

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M7Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:59:29
APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 30/11/23

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



**DOCUMENTO PRELIMINAR
INNOVACIÓN DEL PGOU
RINCÓN DE LA VICTORIA
MANZANA CO-COMERCIAL.
AVDA DE LA TORRE 29
Rincón de la Victoria . Málaga.**

**Avda. de la Torre 29. Torre de Banagalbón
Rincón de la Victoria. Málaga**

**PROMOTOR:
PAIMOSUR S.L.**

**REDACTOR
FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO
Arquitecto
Noviembre 2023**

**TABOADA
FIGUEREDO
FRANCISCO
JAVIER -
25053987H**
Firmado digitalmente por TABOADA FIGUEREDO FRANCISCO JAVIER - 25053987H
Fecha: 2023.11.20 12:13:25 +01'00'

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M7Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
serialNumber=S283002E.CN=Seallo de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	
APROBACIÓN LOCAL POR ACUERDO PLENO 2017/29	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	

0. ANTECEDENTES

I. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

II. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

- 1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO. DISTRIBUCIÓN ACTUAL.
- 2.- ACCIONES TERRITORIALES AMBIENTALES Y SECTORIALES.
- 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: INNOVACIÓN NORMATIVA Y PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL. DETERMINACIONES VIGENTES OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN.
- 4.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.
- 5.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
- 6.- PROPIEDADES APORTADAS.
- 7.- SITUACIÓN ACTUAL. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 8.- INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDAS Y SUELO DEL MUNICIPIO.
- 9.- INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN EN LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.
- 10.- PROPUESTA. LIMITACIONES LEGISLACIÓN.MARCO LEGAL.
- 11.- INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 12.- LIMITACIONES LEGISLACIÓN. ORDENACIÓN PROPUESTA.

12.1. RESPECTO A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL. MEDIDAS DE CORRECCIÓN AMBIENTAL

13.- DOTACIÓN DE LOS DIFERENTES SERVICIOS NECESARIOS.

III. RÉGIMEN JURÍDICO

IV . ORDENANZAS DE EDIFICACION.

V. RESUMEN EJECUTIVO. OBJETIVOS Y FINALIDADES

VI. TITULO DE PROPIEDAD APORTADOS.

VII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VIII. PLANOS





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023	
serialNumber=S2830002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	
APROBACIÓN MUNICIPAL POR ACUERDO PLENO 2021/29	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	

0.- ANTECEDENTES

Con fecha 30 de diciembre de 2021 se remite desde el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria al Servicio de Protección Ambiental escrito acompañado de documentación en el que se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual de elementos del PGOU municipal sobre cambios en las condiciones de Ordenación de la Edificación en parcela sita en Avda. de la Torre 29, de Rincón de la Victoria, concretamente:

- 1.-Documento ambiental estratégico
- 2.-Borrador de la innovación propuesta.

Analizada la documentación ambiental y urbanística presentada, se verifica que sus contenidos dan cumplimiento a lo exigido en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Del estudio de dicha documentación se comprueba que la Modificación Puntual de Elementos del PGOU Municipal sobre cambios en las condiciones de ordenación de la edificación en la parcela sita en Avenida de la Torre, 29, de Rincón de la Victoria, clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Comercial, al objeto de **incorporar como uso compatible el Alojamiento Comunitario y el Hostelero así como los servicios a personas.**

Analizada la documentación se concluye que se trata de una modificación menor de un instrumento de ordenación urbanística del apartado 40.2 que altera el uso en un ámbito de suelo urbano que no llega a constituir una zona o sector incardinándose, por consiguiente, en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.4 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, debiendo someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha junio de 2023, se nos remite Informe Ambiental Estratégico el que concluye con:

"Se considera que la Modificación Puntual de Elementos del PGOU municipal sobre cambios en las condiciones de ordenación de la edificación en la parcela sita en Avenida de la Torre, 29, de Rincón de la Victoria, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.

a) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.2 consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo" del presente informe ambiental estratégico.

b) En materia de cambio climático se atenderá a las consideraciones en dicha cuestión que se formulan en el apartado 4.3 de este informe ambiental estratégico"

Así pues, en vista a lo anterior el objeto del presente documento es dar cumplimiento al condicionado recogido en el Informe Ambiental Estratégico incluyendo en el mismo las medidas preventivas y correctoras propuestas en este.



I.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- AUTOR del ENCARGO.

Se redacta el presente expediente de corrección de error por encargo de D. Ángel Acha Fanjul provisto de D.N.I. 25.042.410-X en nombre y representación de la mercantil **PAIMOSUR S.L. con C.I.F. B-29.615.267** y con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. del Golf s/n Urbanización Añoreta Golf 29730 Rincón de la Victoria Málaga.

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 formulación e impulso de instrumentos de planeamiento urbanístico de carácter general en el ámbito de su término municipal, así como de sus innovaciones.

Todo ello de acuerdo al artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA) que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las "propuestas o peticiones de modificaciones del Plan general de Ordenación Urbanística".

El objeto del documento es producir la innovación del instrumento de planeamiento general vigente mediante una Modificación puntual de elementos concretamente en las ordenanzas de la edificación de unos terrenos determinados para incorporar usos compatibles, permitiendo la materialización del aprovechamiento y edificabilidad en condiciones óptimas de sostenibilidad económica y ambiental.

El contenido del presente documento se considera el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones que afecta e integra la documentación necesaria vista su NATURALEZA Y ALCANCE.

Que sirva para proceder ante las diferentes administraciones competentes para su tramitación y aprobación.

Málaga, 9 Noviembre de 2023

Fdo. Francisco J. Taboada
ARQUITECTO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E80M3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29
EXPEDIENTE :: 2021010980
Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

1.ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El objeto del presente documento es producir la **innovación del instrumento de planeamiento general vigente** en el término municipal de Rincón de la Victoria, es decir, la innovación del identificado como Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (en adelante PGOU).

El objetivo de la innovación es producir un **cambio en las condiciones de ordenación de la edificación** en un determinado terreno clasificado como Suelo Urbano Consolidado, actualmente edificado, situado en la Urb. La Parada concretamente en Avda. de la Torre 29. Torre de Banagalbón. Rincón de la Victoria.

Se encuentra calificado con un uso comercial y sometido a las determinaciones fijadas por la Ordenanza para edificación denominada por el documento de planeamiento general vigente: Comercial - CO.

Se pretende la creación de una nueva ordenanza que denominaremos Comercial -CO-R- La Parada, representándose en la documentación gráfica como Comercial-CO-R, aclarando que se remite a un documento complementario al PGOU. Incorporando a la existente determinados usos como compatibles que se puedan implantar en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental en la edificación existente en la manzana objeto de actuación. Esta edificación es resultado de materializar el aprovechamiento y edificabilidad que fueron asignado a este suelo.

En ningún momento es objeto del presente documento una ampliación del aprovechamiento urbanístico actualmente asignado y materializado en la edificación existente, con actuaciones como ampliación de superficie construida actual, ya que esto conllevaría un incremento de Aprovechamiento urbanístico.

La incorporación de estos usos compatibles no suponen aumento de edificabilidad , incremento de número de viviendas o cambio de uso o tipología , no precisa de crear nuevas dotaciones al no incrementar el aprovechamiento urbanístico asignado y materializado.

En cuanto al "aprovechamiento económico tampoco se produce incremento ya que conforme a la Ponencia de valores de catastrales vigentes en el municipio de Rincón de la victoria los valores unitarios son

Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Gran/Extr/Amo	Otros	Z Verde	Equipam.	OTR	VALOR UNITARIO Unitario	REDUCCIÓN IIR	REDUCCIÓN IIII
R31	521.00	521.00	521.00	62.00	521.00	76.15		390.75	390.75	1.35		0.40	0.60

De la tabla anterior se desprende, asimilando el uso de **alojamiento comunitario** a vivienda o a turístico, no supone un incremento de valor y por tanto de aprovechamiento económico al tener el mismo valor unitario (521,00), Respecto al otro uso incorporado, el **hostelero** tiene fijado el mismo valor que el **comercial** que es el uso principal de la parcela.

Por lo tanto, la incorporación de estos usos compatibles con el principal, no supone ningún incremento de aprovechamiento económico para la manzana objeto de actuación conforme la ponencia de valores vigente.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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

APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/59



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M7Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29
EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL

Se encuentra actualmente dotada de todos los servicios urbanísticos, de dotación de suministro de agua domiciliaria, saneamiento, energía eléctrica en pleno funcionamiento.

2.- AFICCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES;

AFICCIONES TERRITORIALES.

La incorporación de usos compatibles al principal fijado (**COMERCIAL**) no motiva la generación de ningún tipo de afección a servidumbre alguna. Los límites físicos del suelo se encuentran perfectamente definidos por viales propios de la urbanización en la que se ubica la edificación, siendo fácilmente reconocibles los afectados por esta innovación.

AFICCIONES AMBIENTALES.

La incorporación de usos compatibles no motiva la eliminación de ninguna vegetación o arbolado. La edificación se encuentra consolidada y actualmente en uso la planta baja.

El entorno estará afectado por los efectos Ambientales Previsibles a Consecuencia de la edificación de éstos, acciones susceptibles de producir impactos durante la ejecución de las obras de adaptación e implantación de actividades posteriores con los elementos del Medio susceptibles de recibir impactos (Medio Físico, Medio Biótico, Paisaje y Bienes Patrimoniales, y Medio Socioeconómico).

Que deberán ser valoradas en el documento ambiental que se redacte en función del uso que se implante.

AFICCIONES SECTORIALES. Las afecciones sectoriales que la inclusión de nuevos usos compatibles puede conllevar será en relación a la capacidad de las empresas suministradoras para mantener los servicios necesarios.

SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS. Afectará en relación con la capacidad de la red de abastecimiento de suministro de agua y saneamiento para la actuación. Aumento de usos compatibles

ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. Afectará en relación con la capacidad de la actual red de suministro eléctrico en el municipio para dar servicio.

Hacer la observación que objeto de la innovación no es aumento o incremento de edificabilidad o población, por el contrario única y exclusivamente la incorporación de usos compatibles con el principal : COMERCIAL, así pues no se considera que existan afecciones sectoriales en el presente documento.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: INNOVACIÓN

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**).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023	
serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	
APROBACIÓN MUNICIPAL POR ACUERDO PLENO 2017/59	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (**LOTA**).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (**LOUA**).
- Decreto 60/2010, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (**RDU**).
- Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto-ley 3/2019).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (**RPU**).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (**RGU**).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística (**RDU**).

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:
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**).

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**).

En el documento de planeamiento municipal vigente el uso comercial se define de tal forma que no contempla en parcelas calificadas como **COMERCIAL**, la implantación de usos compatibles y complementarios con éste.

Así la aplicación de la ordenanza ha eliminado la posibilidad de compatibilizar el uso comercial con otros usos destinados al servicio público.

Esta situación ha motivado que algunos suelos del municipio calificados de comercial se encuentren paralizados desde el punto de vista de desarrollo edificatorio y actividad económica. Situación está que conlleva un perjuicio a la economía local y por lo tanto a la calidad de vida de los habitantes del municipio, ya que se ve limitado la prestación de más servicios complementarios al comercial.

Esta experiencia adquirida durante años de aplicación de la normativa, nos confirma la necesidad de ampliar los usos compatibles que puedan convivir con el comercial. Concretamente en esta parcela, nunca se ha desarrollado la actividad comercial en la totalidad del inmueble justificando las operadoras comerciales su pequeña dimensión, no habiéndose ocupado nunca la planta alta de la edificación

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 <small>serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</small>
EXPEDIENTE :: 2021010980	Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



1.3.- CLASES DE USOS.

1.3.1.- Según su naturaleza.

USO PÚBLICO: Se consideran de uso público los que se ejerzan en terrenos e instalaciones de titularidad pública o titularidad privada garantizado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

USO PRIVADO: Los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.

USO COLECTIVO: Son los de carácter privado relacionado con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define por pertenencia a una asociación o agrupación, o por el pago de cuotas, precios o tasas.

1.3.2.- Según la idoneidad para su localización.

USO CARACTERÍSTICO: Es el predominante según la ordenación urbanística aplicable a una zona o sector.

USO COMPLEMENTARIO: Aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir como dotación necesaria del uso característico y en proporción determinada en relación a éste.

USO COMPATIBLE: Aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características que le son propias.

USO PROHIBIDO: Es aquel que por su incompatibilidad con el uso característico debe quedar excluido en el ámbito que se señala.

1.3.3- Según su función.

En este apartado se relacionan un determinado número de usos según las características y función que realizan. Concretamente en el punto 5 se define el uso comercial como:

5.- **Uso comercial**, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por-menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así **COMO LOS SERVICIOS A PERSONAS**, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

En la Sección IV, se define USO COMERCIAL como:

4.2.- Uso comercial. Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen de minorista o mayorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa el almacenamiento de las mismas.

Se incluyen en este tipo de usos los destinados a servicios, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

Pueden dividirse en edificios de carácter comercial exclusivamente o edificios con otros usos además del comercial.

En el primero de los casos se estará a lo establecido en las ordenanzas específicas en este tipo de uso.

En el segundo caso se permitirá el uso comercial en planta baja y primera además de sótano o semisótano de almacén de edificios destinados a uso residencial.

Se exceptúan los usos de servicios antes mencionados donde se permiten otras plantas de edificios residenciales, siempre que la superficie construida dedicada no sobrepase el 50% de la superficie total de dicho edificio.

Así las condiciones particulares de edificación para uso comercial se definen en :

SECCION IX: ZONA COMERCIAL. SUBTIPO CO-1

Definición y objetivos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 serialNumero=S283000E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29
EXPEDIENTE :: 2021010980	Unid. reg: REGISTRO GENERAL
Fecha: 29/07/2021	Hora: 00:00

Comprende esta calificación una serie de parcelas del 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. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

En Suelo Urbano.

Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial (CO) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

edificabilidad	1,2 m ² /m ² s
altura	P.B + 1 y 8 metros
ocupación	70%

En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura

OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN.

Como ya se ha comentado el objeto del presente documento es producir la **innovación del instrumento de planeamiento general vigente** en el término municipal de Rincón de la Victoria, mediante Modificación Puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (en adelante PGOU).

Siendo el objetivo principal del expediente establecer un cambio en las condiciones de Ordenación de la edificación existente en Avda. de la Torre 29 del municipio de Rincón de la Victoria. Localizado en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificados con un uso comercial y por lo tanto actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por la Ordenanza Comercial CO.

Se propone la creación de una nueva ordenanza comercial que denominaremos **Comercial CO-R- La Parada**, incorporando como uso compatible los denominados como **alojamiento comunitario y el hostelero**, con el fin de optimizar el aprovechamiento materializado en la edificación existente en mejores condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

4. JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.

Este suelo comercial es fruto del **DESARROLLO URBANÍSTICO** de la Unidad de Ejecución denominada UD-5 por la Normas Subsidiarias de Rincón de la Victoria, posterior UE-TB-4 según el Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Hoy fruto de su desarrollo clasificado como Suelo urbano consolidado según planeamiento municipal vigente.

La edificación existente tiene otorgada licencia de primera ocupación destinándose a uso comercial desde su finalización, habiéndose localizado diversas distribuidoras del sector alimentación, mobiliario etc... La actividad comercial siempre se ha realizado en la planta baja del edificio no contemplando la actividad comercial en la planta alta

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023	
sealNumber=S283002E.CN=Seallo de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023.13:49:29	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	

por ninguna de las operadoras que han ocupado la planta baja por lo que la planta alta nunca ha sido ocupada.

Esta situación genera además de un perjuicio económico para la propiedad, la degradación del inmueble, es por ello que se pretende innovar la ordenanza que le es de aplicación con objeto de **innovar** la compatibilidad de usos establecida en la actual ordenanza comercial CO, igualando los usos compatibles con los que actualmente se permiten en las edificaciones existentes en el ámbito en el que se localiza la edificación.

El entorno de la edificación se configura con una ordenación de viviendas unifamiliares adosadas resultado de la ordenación urbanística que dio como resultado la parcela objeto del presente expediente.

En la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) se contemplan como Usos complementarios y compatibles los siguientes :

*Comercial, **hostelería** (salvo salas de fiestas, discotecas, pub, bar con música y similares), **recreativo, sanitario, educativo, cultural**, religioso, zonas verdes y deportivo. Además, se admiten los usos **Hostelero, Alojamiento comunitario** y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller industria de cerámica, Taller industria de tapicería y Fabricación de helados).*

Se pretende una diversidad de usos posibles compatibles con el principal, de forma que el edificio se convierta en un núcleo de servicio a la población de Rincón de la Victoria. No es objeto del presente documento, en ningún momento, eliminar el uso principal y sustituirlo por otro compatible.

Las definiciones de los usos compatibles que se pretenden incorporar se encuentran recogidas dentro de la regulación de los usos establecida según su función en el apartado 1.3.3 del Anexo 3, del documento de planeamiento general vigente de la siguiente manera:

“8.- Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, Pub., bar con música, tablaos flamencos, etc.

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.”

10.- Uso recreativo, y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

11.- Uso de asistencia sanitaria, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

Con esta innovación se pretende ampliar las posibilidades para implantación de usos compatibles con el comercial , posibilidad que ya está permitida en las diferentes ordenanzas de calificación residencial definidas en el PGOU, siendo los compatibles en cada una de ellas:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/29
EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



- En la Zona Unifamiliar Aislada (UAS)

4.5.- Condiciones de uso. Solo se admiten los usos siguientes: - Uso característico: unifamiliar aislada. - Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), **recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además, se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario** y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

- En la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD)

5.7.- Condiciones de Uso. Solo se admiten los usos siguientes: - Uso característico: unifamiliar aislada y adosada. - Usos complementarios y compatibles: Serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas, comercial, **hostelería** (salvo salas de fiestas, discotecas, pub, bar con música y similares), **recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.** Además, se admiten los usos **Hostelero, Alojamiento comunitario** y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller industria de cerámica, Taller industria de tapicería y Fabricación de helados).

- En la Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC)

6.5.- Condiciones de uso. Sólo se admiten los siguientes usos: - Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar, pudiendo ser unifamiliar en la MC-1. - Aparcamientos, oficinas, comercial **hotelero, hostelero** (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), **alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural,** religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

- En la propia Zona de Ordenación Abierta (OA)

7.5. Condiciones de uso. Sólo se admiten los usos siguientes: - Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar. - Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, **comercial, hotelero, hostelero** (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), **alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural,** religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

Es decir, que la flexibilización de usos compatibles está admitida de forma expresa en todas las zonas de calificación residencial.

Por lo tanto, parece oportuno y conveniente el impulso de la presente innovación ya que se asimilaría la posibilidad de usos complementarios de las viviendas cercanas con este mismo edificio **manteniendo el uso comercial como uso principal y el resto como complementarios y compatibles.** No parece lógico poder implantar estos usos en

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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

APROBACIÓN MUNICIPAL POR ACUERDO PLENO 2017/59

edificaciones de viviendas y no hacerlo en una edificación aislada y exenta destinada a uso comercial, como es el objeto del presente expediente.

A todo lo anterior, se añade que la diversificación de usos abrirá las posibilidades de desarrollo de la planta alta de este inmueble que, hasta la fecha, no ha resultado del interés de ningún operador comercial.

Concretamente los usos de alojamiento comunitario, en particular han adquirido una relevancia muy importante en las últimas décadas, observando mayor demanda y viabilidad, por lo que su incorporación repercutiría de forma directa en beneficio de la actividad del municipio.

En este sentido la provincia de Málaga se ha convertido en una de las grandes plazas para ejecutivos nómadas digitales. Su magnífico clima, la garantía de estar conectado con cientos de países a través del aeropuerto internacional Pablo Ruiz Picasso y favorece que se convierta en un magnífico destino para el desarrollo de modalidad de trabajo híbrido, lo que se vienen a llamar los nómadas digitales

El cambio al trabajo híbrido desde la pandemia ha llevado a muchos ejecutivos a buscar una nueva base en otras partes del mundo, a menudo en ciudades costeras cálidas con aeropuertos de fácil acceso. Y ello en buena medida porque cada vez es menor la presencia de los trabajadores en los centros de trabajo.

Se proponen usos que sean un complemento para generar diversificación y aumentar la viabilidad de desarrollo.

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 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 oferta alternativa ha llegado a perder capacidad de atracción o interés para el sector turístico y por tanto para el municipio.

Con esta innovación se trata de generar, por tanto, valores diferenciales que generen flexibilidad para la implantación de usos y que doten de atractiva, una posible actuación en el inmueble existente.

Así pues entendemos que procede efectuar la innovación sobre la **compatibilidad de uso aplicables en la edificación con la actual ordenanza Comercial, incorporando usos compatibles** con la evolución de las demandas sociales y económicas, con el fin de facilitar la implantación de usos que mejoren los servicios a la población.

La incorporación del uso de alojamiento comunitario como compatible permitirá destinar parte de la edificación a albergar residencias destinadas al servicio de la población como pueden ser: residencia de ancianos, estudiantes o deportistas. Entendiendo por uso Alojamiento comunitario, tal como lo define el PGOU vigente:

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."

Cabe destacar la opción de atraer equipos de deportistas al municipio para desarrollo de su actividad con firma de acuerdo de colaboración con federaciones deportivas de forma que sus equipos realicen concentraciones en el municipio, a lo largo de todo el

año, y desarrollen sus entrenamientos y periodos de formación en las instalaciones deportivas existentes en este.

La posibilidad de una residencia de estudiantes dada la cercanía a la capital o bien desarrollar actividades formativas en el municipio. La creación de una residencia para personas no tuteladas

La incorporación de **Uso de hostelería** permitirá la posibilidad de implantar servicio a la población considerándose complementario al comercial y al de alojamiento comunitario.

La posibilidad de ampliación de usos compatibles con el comercial redundará en el desarrollo del municipio y por lo tanto en la población.

5.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS.

Las determinaciones a establecer en el presente documento son:

a). Producir un **cambio en las condiciones de Ordenación de la edificación existente en Avda. de la Torre 29, localizada sobre** suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificado con uso comercial y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por la Ordenanza Comercial CO , creando la Ordenanza Comercial CO-R-La Parada **incorporando en relación a la Comercial CO como uso compatible el denominado alojamiento comunitario y el hostelero manteniendo los de servicios a personas, entendiéndose por éstos barberías, saunas, salones de belleza... etc**

b) Justificación que la creación de esta **nueva ordenanza no constituye una reserva de dispensación**. Se entiende por reserva de dispensación en la administración pública:

Prohibición de que el plan urbanístico pueda eximir de sus determinaciones a una parcela o introducir diferencias de tratamiento contrarias al principio de igualdad.

La no reservas de dispensación en el ámbito urbanístico responda a la triple razón de igualdad, seguridad jurídica y uniformidad de las construcciones.

Las potestades de planeamiento urbanístico a la administración se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos, de sus equipamientos, de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad a los intereses generales; no a los intereses de unos propietarios en particular; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal

La Administración dispone de la potestad de planificar lo más conveniente para los intereses generales bastando para el ejercicio legítimo de su actividad la oportunidad técnica o discrecional con que se adopte una determinada solución lógica y racional.

Solución que se concreta, en relación con el uso del suelo, en la asignación de un destino a cada terreno según criterio técnico, sin que la actuación pretendida implique una violación del principio de igualdad consagrado en el art. 14 de la Constitución ni suponga por ello la existencia de una reserva de dispensación en favor de los promotores de la actuación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E80M3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:49:29
APROBACIÓN MUNICIPAL POR ACUERDO PLENO 2023/129
EXPEDIENTE :: 2021010980
Fecha: 29/07/2021
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p><small>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/59</small></p>
<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>	

La actuación pretendía es incorporar usos compatibles a la ordenanza de edificación que es de aplicación una parcela concreta de forma que se amplie los usos compatibles con el principal actual : uso comercial.

La parcela se encuentra edificada con una antigüedad superior a 30 años sin que la planta alta de la misma haya sido ocupada por ninguno de los operadores comerciales que han desarrollado actividad en la planta baja. Esta falta de actividad e interés motiva la necesidad de tramitar la presente innovación del planeamiento general que motive la implantación de uso compatibles con el principal, en ningún momento se pretende la eliminación de uso comercial, al ser este el principal. Por el contrario, si se pretende ampliar los posibles usos compatibles con éste.

Por lo tanto se considera que el concepto de reserva de dispensación no entra en juego cuando un instrumento de planeamiento efectúa una ordenación singular en base a las circunstancias específicas del ámbito al que ha de afectar, y cuando se justifica los motivos por los que se procede a una ordenación diferente.

La demanda y la propia legislación establecen dimensiones mínimas para establecimientos de centros o edificios comerciales en los que se puedan ubicar diferentes actividades comerciales. Las propias cadenas alimenticias, ropa deportiva o almacenes de bricolaje tienen un modelo muy definido, no encajando ninguno de ellos en la parcela objeto del expediente.

Por la propia morfología de la parcela es necesario posibilitar la implantación de diferente uso que convivan entre si y generen vida propia de forma que se vayan cumplimentando entre ellos.

Analizado el PGOU vigente nos encontramos con diversas parcelas con calificación comercial en la que se ha implantado uso de hostelería casi en la totalidad de la superficie (zona de La Cala , Parque Victoria) , y otras parcelas de suelo comercial que actualmente se encuentran sin ningún tipo de actividad ni implantación.

Difiere la situación y condicionantes de la parcela objeto del expediente en la que la segunda planta de comercial se encuentra edificada hace años no habiéndose destinado a ningún uso durante todo este periodo. Esta falta de interés y de actividad justifica la necesidad de ampliar los usos compatibles con el comercial de forma que se puedan implantar actividades y servicios en esta planta del edificio no necesariamente vinculados a la actividad principal de comercial, pero si compatible y complementarias.

La planta baja, por el contrario, ha sido continuamente ocupada por diferentes actividades comerciales no demandando la necesidad de ocupar la planta alta ninguno de ellos.

Quizá la dimensión de la parcela en la que las actividades comerciales situadas en la planta baja nunca han necesitado disponer de anexos vinculados (oficinas) al ser suficiente la superficie de la planta baja.

La propia configuración del edificio en la que la planta alta no se comunica interiormente con la planta baja se considera un hándicap para ubicar actividades comerciales en la planta alta, ya que no se crea una conexión directa entre las actividades.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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

APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/59

La ubicación de actividades comerciales en planta alta no integradas en un conjunto edificatorio tipo centro comercial parece, y así ha demostrado el tiempo, no parece ser la ubicación más idónea.

Por lo tanto, el edificio reúne unas condiciones particulares, en cuanto a su tipología edificatoria: exento, desarrollado en dos plantas no comunicadas interiormente que lo convierten en singular, para crear un centro de servicios orientado a dar respuesta a la demanda de la población y a posibilitar la creación de mayor oferta de alojamiento temporal en el municipio.

C) Mejoras para el bienestar de la población.

La ciudad como sistema plantea la exigencia de renovación de sus estructuras funcionales, con el objetivo de construir un modelo de ciudad más sostenible y de atender y acomodar nuevas necesidades sociales, mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, económicas y ambientales.

Un modelo de ciudad compacta y compleja más sostenible en la que coexistan MEZCLA DE USOS Y FUNCIONES URBANAS capaces de dar mayor servicio y respuesta a los ciudadanos.

La variedad de usos garantiza un desarrollo equilibrado de la estructura social y la satisfacción parcial de la demanda local de servicios. Se debe promover la mezcla de la vivienda con otros espacios que permitan la integración de determinados equipamientos con el uso residencial.

La reserva de espacio para locales comerciales capaces de albergar diversidad de usos y servicios, es esencial para poder acoger una determinada densidad de actividad y, por tanto, de aumentar la probabilidad de intercambio y contacto entre personas. Lo que conllevar un flujo de gente y por lo tanto en la actividad comercial y económica del municipio. Siempre con un equilibrio entre el espacio residencial y la actividad influye en la autocontención de la movilidad

La posibilidad de implantar usos que redunden en el bienestar de la población y complementen los servicios existentes.

Los usos que se proponen son complementarios entre si no perdiendo ninguno de ellos las características que le son implícitas. La actividad comercial no pierde su característica por la implantación de alojamiento comunitario, servicios a las personas o una actividad de hostelería en el mismo inmueble, por el contrario, se complementan y benefician una de otra. En ningún momento se anula la actividad principal.

6.- PROPIEDADES APORTADAS

Estructura de la propiedad del suelo y superficies.

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PAIMOSUR S.L.	B-29615267	607	307	146	8
70,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 17 de Julio de 2009.					
PROMOCIONES ACORE S.A.	A-29126448	607	307	146	8
30,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 17 de Julio de 2009.					

7.- SITUACIÓN ACTUAL. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.2.4.- Marco Urbanístico de Referencia.

La redacción del presente documento se ajusta al marco legislativo en vigor, el que está constituido por: Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. 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.

En nuestro caso el inicio del procedimiento ambiental de este documento de Innovación se inició con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA 23 de diciembre de 2.021). Así pues se redacta el presente documento al amparo del marco legal:

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Planeamiento Municipal en el que se inserta el presente documento corresponde a

Adaptación parcial a la LOUA Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado definitivamente con fecha 30 de julio de 2.008 por acuerdo plenario, publicado con fecha 15 de abril de 2.009

Clasificación y calificación. Suelo Urbano Consolidado, ordenanza de edificación CO-Comercial

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E80M3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023

serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

Unid. reg: REGISTRO GENERAL

EXPEDIENTE :: 2021010980

Fecha: 29/07/2021

Hora: 00:00

Unid. reg: REGISTRO GENERAL



8.- INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDAS Y SUELO DEL MUNICIPIO.

El alcance de la Innovación que se plantea del PGOU vigente mediante Modificación Puntual de Elementos no incide de ninguna manera en el parque de viviendas y suelo del municipio.

9.- INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN EN LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.

No es objeto de la misma alterar o modificar ninguno de los elementos que determina la estructura del municipio: No supondrá alteración de los Sistemas generales, clasificación de suelo, categorización de éstos, ni incide en la delimitación de otros sectores, ni en las infraestructuras generales ni ámbitos de protección establecidos por el PGOU.

Por ello para cualquier referencia a cada uno de estos apartados nos remitimos a la documentación que forma parte del PGOU vigente.

10.- PROPUESTA. LIMITACIONES LEGISLACIÓN.MARCO LEGAL.

Establece el **artº 10.2 de la actual Ley 7/2002 (LOUA)** que los PGOU establecen la ordenación pormenorizada mediante, entre otras, las siguientes determinaciones:

Preceptivas. a) *En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo*

En el caso que nos ocupa definiremos las ordenanzas de edificación con determinación de usos al objeto de legitimar directamente la actividad de edificación sin necesidad de planeamiento.

Establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Artículo 36.2 **RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**, que :

"...a) De ordenación:

1.ª *La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

2.ª) *Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E80M3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
sealNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 05/12/2023 13:49:29
APROBACIÓN FINAL POR ACCIÓNO PLENO 2023/29
EXPEDIENTE :: 2023/010980
Fecha: 29/07/2021
Hora: 00:00
Unid. reg: REGISTRO GENERAL



c) De procedimiento:

2.º Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a). ..."

Amparándonos en la posibilidad que la legislación establece, se redacta el presente documento de Innovación en la que se plantean las siguientes actuaciones y alcance:

Cambio en las condiciones de Ordenación de la edificación en un determinado suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificados con un uso comercial y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por la Ordenanza Comercial CO, creándose una nueva ordenanza que denominaremos Comercial CO- R-La Parada, **incorporando a la vigente CO como uso compatible el denominado como alojamiento comunitario y el hostelero manteniendo los servicios a personas**, entendiéndose por éstos barberías, saunas, salones de belleza, etc. para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

11.- INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Inclusión en el documento de Planeamiento general vigente una nueva ordenanza de edificación para uso comercial de aplicación a la parcela sita en Avda. de la Torre 29 de Rincón de la Victoria que denominaremos Comercial CO_R_ La Parada.

Resultado de la inclusión en la ordenanza comercial existente Comercial CO como uso compatible el definido como alojamiento comunitario y el hostelero, manteniéndose como compatibles los servicios a personas, entendiéndose por éstos barberías, saunas, salones de belleza, etc.

Se aumenta las posibilidades de utilización de la edificación existente ampliando usos compatibles sin eliminar como uso principal el Comercial. La coexistencia de los usos propuestos es inherente a ellos. La implantación de cada uno de los diferentes usos compatibles con el comercial no anula ni motivan que pierdan las características que le son propias al ser entre ellos complementarios.

Comercial- Alojamiento Comunitarios, Hostelero y servicios a personas pueden desarrollarse sin detrimento de ninguna de ellos siendo el principal el Comercial el cual se desarrolla en la planta baja de toda la edificación en la actualidad.

No podemos olvidar que la propuesta, que se desarrolla, es para establecer usos compatibles con el comercial, no usos alternativos a comercial.

No se altera la clasificación del suelo ni la calificación del mismo fijada por el documento de Planeamiento general vigente.

En conclusión, sólo se amplía los usos compatibles posibles de implantar en relación con la ordenanza comercial vigente en la actualidad que es de aplicación conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente a la manzana sita en Avda. de La Torre 29 , incluyendo a los actuales los de alojamiento comunitario y hosteleros.

Noviembre 2023

Fdo. Francisco Taboada Figueredo
Arquitecto

19

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
serialNumero=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29
APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/29

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





12.- LIMITACIONES LEGISLACIÓN. ORDENACIÓN PROPUESTA.

12.1. RESPECTO A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL. MEDIDAS DE CORRECCIÓN AMBIENTAL

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental. En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme con la ley 21/2013 de 9 de diciembre. Concretamente en el artº 40.3 de la citada Ley se establecen los instrumentos de planeamiento urbanísticos que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada encontrándose entre ellos el tipo de expediente que nos ocupa.

Así con fecha 25 de mayo de 2023 el departamento de prevención y control ambiental emitió la correspondiente INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL PGOU SOBRE CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA SITA EN AVENIDA DE LA TORRE, 29, DE TORRE DE BENAGALBON, RINCÓN DE LA VICTORIA.

Como resultado del trámite y en cumplimiento del **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** emitido se establecen las siguientes medidas de prevención, de corrección y control, de seguimiento y vigilancia ambiental para la ejecución del plan.

A).- CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, ACÚSTICA Y LUMÍNICA.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se realizarán mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada para el uso residencial y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

Estas mediciones se realizaran conforme a las determinaciones del Decreto 6/2.012, de 17 de enero, con contenido mínimo de acuerdo con el apdo.2 de la instrucción técnica 3 del decreto 6/2.012, de 17 de enero por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuación en cuestión le son de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se tendrá en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

De igual modo le son de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1R3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BÉRBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29
 APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/29

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 serialNumero=S283002E-CN-Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	APROBACIÓN MUNICIPAL POR ACUERDO PLENO 2023/159
EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL	

C).- EN MATERIA DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.

C.1.PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS. La empresa que se encargue de la ejecución de las futuras obras de edificación estará obligada a encontrarse inscrita en el Registro de productores de Residuos Peligrosos conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012 de 20 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía , debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artº 13 del mismo.

C.2 RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

El proyecto de ejecución de las obras de edificación o reurbanización que se redacte incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición conforme RD 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y el Decreto 73/2010 de 20 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

La empresa constructora estará obligada a presentar a la promotora de las obras un plan que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de la construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan se incluirá como anexo en el contrato que suscriban las partes.

Para la obtención de la licencia o aprobación de los proyectos de edificación previamente se tendrá que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de garantizar la correcta gestión de los residuos generados. El importe del aval se calculará conforme a lo establecido en el artículo 81 del RD 73/2012 de 20 de Junio.

Los residuos de construcción y demolición originados por la obra se destinarán, preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrá depositarse en vertederos los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos a un gestor acreditado. En el documento debe reflejarse identificación del poseedor, del productor de los residuos, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad en Toneladas o m3 y el tipo de residuos entregados, , según el Código de la Lista Europea de residuos. Si se procede a valorar suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno u otras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente desarrollo urbanístico se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017 de 10 de Octubre debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular en su artº 3.

La empresa responsable de la ejecución de las obras mantendrá los residuos en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación. Previamente al inicio de las obras se entregarán los residuos que se acumulan en el ámbito de actuación fruto de diversos vertidos ilegales y que degradan de forma considerablemente el mismo.

C.3 PRODUCCIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS.

En el caso que durante la ejecución de las obras y para la fase de funcionamiento se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local en los términos expuestos en las Ordenanzas Municipales. De igual modo se estará dispuesto a lo indicado en el art 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos de origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos , evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar al Ayuntamiento sobre origen, cantidad y

características de los residuos que por sus particularidades pueden producir trastornos en el transporte y recogida debiendo adecuarlos a la normativa municipal.

Según establecen los apartados s) y b) el artº 3 del Decreto 73/2012 de 20 de junio ostenta la consideración de residuos municipales los domésticos procedentes de actividades comerciales y el resto de actividades del sector servicios, así como los domésticos procedentes de actividades industriales y los comerciales no peligroso cuando así se recoja expresamente en las ordenanzas municipales. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 Tn/año, la actividad la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012 de 20 de junio. La quema de residuos vegetales en terrenos forestales y zonas de influencia forestal está sometida a autorización administrativa previa por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible.

C.4 PROTECCIÓN DEL SUELO

Se garantizará la menor ocupación y afección de los terrenos objetos de actuación por vehículos a motor. Se señalará la zona de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Esta señalización se realizará de tal modo que el movimiento de la maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada y acotada.

Se prohíbe en la zona de actuación labores de abastecimiento o mantenimiento de la maquinaria , salvo que no puedan hacerse en un centro autorizado y se delimite una zona pavimentada al efecto para realizar las mismas sin producir contaminación.

Se dispondrá de elementos tales como sacos de arena, barreras de protección etc... a una distancia que permita una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando directamente sobre el foco del vertido eliminando así su propagación. Debiéndose realizar posteriormente acciones de recogida y gestión.

Cualquier incidente que pueda producir contaminación del suelo la empresa responsable de los trabajos está obligada a comunicar el mismo a la delegación territorial, proceder a labores de limpieza o retirada de suelo afectado y entregar los residuos a un gestor autorizado. Tras las labores de limpieza se emitirá informe sobre los trabajos realizados de forma que aporte datos suficiente para conocer el grado de contaminación del suelo.

En el caso que se produzcan derrames accidentales de aceites u otros líquidos procedente de la maquinaria hacia el suelo (episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI Actuaciones especiales , Capítulo 1 Actuaciones en casos sobrevenidos , art º62 y 63 del Decreto 18/2015 de 27 de enero de tal forma que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

D).- EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.

- Medidas para reducir la emisión de GEI

Se dispondrán, de forma obligatoria, paneles fotovoltaicos en la edificación en el número necesario y con la potencia precisa para garantizar que, al menos, un 30% de los requerimientos energéticos de todas las infraestructuras del ámbito de actuación provengan de fuentes renovables en todo momento".

Para fomentar el menor impacto generado por visitantes y ocupantes se dispondrán en los aparcamientos de puntos de recarga para coches eléctricos.

- 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:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E80M3A-05106 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023

serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

APROBACIÓN MUNICIPAL POR ACUERDO PLENO 2017/29

EXPEDIENTE :: 2021010980

Fecha: 29/07/2021

Hora: 00:00

Unid. reg: REGISTRO GENERAL



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p><small>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/59</small></p>
<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>	

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.

o Fase de edificación

- En las zonas ajardinadas se emplearán únicamente especies autóctonas preferentemente aquellas que presentan una mayor capacidad de absorción de CO2, en aras a conformar un sumidero natural de gases de efecto invernadero. Los titulares de las infraestructuras deberán garantizar, durante todo el tiempo en que aquellas estén en uso, todos los cuidados de riego y reposición de pies arbóreos que por cualquier causa se perdieren, de manera tal que las tareas de forestación conlleven un incremento de la biomasa permanente y creciente en el tiempo
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.

En fase de edificación será obligatorio realizar actuaciones encaminadas a REDUCIR LA DEMANDA ENERGÉTICA,

En fachadas, huecos -vidrios y marcos-, particiones, suelos y cubiertas. De forma que se reduzca el consumo energético garantizando la temperatura interior de confort durante todas las estaciones del año.

- Se limitará la **demanda de calefacción y refrigeración**, a valores iguales o inferiores a **15kWh/m²año**.
- Se limitará la **demanda de energía primaria** para calefacción, refrigeración, ACS y electricidad a **120kWh/m²año**.
- **Hermeticidad** alcanzada en el test de presurización (Blower-door) de valor igual o inferior a **0,6 renovaciones a la hora** (valor de n50).

AUMENTAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES y aumentar el uso de las energías renovables disponibles.

Energía solar térmica Para producción de agua caliente sanitaria (ACS) y calefacción.
 Energía solar fotovoltaica Para la producción de electricidad.

El agua es un recurso escaso, y cada vez somos más lo que estamos concienciados e intentamos no desperdiciarla Las edificaciones que se proyecten dispondrán obligatoriamente de tecnologías disponibles para ahorrar agua :

- 1.- Aireadores de agua en los grifos
- 2.- Duchas eficientes, con proporción de huecos de menor dimensión para dar más velocidad al agua.
- 3.- Grifos con sensores de corte
- 4.- Cisternas eficientes con doble llenado y descarga.
- 5.- Recirculadores con agua caliente de forma que el agua siempre esté a la misma temperatura.
- 6.- Sistema comunitarios de almacenamiento y recogida de agua de lluvia de forma que pueda ser almacenada para riego.

Se adjunta anexo con Ordenanza de Protección ambiental de obligado cumplimiento para todos los usos

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MY1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 <small>serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</small>
EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL	<small>APROBACIÓN MIGUEL POR INCUMPLIMIENTO 20/11/23</small>

13.- DOTACIÓN DE LOS DIFERENTES SERVICIO NECESARIOS.

Suministro de agua. La edificación ya se encuentra conectada a la red municipal de suministro de agua existente en la urbanización. En caso de necesitar mejora se realizarán estas previa autorización y condiciones que se fijen por la empresa suministradora.

Red de Saneamiento, La edificación ya se encuentra conectada a la red existente en la propia urbanización. En caso de necesitar mejora se realizarán estas previa autorización y condiciones que se fijen por la empresa suministradora.

Energía eléctrica. La edificación ya se encuentra conectada a la red existente en la propia urbanización. En caso de necesitar mejora se realizarán estas previa autorización y condiciones que se fijen por la empresa suministradora. Se conectarán al punto de suministro que determine la Cía. Suministradora que deberá ser a uno de los centros de transformación cercano.

Eliminación de residuos sólidos urbanos, el suelo ordenando se incorpora al recorrido del servicio de recogida domiciliaria.

Telecomunicaciones, el suelo ordenado se incorpora y conecta a la red existente en el casco urbano.



Málaga , Noviembre 2023



Fdo. Francisco J. Taboada



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR9A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023	
serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	
APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2021/29	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



III. REGIMEN JURIDICO.

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MYY1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	
<p>FIRMANTE - FECHA</p>	<p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 30/1759</p>
<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>	

3.0. REGIMEN JURIDICO.

La presente Innovación del Plan General se justifica en base a las razones urbanísticas aludidas anteriormente y en base a lo previsto en los artículos 36 y 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) Ley 7/2.002 y en el Art. 154.2 del Reglamento de Planeamiento, todavía vigente.

En cuanto a la tramitación y contenido el presente documento se estará a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Durante este trámite el documento deberá ser expuesto a la ciudadanía a efectos de que por los interesados se realicen las alegaciones oportunas. **SE UTILIZARÁ LOS MAYORES MEDIOS DE DIFUSIÓN CON LA CORRESPONDIENTE PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Y MEDIOS INFORMATIVOS TANTO DE PRENSA ESCRITA COMO DIFUSIÓN DIGITAL QUE DISPONGA EL MUNICIPIO.**

Málaga, Noviembre 2023



Fdo. Francisco J. Taboada
arquitecto



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1R3A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023	
serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29	
APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2021/29	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	



IV . ORDENANZAS DE EDIFICACION.

ZONA COMERCIAL. VIGENTE

SUBTIPO CO-1

9.1.- Definición y objetivos. Comprende esta calificación una serie de parcelas del 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. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

9.2.- Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

A) EN SUELO URBANO. Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial (CO) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- edificabilidad 1,2 m²/m²s
- altura P.B + 1 y 8 metros
- ocupación 70% En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura.

B) EN SUELO URBANIZABLE. En este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

1. Parcela mínima edificable. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: 400 m²
 - Longitud mínima de fachada: 10 mts. –
 Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 mts. de diámetro.
 No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable programado, o zonas específicamente destinadas a ello.
2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta. La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m²/m²s.
3. Ocupación máxima de parcela. Planta Baja: 100% Plantas Altas: 50%.
4. Altura máxima edificable. La altura máxima edificable será de 9 mts y dos plantas. Se admite una tercera planta retranqueada, 10 mts. de la alineación de fachada y altura de 3,50 mts. con ocupación máxima del 10% de la P.B. para uso de oficinas del propio centro comercial.
5. Separación a linderos públicos y privados. En ambos casos será como mínimo de 6 mts.

SUBTIPO CO-2

Parcela mínima: 2.000 m².
 Edificabilidad: 2,70 m²/m²s.
 Altura máxima: PB+2.
 Ocupación máxima: 90%.
 Condiciones de uso: Comercial.
 Número de plazas de aparcamiento: 1 y 1/2 por cada 100 m² destinados a Comercial ocio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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



ZONA COMERCIAL. MODIFICADA

SUBTIPO CO-R La Parada (CO-R)

9.1.- Definición y objetivo. Comprende esta calificación una parcela del Suelo Urbano actualmente dedicada al uso comercial. Es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a una parcela situada en Avda. de la Torre 29 del municipio de Rincón d la Victoria con calificación de del Suelo Urbano.

9.2.- Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

A) Los parámetros reguladores de la edificación para esta parcela del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial CO-La Parada (CO-R) serán los siguientes:

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- EDIFICABILIDAD 1,2 m²/m²s
- ALTURA P.B + 1 y 8 metros
- OCUPACIÓN 70% En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura.
- **Uso.** El uso dominante es el comercial. **Usos compatibles** el denominado como **alojamiento comunitario y el hostelero** así como **los servicios a personas, entendiendo por éstos barberías, saunas, salones de belleza, etc.**

Preferiblemente el uso comercial se deberá implantar en la planta baja de la edificación.

Cada una de las actuaciones para instalación de los diferentes usos deberán justificar la normativa sectorial que le sea de aplicación así como normativa de accesibilidad.

Ordenanzas para todos los usos a implantar desde el punto de vista de Protección ambiental y Cambio climático

La contribución (en emisiones de gases de efecto invernadero) al cambio climático al mismo tiempo, se llevará a cabo mediante la aplicación de los siguientes objetivos generales al objeto de reducir o compensar las emisiones, mejorar su adaptación y resiliencia y reducir su vulnerabilidad frente al cambio climático

A.-MEDIDAS DE REDUCCIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE EMISIONES PARA LA FASE DE OBRAS Y DE ADAPTACIÓN PARA LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

De acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE y su modificación por la Directiva 2018/844 y lo establecido por el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser **"EDIFICIOS DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO"**.

Con independencia de la condición establecida en el párrafo anterior para la obtención de las licencias de obras, los proyectos habrán de incorporar y concretar medidas para la adaptación al cambio climático y medidas para reducir la contribución de la edificación a las emisiones de gases de efecto invernadero en la fase de obras y como mínimo las dos medidas siguientes:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E80M3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1R5A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 señalNúmero=S283002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29
EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL

- Recogida y utilización del agua de lluvia y, en su caso, aguas grises.

- Cálculo y Compensación del 26% de las emisiones de alcance 1 por las obras de edificación.

Compensación por Las emisiones de directa responsabilidad o alcance 1 comprenderán

1.- Las derivadas de la destrucción de sumideros de carbono (vegetación y suelo) ocupados directamente por la obra;

2.- Las derivadas del consumo de combustibles fósiles utilizados para maquinaria y vehículos de excavación, relleno, transporte de materiales y residuos y transporte de mezclas bituminosas, hormigones y otros materiales.

Para calcular las emisiones de alcance 1 por obras se utilizarán, siempre que sea posible, factores de emisión oficiales o bases de datos específicas para factores de emisión de obras públicas avalados por el Ministerio con competencias en la materia como, por ejemplo, "hueCO2". Esta herramienta está adaptada para su aplicación directa sobre unidades de obra.

La compensación se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de la implantación de usos, de un anexo con el nombre de "**ANEJO DE CÁLCULO Y COMPENSACIÓN POR LAS EMISIONES, DE ALCANCE 1 POR CONSTRUCCIÓN**", con detalle de proyecto ejecutivo. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, de la licencia de obras quedará condicionada a que se incluya, con detalle de proyecto constructivo, la forma en que se realizará la compensación señalada.

La compensación puede ser repartida desde el año de inicio de las obras hasta 2030.

B.- CAPTURA, ALMACENAMIENTO Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA DE LLUVIA

Para la obtención de las licencias para implantación e usos en la edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto.

La licencia de implantación de usos quedará condicionada a que se incluya un anejo específico del proyecto con el nombre de "**ANEJO DE CONTRIBUCIÓN A LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO MEDIANTE CAPTURA Y APROVECHAMIENTO EL AGUA DE LLUVIA**".

C.- INFRAESTRUCTURAS PARA FACILITAR LA ELECTROMOVILIDAD

Como medida para reducir el consumo de energía y las emisiones del parque automovilístico.

En la zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. Se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.

En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

CATÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA CONCEPCIÓN DE Y PROYECTOS Y LA GESTIÓN DE PERMISOS Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

Relacionados con los objetivos y obligaciones concretas que se desarrollan en esta Ordenanza, se puede identificar un catálogo de buenas prácticas para la mitigación y adaptación al cambio climático aplicables, en la medida en que sea posible. Estas buenas prácticas se apoyan tanto en la ecoeficiencia, como en la economía circular, así como en las soluciones basadas en la naturaleza. A modo de síntesis, relacionamos las siguientes:

Aplicar los conocimientos de la arquitectura bioclimática. Mejorar las prestaciones de la envolvente de los edificios incorporando elementos ajardinados, cubiertas verdes o cubiertas destinadas al aprovechamiento de la energía solar. Incorporar sistemas de sombreado que permitan regular la intensidad del sol.

Reutilizar las aguas grises de los edificios e instalar sistemas para la captura, almacenamiento y utilización de las aguas de lluvia incidente sobre los edificios aparcamientos y demás zonas impermeables.

Reutilizar los propios productos de la construcción. Utilizar materiales reciclados, materiales naturales rápidamente renovables y materiales autóctonos.

Utilizar energías renovables y minimizar las basadas en los combustibles fósiles. Desarrollar al máximo las posibilidades del autoconsumo de energía eléctrica a base de renovables.

Asegurar la existencia de infraestructuras para peatones y ciclistas. Proporcionar aparcamiento preferente a aquellos modelos de transporte más sostenibles y dotar un porcentaje para la electromovilidad.

Concretar alternativas viables de reducción, reutilización o reciclaje de los residuos que el proyecto va a generar en su funcionamiento.

Concretar las posibilidades de la "simbiosis industrial" para intercambiar y aprovechar como recursos lo que para otras son residuos.

Compensar las emisiones por destrucción de sumideros y el 26% de las d derivadas de la huella de carbono de alcance 1 por las obras y por el funcionamiento y en su caso por la movilidad obligada que induce en su funcionamiento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS @ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR5A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,
 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,
 O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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

APROBACIÓN INICIAL POR ACUERDO PLENO 2017/59

DETERMINACIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO DE ALCANCE

1 1.1. Conceptos básicos. Alcance de las emisiones

La huella de carbono aplicada a un plan o proyecto representa las emisiones netas de gases de efecto invernadero (GEI) que se generarían en las obras necesarias para llevarlo a cabo o en su funcionamiento. La determinación de la huella de carbono es sencilla. Los cálculos se basan en identificar las fuentes previstas de emisión y el tipo de GEI.

Los gases que considerar son los seis grupos de gases inicialmente señalados por el Protocolo de Kioto: dióxido de carbono (CO₂), metano (CH₄), óxido nitroso (N₂O), hidrofluorocarbonos (HFC), perfluorocarbonos (PFC), hexafluoruro de azufre (SF₆), junto con el trifluoruro de nitrógeno (NF₃), incorporado a finales de 2012.

Las emisiones de cada tipo de fuente para considerar son todas aquellas que puedan generar alguno de los gases señalados en el párrafo anterior. Estas emisiones son calculadas a partir de datos indirectos, como son los "datos de actividad", por ejemplo: litros de combustibles de origen fósil que se prevé se consumirán. Los valores que permiten transformar estos datos de actividad en emisiones de gases de efecto invernadero se denominan "factores de emisión".

La multiplicación de los datos de actividad por el factor de emisión permite calcular la cantidad emitida para cada tipo de GEI. Cuando se trata de emisiones de diferentes gases y para poder sumarlos, deben ser expresados como CO₂ equivalente (CO₂eq). La transformación a unidades de CO₂ equivalente se hace tomando como referencia el potencial de calentamiento global (Global Warming Potential) 24 que tiene cada gas.

En consecuencia, para la huella de carbono se deben contemplar las previsible emisiones de cualquiera de los 7 gases o grupos de gases señalados, convertidos a CO₂eq. De una forma simplificada, la huella de carbono se puede expresar mediante la siguiente ecuación: Huella de carbono prevista en kg de CO₂eq (CO₂ equivalente) = datos de actividad (cantidades, por ejemplo litros de combustible) por factores de emisión (expresados en kg de CO₂eq /cantidad)

Para ayudar a determinar la responsabilidad en las emisiones, se introduce el concepto de "alcance".

Con la denominación de "**alcance 1**" se refiere a las "**emisiones directas**", en nuestro caso:

Emisiones que son responsabilidad del promotor del proyecto (combustibles que se consumirán, emisiones previstas de metano de una granja, emisiones de óxido nitroso por abonado nitrogenado en el funcionamiento de la agricultura, etc.); en el "alcance 2", incluye las "emisiones indirectas asociadas a la compra de electricidad" (emisiones realizadas por el productor de electricidad para generar la energía eléctrica que el plan o proyecto estimamos que consumirá) y en el "alcance 3" se relacionan el resto de emisiones indirectas: "otras emisiones indirectas" asociadas a la adquisición de materiales (por ejemplo: áridos, agua, combustibles, etc.) o servicios necesarios (por ejemplo: gestión de residuos externa), realizadas por los fabricantes y transportistas, que se prevé sería necesario adquirir o contratar para las obras o para el funcionamiento de la actividad.

El alcance es, por tanto, muy importante, ya que acota la responsabilidad en cuanto a la contribución al cambio climático del promotor del proyecto.

El alcance que tiene interés a los efectos de esta Ordenanza y a efectos de plantear las posibles compensaciones de emisiones es el alcance 1.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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

APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/29

Factores de emisión

En España, con el fin de facilitar el cálculo de la huella de carbono para inscripción en el Registro Nacional de Huella de Carbono, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico publica anualmente los factores de emisión²⁶ de combustibles, tanto para instalaciones de combustión fija como para vehículos. La estimación de la huella de carbono de alcance 1 de los consumos de combustibles es sencilla.

Los datos de actividad en estos casos estarán formados por las cantidades de los distintos combustibles fósiles que se prevé que consumirá el plan o proyecto, a lo largo de las obras o en su funcionamiento.

Entre los más comunes se pueden citar: gas natural (en kWh o en m³), gas propano (kg), gasoil (litros) y gasolina (litros).

Para calcular las emisiones asociadas a los datos de actividad, debe aplicarse siempre que sea posible el factor de emisión recogido en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y, en su caso, de las Comunidades autónomas.

El otro elemento fundamental de las emisiones de alcance 1 en cuanto al consumo de combustibles es el realizado por los vehículos propios y maquinaria. En este apartado se incluye el consumo realizado por maquinaria y el realizado por el transporte que se prevé que se realizaría por los vehículos propios y por los ajenos respecto de los que se tiene el control de la gestión, es decir, aquellos elementos de transporte cuyo gasto de combustible corra a cargo del responsable del plan o proyecto. Esto incluye, por lo tanto, vehículos en propiedad, leasing, renting, etc. Para llevar a cabo el cálculo es necesario estimar los consumos de combustibles de maquinaria y vehículos. Si no se dispone de una estimación de consumo de combustible que se produciría, se pueden estimar los kilómetros que se van a recorrer por cada marca y modelo del vehículo (diésel o gasolina). Las calculadoras de la página web del Ministerio permiten el cálculo a través de las dos opciones: kilómetros o consumo.

Las emisiones debidas al uso de biomasa como combustible son unas emisiones de alcance 1 muy particulares, ya que computan como cero emisiones. Se considerará que no hay emisiones netas de CO₂ porque participan en el ciclo corto del carbono, devolviendo a la atmósfera el CO₂ capturado por la fotosíntesis para producir esa biomasa. Por esta razón, el factor de emisión de biomasa es cero en su alcance 1.

Una fuente de información completa sobre factores de emisión aplicables a cualquier tipo de proyecto es la guía para los inventarios nacionales de emisiones elaboradas por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC).

También, fuentes de información institucionales sobre factores de emisión podemos encontrar en numerosos países europeos.

Una base de datos específica para factores de emisión de obras públicas de gran utilidad para cualquier obra o edificación es "hueCO₂". Cuando se dispone de un proyecto de ejecución (con unidades de obra y datos concretos) se puede utilizar la herramienta "hueCO₂" para la estimación concreta de la huella de carbono que supondrá la construcción de la obra con esas partidas y esos datos. La base de datos hueCO₂ incluye 200 factores de emisión de los que 125 corresponden a los distintos tipos de maquinaria y están expresados en horas de trabajo proyectadas para de cada tipo de máquina. En el caso del transporte con vehículos propios el factor de emisión contempla toneladas por kilómetro recorrido, es decir la distancia a la obra.

MÉTODOS DE REDUCCIÓN O COMPENSACIÓN DE EMISIONES APLICABLES A LOS PROYECTOS

Métodos de reducción Hay muchos ejemplos de opciones de reducción de emisiones como se muestra en la web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para los "Proyectos Clima"³⁵, con metodologías aprobadas³⁶ aplicables en sectores como el agrícola, residencial y comercial, industrial, residuos, transporte y gases fluorados (industria de fabricación que emite gases fluorados o pérdidas en instalaciones de frío industrial y/o comercial). Cuando la reducción de emisiones de estos ejemplos de "Proyectos Clima" o de cualquier otro son de alcance 1 de la huella de carbono prevista para las obras o para el funcionamiento del

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1Y1C506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29

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

APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/59

proyecto sometido a licencia de obras o actividad, se convierten en opciones de reducción de emisiones. Sin embargo, cuando las emisiones reducidas con los métodos de estos ejemplos o de cualquier otro no son de alcance 1 del proyecto sometido a licencia de obras o actividad, se convierten en opciones de compensación para el proyecto sometido a licencia de obras o actividad por emisiones evitadas.

Este es, por ejemplo, el caso de acciones que sustituyen, en el proyecto sometido a licencia de obras o actividad, el suministro exterior de energía eléctrica por autogeneración (energía eléctrica producida mediante instalaciones de fotovoltaica, eólica o biogás). Estamos en el ámbito de emisiones de alcance 2 del proyecto sometido a licencia de obras o actividad y, por tanto, todo lo que se haga para autogenerar energía eléctrica supone reducciones en el alcance 1 del suministrador/generador y se convierte en compensaciones para nuestro proyecto por emisiones evitadas en otros (el suministrador/generador de energía eléctrica).

Otro ejemplo es la captura y aprovechamiento de agua de lluvia. En este caso, estamos en el ámbito emisiones de alcance 3 del proyecto sometido a licencia de obras o actividad (emisiones que otros realizan para proveernos de agua, materias primas y servicios) y, por tanto, todo lo que se haga para no gastar agua de suministradores externos supone reducciones en el alcance 1 y 2 del suministrador de agua, que se convierten en compensaciones para el proyecto sometido a licencia de obras o actividad, por emisiones evitadas en otros (el suministrador de agua).

1.- Emisiones evitadas por utilización de energías renovables

Las condiciones climáticas locales y las opciones tecnológicas de las energías renovables, con multitud de tamaños y potencias de los equipos individuales (desde los 5-10 kW de instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas en entornos urbanos, hasta los 1,5 MW de los aerogeneradores eólicos), permiten que las energías renovables sean una interesante y ecoeficiente forma de compensación de emisiones.

Dentro de las energías renovables una de las opciones de compensación mediante emisiones evitadas es la instalación de energía solar fotovoltaica que permita el autoconsumo de energía eléctrica. Desde la perspectiva de un proyecto, el autoconsumo puede ser una alternativa económica más ventajosa que el suministro tradicional de electricidad por suministradores externos. Por sus características ecoeficientes (ambiental y económicamente favorable), esta es una de las opciones de compensación de emisiones de mayor interés

Si la opción de energía renovable es a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se proyectará para su instalación en el ámbito del proyecto, salvo que por inviabilidad técnica o por aspectos relacionados con la seguridad no se pueda.

2.- Emisiones evitadas por captura y utilización de agua de lluvia y en su caso aguas grises

También, junto a la utilización de energías renovables, una opción de emisiones evitadas interesante y ecoeficientes es la relacionada con el agua de suministro.

3.- Emisiones evitadas por utilizar productos y materias primas procedentes o fabricadas con materiales reciclados

La reutilización es una clara opción de emisiones evitadas, porque se vuelven a utilizar sin necesidad de nueva fabricación pero también el reciclado. El consumo de productos realizados con materiales reciclados tiene un menor impacto en el medio ambiente durante todo su ciclo de vida. Estos productos cumplen la misma o mejor función y generan menos emisiones de CO2 porque la mayoría de los productos y las materias primas procedentes de materiales reciclados necesitan en su obtención menos energía que los procedentes de materias primas.

4.- Compensación por absorción y secuestro de CO2 en sumideros

Contribución a la restauración del bosque urbano (jardines). Contribuir al bosque urbano de cada ciudad y núcleo de población, formado por los cientos y miles de árboles que albergan los jardines y espacios verdes, es una opción de gran interés dado que al tiempo que se incrementa la capacidad de retener carbono se producen otros servicios ecosistémicos, la regulación de la temperatura urbana, la reducción del agua de escorrentía y la retención del suelo.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1R3A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p><small>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 30/1759</small></p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---



**V. RESUMEN EJECUTIVO.
 OBJETIVOS y FINALIDADES.**

Se adjunta como documento ANEXO



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR9A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p><small>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 30/11/23</small></p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	---	---



VI. TITULO DE PROPIEDAD APORTADOS.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8M1R3A-0506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p><small>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/29</small></p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



VII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se adjunta como documento ANEXO



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K4E8MTR9A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p>FIRMANTE - FECHA</p> <p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023</p> <p>serialNumber=S283002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:49:29</p> <p><small>APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2017/29</small></p>	<p>EXPEDIENTE :: 2021010980</p> <p>Fecha: 29/07/2021</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Unid. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	--	---



VIII. PLANOS



INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO / AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscottf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftabodaacha@gmail.com / 616.11.90.80

LOCALIZACION EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
 ESCALA 1:20.000
 NOV 2023

GSV-97E7003437D000R8E1S3R9H0W3

01

CSV: 07E7003437D000R8E1S3R9H0W3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700342CEB886F0103D96 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION/FICHA/PROP/ACUERDO/PLANO/307182

EXPEDIENTE :: 2021010580
 Fecha: 28/07/2021
 Hora: 00:00
 Url: reg.REGISTRO GENERAL

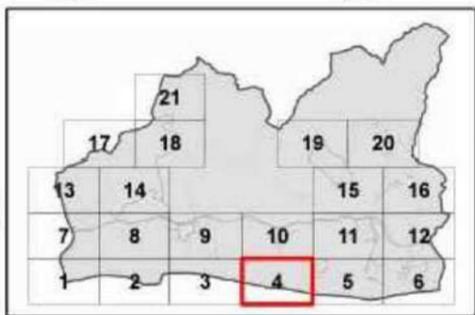


LOCALIZACION

RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	SUELO NO PROGRAMADO
MANZANA ADEJADA	ZONAS VERDES	RESIDENCIAL UNIBARRIO SIN PROGRAMADO
MANZANA ADJAZADA	OTROS EQUIPAMIENTOS	INDUSTRIAL UNIBARRIO SIN PROGRAMADO
MANZANA CERRADA	ENVIADO	SISTEMA GENERAL
BARRIO ABIERTO	HOTELERO	SISTEMA GENERAL SUELO
RESIDENCIAL UNIBARRIO SIN PROGRAMADO	HOTELERO	ÁMBITOS PROTEGIDOS
CATEGORÍA DE ORDENANZA	COMERCIAL	ESPERANZAS DE CARRETERA
MANEJO DE ESTABLECIMIENTO DE DESARROLLO	COMERCIAL	SUELO PÚBLICO
	INDUSTRIAL	ZONA AMBITO TERRITORIAL
	INDUSTRIAL	

DEMONINACIÓN 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 LOU DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
Título Plano	Plano	Fecha
CALIFICACIÓN	Hoja nº:	MAYO08
	4 / 21	Escala
		1:2.000
Redacción	Ayuntamiento de Rincón de la Victoria	

INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CALIFICACION PGOU VIGENTE
 ESCALA S/E
 NOV 2023

03

CSV: 07E700342CEB886F0103D96



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700342CEB886F0103D96 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION LOCAL POP ACUERDO PLANO 30/1/23

EXPEDIENTE :: 2021/00890
 Fecha: 20/07/2021
 Hora: 00:00
 Url: reg.REGISTRO GENERAL

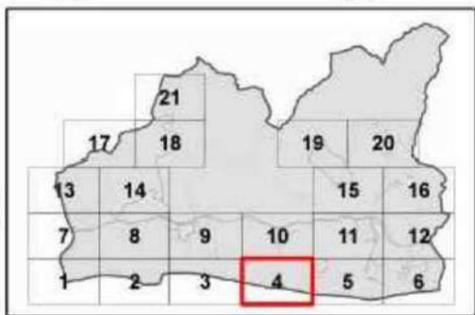


LOCALIZACION .ORD
 ORDENANZA CO-R
 LA PARADA

RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	SUELO NO PROGRAMADO
<ul style="list-style-type: none"> MANZANAS ISOLADA MANZANAS ADJACIDA MANZANA CERRADA BLINDAJE EXTERNO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LA PROGRAMADO 	<ul style="list-style-type: none"> ZONAS VERDE OTROS EQUIPAMIENTOS ENVAJADO HOTELERO COMERCIAL INDUSTRIAL 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR NO PROGRAMADO INDUSTRIAL UNIFAMILIAR EN NO PROGRAMADO SISTEMA GENERAL ÁMBITOS PROTEGIDOS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS ZONA AMBULATORIO TERRESTRE

DESIGNACIÓN 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:	MAYO/08
	4 / 21	Escala
		1:2.000
Redacción	Ayuntamiento de Rincón de la Victoria	

INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CALIFICACION PGOU PROPUESTA
 ESCALA S/E NOV 2023

03.1

CSV: 07E700342CEB886F0103D96



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CEB88F8A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION:ICMCAI.POR:ACUERDO:PIERO.30/1/23

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



**COMERCIAL
 CO-R (LA PARADA)**

INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CSV: 07E700347CEB88F8A0506

SITUACION PARCELARIO

ESCALA 1:300

NOV 2023

04



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70307C9B40K4E5M1Y1C0G0 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION INICIAL POR ACCESO PLENO 30/1/23

EXPEDIENTE :: 2021010890
 Fecha: 29/07/2021
 Hora: 00:00
 Unt. reg: REGISTRO GENERAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7040211UF8674S0001DB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

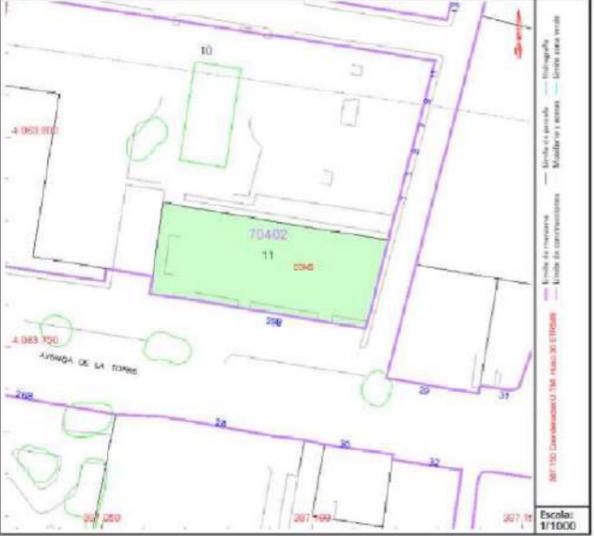
Localización:
 AV TORRE DE LA 29(B) Es:1 PL:00 PL:01
 29738 RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
 Uso principal: Comercial
 Superficie construida: 819 m2
 Año construcción: 1993

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	819

PARCELA

Superficie gráfica: 1.140 m2
 Participación del inmueble: 36,5400 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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"

Jueves, 7 de Septiembre de 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7040211UF8674S0003GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV TORRE DE LA 29(B) Es:1 PL:01 PL:01
 29738 RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
 Uso principal: Comercial
 Superficie construida: 604 m2
 Año construcción: 1993

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/01/01	604

PARCELA

Superficie gráfica: 1.140 m2
 Participación del inmueble: 26,9200 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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"

Jueves, 7 de Septiembre de 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7040211UF8674S0002FZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV TORRE DE LA 29(B) Es:1 PL:5M PL:01
 29738 RINCON DE LA VICTORIA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
 Uso principal: Almacén, Estac.
 Superficie construida: 819 m2
 Año construcción: 1993

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/5M/01	819

PARCELA

Superficie gráfica: 1.140 m2
 Participación del inmueble: 36,5400 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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"

Jueves, 7 de Septiembre de 2023



INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

SITUACION PARCELARIO CATASTRAL
 ESCALA S/E
 NOV 2023

06

CSV: 07E700342CEAD00K4E5886V010101005



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400000000E888F8A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION: FICHA DE ACUERDO PLANO 30/1/23

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



SUP. ÚTIL 898,95 m2

INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. - PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CSV: 07E700347CB400000000E888F8A0506

PLANTA SÓTANO
 ESCALA 1:200

NOV 2023

07



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CEB4000KUE888F8M05G6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION INICIAL POR ACUERDO PLENO 30/182

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



SUP. ÚTIL 816,50 m2

INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. - PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CSV: 07E700347CEB4000KUE888F8M05G6

PLANTA BAJA
 ESCALA 1:200

NOV 2023

08



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CEB400000000E888F8A0506 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION INICIAL POR ACUERDO PLENO 30/182

EXPEDIENTE :: 2021010980
 Fecha: 28/07/2021
 Hora: 00:00
 Ud. reg. REGISTRO GENERAL



INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. - PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CSV: 07E700347CEB400000000E888F8A0506

PLANTA ALTA
 ESCALA 1:200

NOV 2023

09



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CEB4000KUE888F8M05G6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION: INCAL.POR ACUERDO PLENO 30/182

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



INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. - PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

CSV: 07E700347CEB4000KUE888F8M05G6

PLANTA ALTA
 ESCALA 1:200

NOV 2023

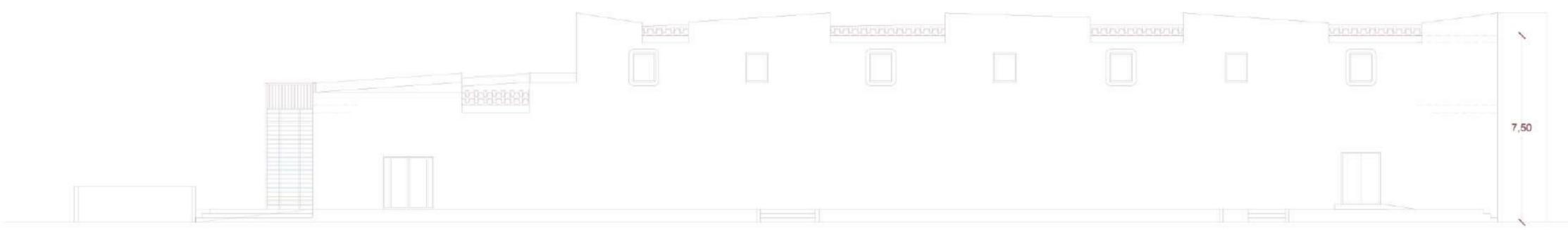
10



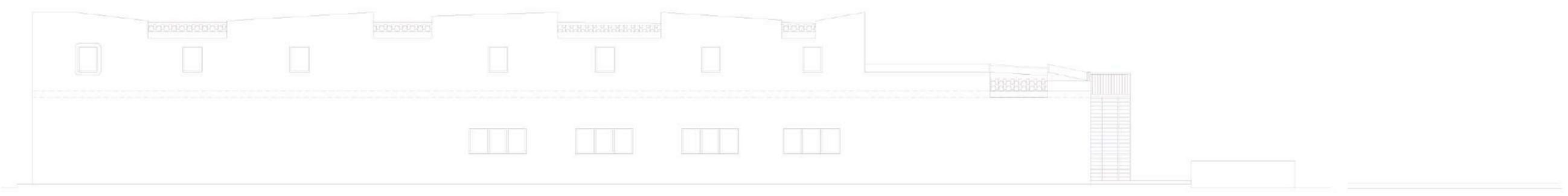
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CB400K0E8M8F8M05G6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION: INCAL FOR ACUERDO PLENO 30/12

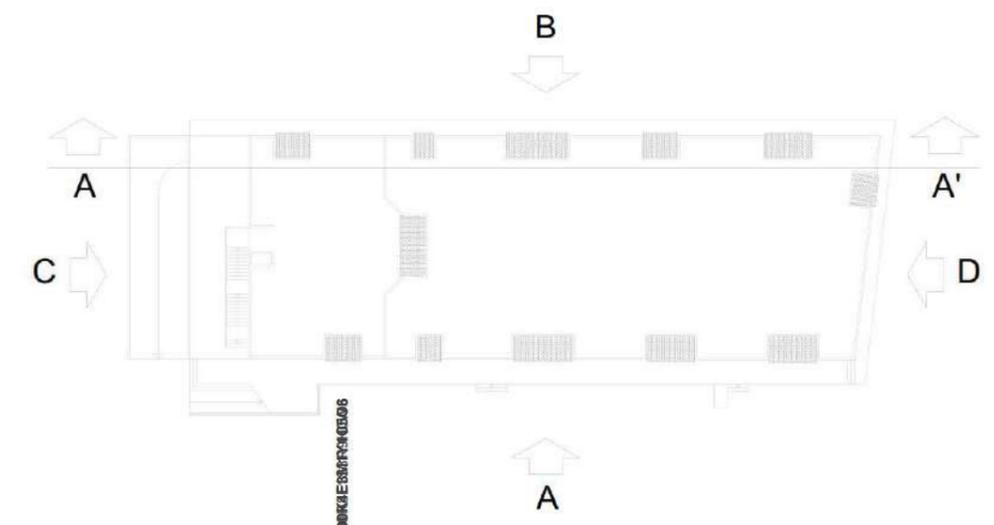
EXPEDIENTE :: 2021010980
 Fecha: 29/07/2021
 Hora: 00:00
 Unt. reg: REGISTRO GENERAL



ALZADO "A"



ALZADO "B"



INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

ALZADOS Y SECCIONES ESTADO ACTUAL
 ESCALA S/E
 NOV 2023



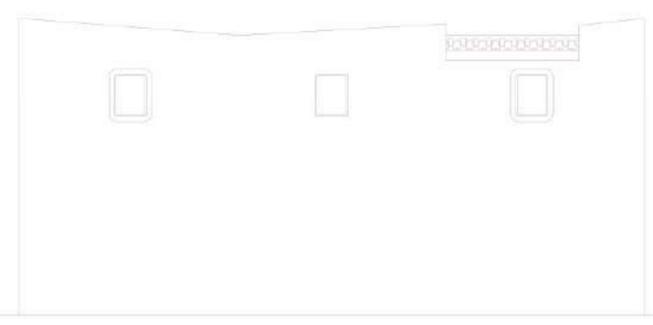
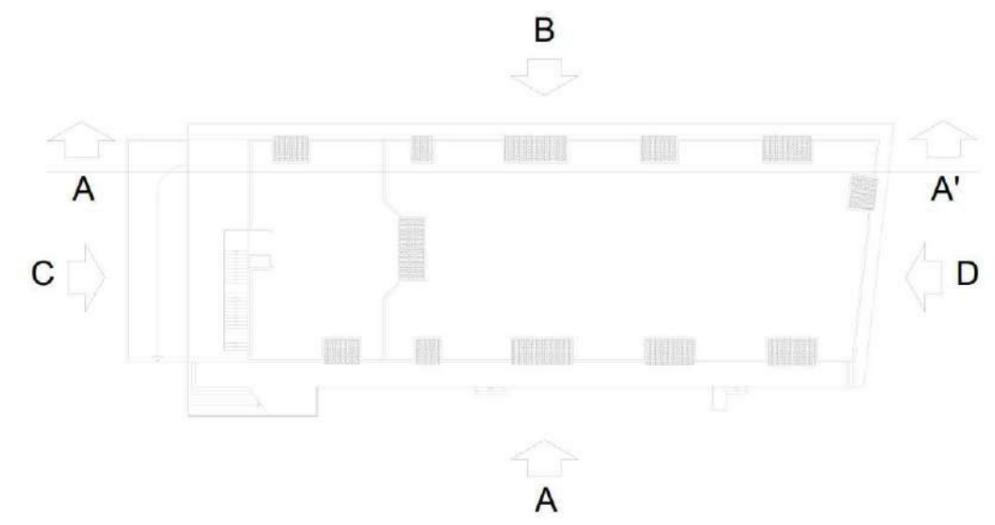
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700343CEB88F8A05G6 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública,C-ES - 05/12/2023 13:58:29
 APLICACION/FUNCION/ACUERDO/PROYECTO/307182

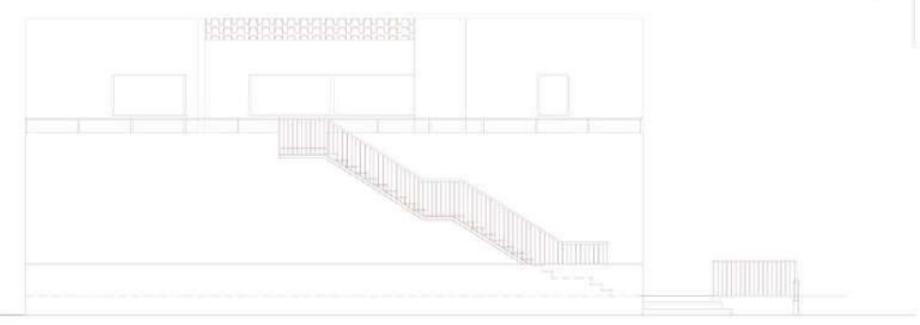
EXPEDIENTE :: 2021010890
 Fecha: 29/07/2021
 Hora: 00:00
 Unt. reg: REGISTRO GENERAL



SECCIÓN A-A'



ALZADO "D"



ALZADO "C"

INNOVACION PGOU RINCON de LA VICTORIA
 MANZANA COMERCIAL CO AVDA. LA TORRE 29
 RINCON DE LA VICTORIA. MÁLAGA

PAIMOSUR S.L. PROMOTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO. arquitecto.
 05franciscotf@gmail.com / 639.71.83.23
 FRANCISCO J. TABOADA ACHA arquitecto.
 ftaboadaacha@gmail.com / 616.11.90.80

ALZADOS Y SECCIONES ESTADO ACTUAL
 ESCALA S/E
 NOV 2023

CSV: 07E700343CEB88F8A05G6