

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

DON MIGUEL BERBEL GARCÍA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria, de 30 de noviembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 14.- ASUNTOS URGENTES

PUNTO Nº 14.1.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS PARA EL CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA TORRE, 29. EXPTE 10980/2021.

Sometida a votación la declaración de urgencia es aprobada por unanimidad.

Se da cuenta de la siguiente,

“PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS

Atendido el expediente de Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal para el cambio en las condiciones de Ordenación de la Edificación en la parcela sita en Avda. de la Torre 29, de Torre de Benagalbón, clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Comercial, al objeto de incorporar como usos compatibles el Alojamiento Comunitario, el Hostelero, así como los servicios a personas (barberías, saunas, salones de belleza, etc.).

Visto que dicho expediente ha sufrido una excesiva dilación en la aprobación inicial debido al trámite ambiental, el cual ha causado que siga pendiente de la aprobación inicial pasados dos años desde su iniciación.

Atendido el informe técnico emitido con fecha 28 de noviembre de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES

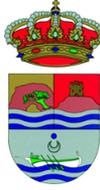
I.- La parcela de referencia, de uso comercial, procede del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE.TB-4 del PGOU de 1992. El instrumento de ordenación urbanística general actualmente vigente, que es la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOP n.º 71 de 15 de abril de 2009 (en adelante, PGOU), clasifica el suelo como urbano y, atendiendo a la completa ejecución del ámbito, le otorga la categoría de consolidado.

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2021010980
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47	Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

II.- La calificación urbanística de la parcela es CO, es decir, Zona Comercial. Sus parámetros urbanísticos son los que establecen las ordenanzas de edificación del PGOU con carácter general para todo el municipio, y vienen establecidas en la Sección IX de la Parte 4 del documento Disposiciones urbanísticas del Plan. Dentro de dicha Zona de ordenanza, procede la aplicación del Subtipo CO-1 por comprender, este último, “una serie de parcelas en Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable”. No procede la aplicación del Subtipo CO-2 por referirse este a parcelas de mayor extensión, ni el Subtipo CO-R, puesto que esta calificación, que determina la remisión a un instrumento de desarrollo para la definición de los parámetros urbanísticos que son de aplicación, ha de ser grafiada de manera expresa.

Efectivamente, y tal y como justifica la memoria de la innovación, ninguno de los subtipos de la Zona Comercial contempla la posibilidad de introducir usos distintos al comercial, atendiendo a la definición que de estos últimos se hace en el punto 1.1.3.5 de la Parte 2 del documento Disposiciones urbanísticas del PGOU.

III.- Con fecha de 29 de julio de 2021 se presentó ante este Ayuntamiento solicitud para el inicio de la tramitación de una innovación del PGOU vigente, promovida por PAIMOSUR S.L., con objeto de alterar las condiciones de ordenación de la parcela de referencia, incorporando como usos compatibles al comercial el alojamiento comunitario, el hostelero y los servicios a personas. Se acompañaba la solicitud de borrador de documento técnico, Documento Ambiental Estratégico, Documento de Valoración de Impacto en la Salud, informe de sostenibilidad económica y resumen ejecutivo.

IV.- En base a la documentación aportada, con fecha de 27 de octubre de 2021 el Pleno del Ayuntamiento acordó, en sesión ordinaria, aprobar el borrador de la documentación urbanística y el Documento Ambiental Estratégico, así como solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de conformidad con el artículo 40.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción anterior a la modificación introducida por la disposición final 5.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. La documentación fue remitida a la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha de 25 de diciembre de 2021, siendo admitida a trámite el 22 de abril de 2022.

V.- Con fecha de 24 de junio de 2022 se recibió requerimiento de la citada Delegación Territorial, referida a la necesidad de subsanación de la documentación que acompañaba al Estudio Acústico y del punto 10 del Documento Ambiental Estratégico respecto a los objetivos de calidad acústica. Dicho requerimiento fue atendido mediante nueva documentación remitida con fecha de 9 de julio de 2022.

VI.- Con fecha de 25 de mayo de 2023 se emitió Informe Ambiental Estratégico por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por el que se considera que la modificación propuesta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se diese cumplimiento a un determinado condicionado en materia de residuos y protección del suelo y en materia de cambio climático. Dicho condicionado fue incorporado a la documentación técnica y ambiental, remitiéndose a este Ayuntamiento con fecha de 8 de septiembre de 2023.

VII.- Tras análisis de la nueva documentación aportada, con fecha de 30 de octubre de 2023 se requirió al promotor la subsanación de una serie de deficiencias de índole técnica detectadas. Con fecha de 10 de noviembre de 2021 y RGE n.º 28247 se recibió documento

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

técnico corregido, efectuándose un nuevo requerimiento con fecha de 17 de noviembre de 2023, dirigido a solventar deficiencias aún no corregidas y a asegurar la completa alineación, en cuanto a contenidos, de todos los documentos que conforma el expediente. Se requirió, igualmente, justificación sobre la innecesariedad de aportar estudio económico-financiero.

VIII.-Finalmente, con fecha de 20 de noviembre de 2023 y RGE n.º. 29132 se recibió documentación actualizada, constando de Documento Técnico, Resumen Ejecutivo, Documento de Sostenibilidad Económica y Documento de Valoración del Impacto en la Salud, así como documento de respuesta al último requerimiento efectuado, siendo estos documentos objeto del presente informe técnico.

NORMATIVA APLICABLE

Es de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en virtud de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que permite continuar la tramitación de los procedimientos con respecto a la primera si estos se iniciaron con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la segunda (es decir, el 23 de diciembre de 2021). En este caso, se toma como referencia el preceptivo acuerdo plenario previo a la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al que hace referencia el punto IV de los antecedentes.

La innovación modifica el instrumento de ordenación urbanística general actualmente vigente, que es la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOP n.º 71 de 15 de abril de 2009.

INFORME

Documentación

En la documentación objeto de informe consta, por un lado, de documento técnico (documento preliminar), presentado en fecha 20 de noviembre de 2023, RGE n.º 29132, que incluye los siguientes apartados:

- 0. Antecedentes
- I. Memoria expositiva
- II. Memoria de información y ordenación
- III. Régimen Jurídico
- IV. Ordenanzas de edificación
- V. Resumen ejecutivo. Objetivos y finalidades.
- VI. Títulos de propiedad aportados.
- VII. Informe de sostenibilidad económica.
- VIII. Planos.

En el documento se indica que el contenido de los apartados V (resumen ejecutivo) y VII (informe de sostenibilidad económica) figura en sendos anexos, lo que se constata en el expediente, habiéndose presentado ambos documentos con idéntica fecha y número de RGE.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Consta igualmente en el expediente Documento de Valoración del Impacto en la Salud presentado con idéntica fecha y número de RGE.

Los títulos de propiedad del apartado VI constan en el documento técnico presentado con fecha de 10 de noviembre de 2021 y RGE n.º 28247.

A efectos de la valoración de la idoneidad del contenido aportado, se ha de estar a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, atendiendo a las reglas particulares del artículo 36 y, en concreto, del art. 36.2.b), donde se indica que el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas.

La documentación presentada da cumplimiento a este articulado y, en concreto:

- Memoria (art. 19.1.a) de la LOUA): se incluyen los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados. Se aporta, en el apartado VII del documento técnico, un documento denominado de sostenibilidad económica de cuyo contenido deriva la justificación de la innecesidad de aportar estudio de sostenibilidad económica y/o económico-financiero, dando así cumplimiento al punto 3º del artículo. Igualmente, en el apartado III del documento técnico se especifican las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación pública, referidas en el punto 4º del artículo.
- Normas Urbanísticas (art. 19.1.b) de la LOUA): el apartado IV del documento técnico incluye la redacción de la nueva subzona de ordenanza.
- Planos demás documentación gráfica (art. 19.1.c) de la LOUA): el apartado VIII del documento técnico incluye toda la información gráfica necesaria, con la precisión y escala adecuadas.
- Resumen ejecutivo (art. 19.3 de la LOUA): se aporta en el apartado V del documento técnico.

Adicionalmente, la presentación de Documento de Valoración de Impacto en la Salud da cumplimiento a lo requerido en el artículo 59.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía para efectuar solicitud de informe de evaluación de impacto en la salud.

Contenido

Incorporación de las consideraciones reflejadas en el Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 25/05/2023:

Tal y como se desarrolla en el apartado 0 de Antecedentes del documento técnico, se ha incorporado a la innovación el condicionado desarrollado en los apartados 4.2, en materia de residuos y calidad del suelo y 4.3, en materia de cambio climático del Informe Ambiental Estratégico, incluyendo, asimismo, las medidas preventivas y correctoras propuestas.

Subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el requerimiento municipal emitido con fecha 30/10/2023:

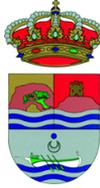
El último documento técnico presentado solventa las deficiencias de índole técnica detectadas y, en concreto:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2021010980
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47		Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

- *Se elabora la justificación de la no existencia de reserva de dispensación, basada en una serie de características diferenciadoras de la parcela de referencia con respecto al resto de parcelas comerciales, fundamentalmente relacionadas con su tipología edificatoria: tamaño relativamente reducido, carácter exento, desarrollo en dos plantas con accesos independizados desde el exterior, existencia de tres fincas registrales independientes, ubicación, entre otras. Se aporta, igualmente, justificación de las mejoras que la innovación supone para el bienestar de la población y de la idoneidad de posibilitar nuevos usos complementarios en la parcela de referencia, así como justificación de la procedencia de implantar, de manera concreta, los usos alojamiento comunitario y hostelería.*
- *Se homogeneiza la nomenclatura de la nueva Subzona de ordenanza propuesta.*
- *Se aporta plano de calificación propuesta, alineando la "etiqueta" (CO-R) con la nomenclatura empleada en el PGOU vigente. En este caso, "R" se habrá de referir a la remisión de dichos suelos al documento objeto de informe para la determinación de los parámetros urbanísticos que son de aplicación.*
- *Se establecen condicionantes para la implantación de los usos compatibles con respecto al uso característico, incorporándose a la redacción de la nueva Subzona de ordenanza.*
- *Se aporta justificación de que la innovación no puede producir incremento de aprovechamiento urbanístico, tomando como base la ponencia de valores vigente.*

Subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el requerimiento municipal emitido con fecha 17/11/2023:

Igualmente, la última documentación presentada da respuesta a las deficiencias manifestadas a través del último requerimiento municipal, y en concreto:

- *Se actualiza el contenido del Resumen Ejecutivo, alineándolo con el de la Memoria y la Normativa Urbanística, así como la planimetría.*
- *Se adapta el contenido del informe de sostenibilidad económica, así como el del documento de Valoración del Impacto en la Salud, alineándolo, en ambos casos, con el contenido de la memoria del documento técnico.*
- *Se justifica la innecesariedad de redactar estudio económico-financiero.*
- *En relación a la redacción de la nueva sub-zona de ordenanza, se justifica el mantenimiento del carácter preferente de la ubicación del uso comercial en planta baja en base a una mayor flexibilidad y al carácter no excluyente de la redacción actual, y se mantiene la referencia a los servicios a personas como parte integrante del uso comercial, tal y como se justifica en el documento de respuesta al requerimiento.*

Consideraciones generales

La innovación lleva a cabo una doble operación: por un lado, crea una nueva Subzona de ordenanza para las parcelas de uso característico comercial y, por otro, realiza un cambio de calificación en una parcela concreta de suelo urbano consolidado, en la que serán de

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

aplicación nuevos parámetros urbanísticos por remisión del Plan (R) a la presente modificación de elementos.

Desde un punto de vista técnico, toda innovación que redunde en una mayor diversidad de usos puede entenderse positiva, por cuanto a su potencial de incrementar la heterogeneidad funcional de los tejidos urbanos existentes, siempre y cuando se garantice la correcta coexistencia de dichos usos. La memoria de la modificación de elementos basa su argumentación en esta idea, e incorpora una serie de premisas:

- Los usos comerciales, sobre todo los de pequeña escala insertos en tejidos urbanos consolidados, son fundamentales para el correcto desarrollo de las funciones urbanas a “escala de barrio”, y no procede su eliminación. Es por ello que la innovación no incorpora un régimen de usos alternativos, sino compatibles, añadiéndose a la redacción de la nueva Subzona de ordenanza la preferencia de mantener el uso característico comercial en planta baja, y la necesidad de justificación de cumplimiento de la normativa sectorial y de accesibilidad.
- En la parcela sita en Avenida de la Torre, 29, concurren circunstancias tipológicas y de localización concretas que pueden justificar un tratamiento diferenciado con respecto a otras parcelas de calificación Comercial. Además, por su antigüedad, es notorio que en la parcela de referencia las actividades desarrolladas en plantas primera o sótano no han tenido suficiente viabilidad.
- Los nuevos usos compatibles propuestos (alojamiento comunitario y hostelería) no suponen un incremento de aprovechamiento urbanístico con respecto al uso comercial, por lo que su implantación no derivaría en la necesidad de sometimiento a actuación de transformación urbanística.

Considerando estas premisas, y los objetivos de la propia modificación de elementos, el contenido del documento técnico de la modificación de elementos se considera adecuado y suficiente para los fines de la innovación.

CONCLUSIÓN

Vista la documentación y analizado su contenido desde un punto de vista técnico, se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU municipal sobre cambios en las condiciones de ordenación en la parcela sita en Avenida de la Torre, 29, de Torre de Benagalbón.

Este es mi informe que someto a otro mejor fundado en derecho, y el órgano municipal plenario con su superior criterio decidirá.

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica. Francisco Marín Nieto, Arquitecto de la Oficina Técnica de Planeamiento Urbanístico del Área de Urbanismo.”

Considerando el informe jurídico emitido en fecha 29 de noviembre de 2023, que de manera literal dice:

“INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

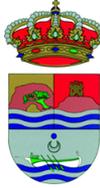
1. En fecha 29 de julio de 2021, mediante registro de entrada 16923 por la mercantil Paimosur S.L. , representada por D. Ángel Luisa Acha Fanjul, se presenta expediente de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2021010980
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47	Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

Innovación del PGOU en parcela de suelo urbano consolidado calificada como Comercial, sita en Avenida de la Torre nº 29, Torre de Benagalbón, Rincón de la Victoria. Dicha solicitud se acompaña de documento técnico de la Modificación Puntual, Informe de Sostenibilidad Económica, Informe de Impacto en la Salud y Resumen Ejecutivo.

2. Con el objeto de que el expediente sea primeramente analizado por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el borrador presentado se diligencia por acuerdo de Pleno de 27 de octubre de 2021, solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de conformidad con el artículo 40.3 b) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. El 30 de junio de 2022 se recibe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga requerimiento de subsanación el Documento Ambiental remitido, lo que se pone en conocimiento de la mercantil el 30 de junio de 2022, a través de sede electrónica, con certificado de rechazo automático de la notificación por no acceso a la misma.

4. El 7 de septiembre de 2022, registro de entrada 22737, por parte de la Mercantil, en contestación del requerimiento anterior, se presenta Documento Ambiental Estratégico y Estudio Acústico, solicitando su remisión a la Delegación Territorial.

5. El 9 de septiembre de 2025, registro de salida 14023 se envía oficio con la documentación aportada a la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente para la continuación de su expediente.

6. El 26 de mayo de 2023, registro número 14079 se recibe Informe Ambiental Estratégico que concluye que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente condicionándolo a dos medidas; una en materia de residuos y otra en materia de cambio climático.

7. El 23 de junio de 2023, registro de entrada 17100, se presenta por la mercantil documentación técnica junto con el anuncio en el BOJA 106 de 6 de junio de 2023 de publicidad del informe ambiental estratégico de la Innovación presentada.

8. El 8 de septiembre de 2023, registro nº 23726 se remite documentación justificativa del cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico, aportado Memoria, Informe de Sostenibilidad Económica y Resumen Ejecutivo.

9. El 30 de octubre, registro de salida 16509, se emite requerimiento para la subsanación de diferentes aspectos técnicos de la documentación aportada que es recibida por sede electrónica ese mismo día.

10. El 10 de noviembre de 2023, registro nº 28247 se presenta la Memoria para subsanar el requerimiento anterior.

11. Con fecha 20 de noviembre, se vuelve a emitir requerimiento para subsanar diferentes aspectos técnicos de la documentación aportada que es recibida por sede electrónica el día 22 de noviembre.

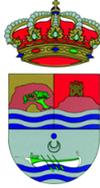
12. El 20 de noviembre, en contestación al punto anterior, se presenta de nuevo toda la documentación actualizada para dar respuesta al requerimiento anterior.

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

13. El 28 de noviembre es emitido informe técnico favorable respecto a la Modificación Puntual sobre cambio en las condiciones de ordenación en la parcela sita en Avenida de la Torre 29, Torre de Benagalbón, Rincón de la Victoria.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

0. Antecedentes

I. Memoria expositiva

II. Memoria de información y ordenación

III. Régimen Jurídico

IV. Ordenanzas de edificación

V. Resumen ejecutivo. Objetivos y finalidades.

VI. Títulos de propiedad aportados.

VII. Informe de sostenibilidad económica.

VIII. Planos

El contenido documental desde el punto de vista jurídico se considera adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su alcance y naturaleza, ajustándose al contenido mínimo que se establece para los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones en los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, respectivamente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

a) Legislación Aplicable

- Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015 de 2 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, establece en el apartado 1 de su disposición transitoria tercera que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento, añadiendo en su segundo apartado que, no obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido. En este sentido, entendemos que el procedimiento se

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2021010980
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47		Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

inició con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, cuya solicitud se presentó el 29 de julio de 2021, existiendo acuerdo de Pleno aprobando el borrador y la documentación ambiental ordenando su remisión a la Delegación Territorial de Medio Ambiente el 27 de octubre de 2021 para la emisión del Informe Ambiental.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), (BOJA nº 154 de fecha 31 de diciembre de 2002)

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

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la CPU de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (Publicación acuerdo en el BOP de Málaga de fecha 18/05/1992).

- Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 22/06/2001 (Publicación Normativa Urbanística en el BOP de Málaga nº 68 de fecha 09/04/2003).

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP de Málaga nº 71 de fecha 15/04/2009).

b) Consideraciones jurídicas.

Se pretende con esta Modificación Puntual de Elementos introducir, en una parcela calificada por el PGOU municipal como Comercial, la compatibilidad de usos compatibles, en concreto el alojamiento comunitario, el hostelero así como el de servicios a personas.

En caso de que la presente Modificación Puntual se apruebe definitivamente, los usos permitidos serían por tanto el comercial, hostelero, alojamiento comunitario y el de servicios a personas, teniendo en cuenta las definiciones de uso recogidas en el PGOU municipal y siempre que quede justificado que no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo.

c) Competencia

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.1.B) a) y 36.2.c) 1ª de la LOUA, en relación con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación definitiva de la innovación corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

d) Procedimiento

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



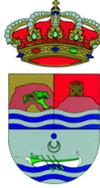
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47

EXPEDIENTE :: 2021010980
Fecha: 29/07/2021
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

El artículo 36 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos.

En virtud del artículo 38.3 LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 32.1. regla 2ª de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de ésta a información pública por plazo no inferior a un mes, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

En virtud del artículo 36.2 c) 3º se deberán arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

Igualmente, se deberá solicitar informe de Impacto en la Salud, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.

De no existir alegaciones, y una vez se emitan los correspondientes informes, se deberá solicitar previamente a la aprobación definitiva la emisión de informe preceptivo a la Delegación Territorial de Urbanismo en base a lo dispuesto en el artículo 31.2 c) de la LOUA.

CONCLUSION

Vistas la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y demás normativa de aplicación, y atendido el informe favorable técnico emitido el 28 de noviembre de 2023 se concluye:

- Informar favorablemente desde el punto de vista jurídico la Modificación de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria, relativa sobre cambios en las condiciones de ordenación en la parcela sita en Avda. de la Torre 29 de Torre de Benagalbón, Rincón de la Victoria.

La Asesora Jurídica, Jefa del Servicio de Urbanismo, Celia Ramos Cabello. Conformidad del Secretario General (RD 128/2018), D. Miguel Berbel García.”

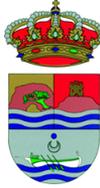
En virtud de lo anterior, se emite la siguiente propuesta al Pleno de la Corporación:

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
RINCÓN DE LA VICTORIA
(MÁLAGA)

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal para el cambio en las condiciones de Ordenación de la Edificación en la parcela sita en Avda. de la Torre 29, de Torre de Benagalbón, clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Comercial, al objeto de incorporar como usos compatibles el Alojamiento Comunitario, el Hostelero, así como los servicios a personas, teniendo en cuenta las definiciones de uso recogidas en el PGOU municipal y siempre que quede justificado que no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo.

SEGUNDO. Abrir un plazo de información pública por período de **UN MES** publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en uno de los diarios de mayor difusión provincial, y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento. Del mismo modo, en virtud del artículo 36.2 c) 3º de la LOUA se deberá arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, por lo que se publicará en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento (<https://ga.rincondelavictoria.es/consultas-exposiciones-publicas>). Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

TERCERO. Solicitar a la Consejería de Salud y Consumo el Informe de Impacto en la Salud, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.

CUARTO. Una vez concluidos los trámites anteriores, remitir el expediente a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para la emisión del informe preceptivo en base a lo dispuesto en el artículo 31.2 c) de la LOUA.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica, 29/11/2023. **EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO MUNICIPAL E HISTÓRICO, PLANES ESTRATÉGICOS, AGENDA 2030 Y GRANDES PROYECTOS** (por Delegación según Decreto de Alcaldía de fecha 19/06/23) D. Miguel Ángel Jiménez Navas.”

El Pleno de la Corporación por mayoría de 15 votos a favor (PP y PMP) y 10 abstenciones (5 PSOE, 3 Con Rincón de la Victoria y 2 Vox) aprueba la propuesta anteriormente trascrita.

Así consta en el borrador del acta, a resultas de su aprobación.

Y para que conste y surta los efectos que procedan, expido el presente certificado con las advertencias y salvedades contenidas en el artículo 206 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Entidades Locales, con el VºBº del Sr. Alcalde, en Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº ALCALDE

SECRETARIO GENERAL

CSV: 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E7003492D000V1T7Z2J0W9M4 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 12/12/2023 JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 12/12/2023 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/12/2023 14:36:47</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

