concienciación de uso, así como propuesta de mejora para adaptar o mejorar el comportamiento real del edificio al teórico obtenido de cálculos realizado mediante los programas certificados. Esta Auditoría energética mediante la Monitorización desglosada de los puntos de consumo emitirá un informe detectando posibles desviaciones y proponiendo las mejoras en consecuencia. Se considera que la información al usuario y más en el caso de alojamiento colectivo y su comportamiento como parte activa del consumo debe ser analizada con indicadores tanto de consumos energético, hídricos como de residuos valorando los resultados de las distintas estrategias sobre el edificio o labores de concienciación del usuario.

En Granada, a 17 de octubre de 2023.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700339C8D00M5B7O5Q2A8K3 en la Sede Electrónica de la Entidad	AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA(P2908200E-AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA)-AYUNTAMIENTO RINCÓN DE LA VICTORIA - 19/10/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 19/10/2023 13:14:53 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA RC 2023 26372 - 19/10/2023 11:31	ENTRADA: 202326372 Fecha: 19/10/2023 Hora: 11:31 Und. reg:RC

