

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347CC00065F8B019X9A6 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 13:58:13
APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2021/29

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



**DOCUMENTO
 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**INNOVACIÓN DEL PGOU
 RINCÓN DE LA VICTORIA
 MANZANA CO-COMERCIAL
 URBANIZACIÓN LA PARADA**

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

**PROMOTOR:
 PAIMOSUR S.L.
 REDACTOR
 FRANCISCO J. TABOADA FIGUEREDO
 ARQUITECTO
 NOVIEMBRE 2.023**

**TABOADA
 FIGUEREDO
 FRANCISCO
 JAVIER -
 25053987H**
 Firmado digitalmente
 por TABOADA
 FIGUEREDO
 FRANCISCO JAVIER -
 25053987H
 Fecha: 2023.11.20
 12:41:12 +01'00'

EXPEDIENTE :: 2021010980	FIRMANTE - FECHA
Fecha: 29/07/2021	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023
Hora: 00:00	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 13:49:13
Unid. reg: REGISTRO GENERAL	La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347C080065F8B0L9X9N6 en la Sede Electrónica de la Entidad



1. OBJETO.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el **artículo 19 del texto Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA** sobre:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”

De igual modo la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el **artículo 22 del texto 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. y su desarrollo a través del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (B.O.E. 270 de 9 de noviembre de 2.011) sobre :

La necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De igual modo el artº 22 en su punto 5 establece :

“ La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el Reglamento de valoraciones , en su artículo 3, apartado 2.

2.- OBJETIVOS Y FINALIDADES.

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).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347C080005F8B819X9A6 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 <small>serialNumber=S283002E-CN=Señor de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 05/12/2023 13:58:13</small>
EXPEDIENTE :: 2021010980	Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



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.

Esta edificación ya está delimitada y contemplada en el PGOU vigente, por lo que no supone la creación de un nuevo suelo de desarrollo urbanístico, no supondrá incremento de gastos en cuanto a dotaciones de infraestructuras, ni alteración en cuanto a las condiciones urbanísticas y de edificación.

Con la actuación pretendida se contempla únicamente un incremento de usos compatibles en la edificación existente.

3.- CONCLUSION.

En relación a la necesidad de incorporar un **estudio económico-financiero** que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

La actuación pretendida es la ampliación de los usos compatibles con el uso principal, actuación que no conlleva una alteración de Plan de Etapas ni del estudio económico financiero contenido en el propio plan de ordenación vigente. No es necesario la obtención de Sistemas Generales ni las dotaciones que puedan ser derivadas de un incremento de población, situación ésta que no se contempla en la actuación pretendida.

Así pues y conforme a lo dispuesto en el art 36.2. b de la LOUA no se considera necesario dada la naturaleza y alcance de la Innovación que se tramita, la elaboración de **estudio económico-financiero**

En consecuencia podemos resumir que, para el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, la implantación de los usos previstos, como compatibles con el comercial, no representará ningún incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada será la encargada de asumir a su costa los gastos derivados del desarrollo del presente expediente.

Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las actividades generadas lo que redundará en nuevos e importantes ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales durante la vigencia de la implantación de los usos compatibles que ahora se propone.

Málaga, OCTUBRE 2023

Fdo. Francisco J. Taboada Figueredo
 Arquitecto

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347C0800057F8B819X9A6 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 05/12/2023 serialNumber=S283002E-CN=Señor de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 05/12/2023 13:58:13 <small>APROBACIÓN FINAL POR ACCIÓNO PLIEGO 2021/23</small>	EXPEDIENTE :: 2021010980 Fecha: 29/07/2021 Hora: 00:00 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E700347C080005F8B0L9X9N6 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 13:49:13	
APROBACIÓN FINAL POR ACUERDO PLENO 2021/29	
EXPEDIENTE :: 2021010980	
Fecha: 29/07/2021	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	

