La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU PARA LA CREACIÓN DE UN VIAL DE CONEXIÓN ENTRE C/ LUXEMBURGO (SITUADA AL NORTE DEL CAMPO DE FÚTBOL) Y C/ ANTONIO DE HILARIA DEL CASTILLÓN.

PROMOTOR:

Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

MIEMBROS DEL EQUIPO REDACTOR:

D. Manuel Hurtado Velasco. Ingeniero de Caminos
D. Francisco Marín Nieto. Arquitecto
Dª Josefa Palomino Molina. Arquitecta
D. Carlos Valero Nuevo. Arquitecto

FECHA:

Febrero 2024

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

AYUNTAMIENTO
Rincón de la Victoria

ÍNDICE

I. MEMORIA:

0) RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES....4
0.1) Respecto al Informe de Patrimonio Histórico de 10/02/2020....4
0.2) Respecto al Informe en materia de Aguas de 10/03/2020....4
0.3) Respecto al Informe de Incidencia Territorial de 05/06/2020....8
0.4) Respecto al Informe de Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga de 27/10/2023....9

1) MEMORIA INFORMATIVA....14
1.1.- Promotor y redactor....14
1.2.- Antecedentes....14
1.3.- Normativa y Planeamiento de aplicación....16
1.4.- Objeto de la innovación....17
1.5.- Ámbito de la innovación....19

2) MEMORIA DE ORDENACIÓN....22
2.1.- Ordenación propuesta....22
2.2.- Justificación de la clasificación y categorización del suelo....23
2.3.- Justificación de la afección a las zonas de suelo urbano del TRPGOU....26
2.4.- Justificación del cambio de uso propuesto....28
2.5.- Justificación del cumplimiento de los estándares dotaciones....30
2.6.- Justificación de la suficiencia y disponibilidad de Recursos Hídricos para garantizar el desarrollo de los suelos objeto de esta innovación....31
2.7.- Justificación respecto a las afecciones hidráulicas....31
2.8.- Justificación del Ciclo Integral del Agua....31

3) NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN....33
3.1.- Ordenanzas correspondientes al suelo edificable de la nueva UE R-20....33
3.2.- Condiciones de ordenación generales, aplicables a todas las parcelas de la nueva UE R-20 (IND-4, Equipamiento Público y Espacios libres públicos)....34
3.3.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para la ordenanza IND-4 propuesta en esta innovación....35
3.4.- Condiciones específicas de ordenación y edificación para la manzana edificable IND-4 propuesta en esta innovación. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela....38
3.5.- Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Equipamiento Público....38
3.6.- Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Espacios Libres....38

4) COEFICIENTE DE USOS Y APROVECHAMIENTO DE CESIÓN....39
4.1.- Cálculo del aprovechamiento inicial de la zona según el PGOU actual....39
4.2.- Coeficiente de ponderación de usos aplicable....39
4.3.- Cálculo de la cesión del 10% de Aprovechamiento Medio de la UE R-20 resultante....41

5) DISPOSICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL MODIFICADAS....43
5.1.- Ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución: UE. R-20....43
5.2.- Ficha reguladora resultante del sector UR R-4....44
5.3.- Modificaciones introducidas en relación con la reserva de vivienda protegida....45
5.4.- Modificaciones introducidas con respecto a las áreas de reparto....45

6) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS....47
6.1.- Trazado y características de las redes de comunicaciones....47
6.2.- Trazado y características de las redes de servicios....47

7) JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD....51

8) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA....53

9) ANEXOS....55
9.1.- Informes sectoriales.... I.9 (1)

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

9.2.- Estudio ambiental estratégico I.9 (63)
9.3.- Documento de Valoración de Impacto en la Salud I.9 (173)
9.4.- Memoria de viabilidad económica I.9 (249)
9.5.- Estudio económico financiero I.9 (262)
9.6.- Estudio de tráfico I.9 (273)
9.7.- Certificado municipal de disponibilidad de recursos hídricos I.9 (293)

II: PLANOS:

1.1. Situación
1.2. Emplazamiento
1.3. Ortofoto
1.4. Catastral
1.5. Clasificación y Calificación vigente (LOUA)
1.6. Régimen jurídico. Estado Actual
1.7. Densidades y edificabilidades globales. Estado Actual
2.1. Clasificación y Calificación. Estado modificado
2.2. Régimen jurídico. Estado modificado
2.3. Uso global. Estado modificado
2.4. Densidades y edificabilidades globales. Estado modificado
2.5. Alineaciones
3.1. Afecciones
3.2. Red de abastecimiento de agua. Existente
3.3. Red de saneamiento. Existente
3.4. Mapa de ruido
4.1. Trazado viario propuesto
4.2. Perfil Longitudinal
4.3. Perfiles transversales
4.4. Perfiles transversales
4.5. Red de saneamiento. Propuesta.
4.6. Red de pluviales. Propuesta
4.7. Red de abastecimiento y riego propuesta
4.8. Red de media y baja tensión propuesta
4.9. Red de alumbrado público propuesta
4.10. Red de telecomunicaciones propuesta
4.11. Urbanización de zonas verdes

III: RESUMEN EJECUTIVO:

1. Memoria
2. Plano

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

AYUNTAMIENTO
Rincón de la Victoria

0) RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES

En fecha 18/06/2020 y registro número 7537 se reciben informes sectoriales respecto a la presente Innovación de PGOU (registro de salida nº 5736 de 06/06/2020 de la Delegación de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía), que incluye Informe de Patrimonio Histórico de 10/02/2020, Informe en materia de Recursos Hídricos de 10/03/2020 e Informe de Incidencia Territorial de 05/06/2020, junto al emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio.

0.1) Respecto al Informe de Patrimonio Histórico de 10/02/2020:

Exige unas condiciones que ya figuraban en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. En el punto 3.2.4 de esta innovación, dedicado a establecer las condiciones generales aplicables a los suelos en su ámbito, se indica que, de manera simultánea a la realización de los trabajos del vial, deberá acometerse un control arqueológico de movimiento de tierras, según lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003 de 17 de Junio).

Con ello se incorpora en la parte dispositiva de esta innovación, la exigencia contenida en el informe de Patrimonio Histórico.

0.2) Respecto al Informe en materia de Aguas de 10/03/2020:

0.2.1.- Deberá aportar Documentación técnica en formato editable al objeto de requerir Informe de Supervisión en relación la estimación del DPH e Inundabilidad que se grafían en el expediente.

El límite de esta innovación por el noreste coincide con la línea exterior de la zona inundable del "*Arroyo Pajaritos*", según estimación del Estudio Hidráulico e Hidrológico elaborado por el Ayuntamiento e informado favorablemente por el Organismo competente (entonces Agencia Andaluza del Agua) en el ámbito de la Revisión del PGOU.

Se incluye en los planos de la presente Innovación la estimación del Dominio Público de este cauce, así como su zona inundable, ajustando a esta última línea el ámbito de la actuación. Por el Oeste el "*Arroyo Estanco*" se ubica a unos 150 m de distancia del ámbito de la Innovación y a una cota 25 metros inferiores.

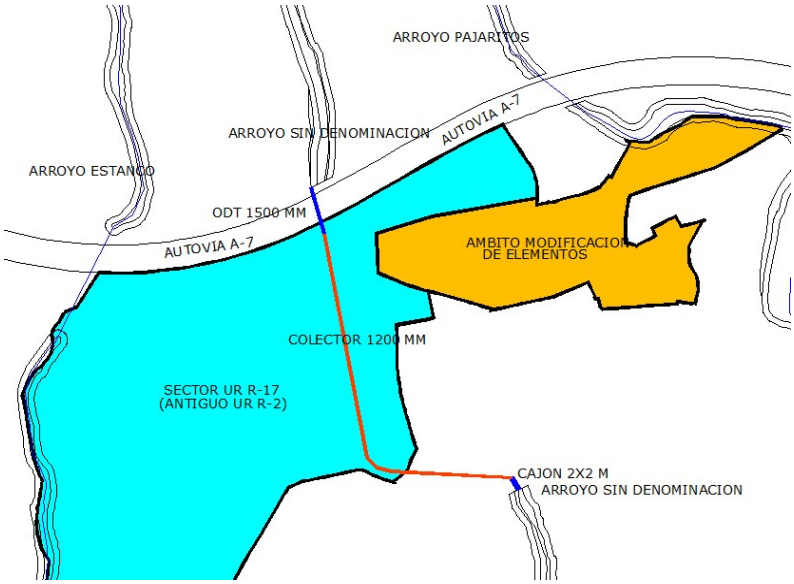
El tramo embovedado del Arroyo Estanco al que se hace referencia en el informe sectorial entendemos que se refiera a un tramo de tubería de 1200 mm de diámetro que discurre por la traza de la calle Luxemburgo y que une la obra de drenaje transversal de la autovía A-7 al norte, formada por una tubería de 1500 mm de diámetro, y con un marco de dimensiones 2x2 metros, existente a modo de obra de drenaje transversal bajo la calle Luxemburgo, al sur de la calle Los Caleros.

Este tramo entubado se sitúa no obstante a unos 70 metros del borde oeste del ámbito de la Innovación, por lo que no existe afección por Dominio Público o por zona inundable. Se adjunta a continuación documentación gráfica de lo indicado anteriormente.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

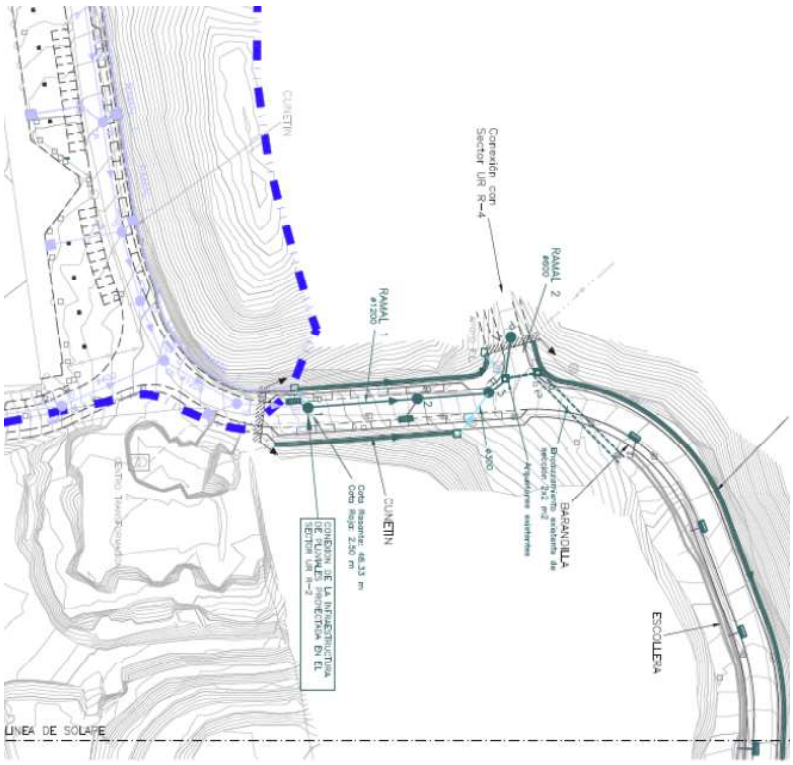
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Como puede verse en el plano anterior, ni el Arroyo Estanco ni el tramo embovedado tiene afección sobre el ámbito de la presente Innovación.

Respecto del cajón de 2x2 metros situado al sur de la calle Los Caleros, se aporta documentación gráfica obtenida en el año 2007, durante la ejecución de las obras de urbanización de calle Luxemburgo, donde se constata que dicha obra de drenaje transversal era anterior a la ejecución de dichas obras y que no en un cauce embovedado, sino una obra de drenaje transversal de la calle Luxemburgo. No tiene continuidad hacia el norte por calle Los Caleros y no tiene afección alguna al ámbito de la presente Innovación del PGOU.



CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Fotografía nº 1: Cajón de 2x2 metros. Vista desde aguas abajo.

Puede verse el carril de tierras a la derecha antes de la urbanización del vial. Año 2007.

Fotografía nº 2: Cajón de 2x2 metros. Vista desde aguas abajo.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Fotografía nº 3: Cajón de 2x2 metros. Vista desde aguas arriba, arqueta donde termina el cajón. Año 2007.

Fotografía nº 3: Cajón de 2x2 metros. Vista desde aguas arriba, arqueta donde termina el cajón.
Puede verse el vial de calle Luxemburgo antes de urbanización sin aceras.

A la obra de drenaje transversal le llegaban dos cunetas, unas al norte procedente de calle Los Caleros y otra del noroeste procedente de calle Luxemburgo. Año 2007.

0.2.2.- Disponibilidad de Recursos Hídricos

Se incorpora en la innovación el nuevo apartado 4.5.) donde se justifica la suficiencia y

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

disponibilidad de Recursos Hídricos, en relación a los consumos actuales y previstos en desarrollo del PGOU en vigor, respetando las limitaciones establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA) sin incrementar en ningún caso los recursos contemplados para el municipio de origen del agua. Se incorpora como Anexo 2 informe municipal acreditativo de la suficiencia y disponibilidad de los recursos hídricos.

0.2.3.- Ciclo Integral del Agua:

Se incorporan en la innovación el nuevo apartado 2.8.) y planos nº 2.5, 2.6 y 2.7, donde se justifica el ciclo integral del agua en los terrenos objeto de innovación, detallando conexiones con la red existente, tipo de tuberías, etc. Por otro lado, en la ficha de desarrollo de la UE resultante de esta innovación que se detalla en punto 6.1) de este documento, ya figura incorporada la obligación de tramitar un Proyecto de urbanización debiendo incluir las conexiones con las redes existentes, debiendo asumir los propietarios de este suelo la urbanización de toda la UE hasta las acometidas generales.

0.3) Respecto al Informe de Incidencia Territorial de 05/06/2020:

0.3.1.- Justificación del cumplimiento del art. 49 (D) del POTAUM en relación a la necesidad de aportar Estudio de Tráfico:

Según lo definido en el art. 5 del POTAUM, el contenido del art. 49 tiene la consideración de "*Directriz*", que se define "*Determinación vinculante en cuanto a sus fines, siendo las Administraciones Públicas a las que corresponda el desarrollo y aplicación las que establecerán las medidas para la consecución de dichos fines*". Por lo tanto no se trata de una Norma de aplicación directa, sino que deben ser las Administraciones Públicas las que establezcan las medidas necesarias para la consecución de los fines perseguidos.

Por lo tanto, procede definir cuál es la finalidad que persigue el art. 49 y a qué Administración Pública le corresponde el desarrollo de las medidas para conseguir dichos fines.

Según la jerarquización viaria establecida en el art. 48 del POTAUM, la autovía A7 se considera de primer nivel, y el ámbito de la presente innovación se incluye en la zona de cautela de la A7 según el art. 49.9, por encontrarse dentro en la banda de 300 m desde su arista exterior.

El art. 49.10. (único apartado de este artículo que hace referencia a estudio de tráfico), indica que en suelos incluidos en la zona de cautela y para actuaciones edificatorias distintas a las de servicio directo de la carretera, deberán aportarse un Estudio de Tráfico para la consecución de los objetivos del apartado anterior, es decir los recogidos en el art. 49.9, que se concretan en garantizar la funcionalidad de las vías de gran capacidad y permitir la implantación de plataformas reservadas de transporte público.

El Organismo competente en la autovía A7 es el Ministerio de Transportes, y movilidad sostenible, que es la Administración Pública a la que le compete establecer las medidas para la consecución de los citados fines, y que ya ha evacuado su correspondiente y preceptivo informe que se aporta como Anexo 9.1.3, sin incluir en éste la exigencia de estudio de tráfico alguno para admitir lo previsto en la innovación.

En resumen, se desconoce la aportación que el suelo objeto de innovación puede realizar para garantizar la funcionalidad de la A7 y permitir la implantación de plataformas reservadas al transporte público, objetivos que correspondería desarrollar en cualquier caso al Ministerio de Fomento según la "Directriz" del art. 49 del POTAUM, y que de existir se hubieran incluido su informe de fecha 01/10/2019, que informa favorablemente la innovación sin incluir exigencia alguna a este respecto.

De la exposición anterior se deduce que no procede la presentación del Estudio de Tráfico

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

exigido en el informe de Incidencia territorial, no obstante, y en el caso de que la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio opine lo contrario, se aporta como Anexo 9.6 un Estudio de tráfico donde se acredita que lo previsto en esta innovación no afecta a la funcionalidad de la A7 como vía de gran capacidad, y en cambio posibilita una mayor conectividad en la red viaria local, facilitando con ello la fluidez del tráfico.

0.3.2.- Justificación del cumplimiento del art. 17 (D y R) del POTAUM en relación al establecimiento de criterios paisajísticos:

Con la finalidad de priorizar la recualificación urbanística de la actuación, evitar las zonas de transición degradada y la aparición de traseras o medianeras, y dar una forma acabada con tratamiento de fachada en este límite de suelo urbano en su frente a la autovía A7, se incorpora al contenido dispositivo de esta innovación, como es la ficha de desarrollo de la nueva UE creada que se recoge en el punto 5.1, el compromiso de tratar todos los frentes de la construcción como fachadas, incluyendo los alzados a la autovía y medianeras.

Así mismo y con la finalidad de presentar un límite claro en este suelo urbano periférico, se exigirá la creación de una barrera física natural en la de la franja de zona verde existente, interna o externa al ámbito de la UE, entre el límite norte de las parcelas edificables en la UE y la arista exterior de explanación o zona de dominio público de la A7, mediante su repoblación con especies autóctonas de porte suficiente que permita dar una forma acabada, evitando zonas de transición degradada.

Todo ello además de las condiciones suplementarias de composición que ya recogía el documento inicial de la innovación y que se incluyen en el punto 3.3 de este documento.

0.3.3.- Complementación de los aspectos propios de la ordenación pormenorizada:

El interés en la pronta ejecución del vial que se propone en esta innovación es evidente hasta el punto de ser el propio Ayuntamiento quien promueve la misma, no sólo por la necesidad de facilitar la conectividad de las zonas próximas y finalizar la trama urbana local uniendo un fondo de saco con una rotonda, sino para evitar que las parcelas privadas actualmente clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como UAS-2 como puede apreciarse en el planeamiento vigente, se promuevan y edifiquen impidiendo la ejecución de este vial.

Previamente al proponer esta innovación se realizaron los estudios necesarios que avalarán la ejecución de este vial, a nivel de proyecto de obra o ejecución, donde se definen pormenorizadamente su trazado en planta, aparcamientos, rasantes, perfiles transversales y longitudinales, redes de infraestructuras, medición y presupuesto.

0.4) Respecto al Informe de Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga de 27/10/2023:

Se han corregido las deficiencias y errores detectados en el documento de aprobación provisional mencionados en el requerimiento, además se han incorporado los apartados no aportados en la anterior versión del documento. Se ha reestructurado el índice de apartados de la memoria, reordenado la planimetría y se ha independizado el Resumen Ejecutivo en un documento independiente.

Se ha desplazado ligeramente la posición de la rotonda para reducir las pendientes radiales de la misma y poder incorporar el vial de acceso a la manzana residencial UAS-2 existente en la calificación vigente, la cual no se modifica. Igualmente se eliminan las zonas verdes que existían alrededor de la rotonda, las cuales no eran computables conforme lo establecido en el art. 4 del Reglamento de Planeamiento y se reduce ligeramente la superficie dotacional de equipamiento al introducir el nuevo vial mencionado.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Estos cambios quedan justificados en el punto 2.5 de la memoria, cumpliendo igualmente con el ratio dotacional mínimo conforme la superficie del ámbito, manteniendo la zona verde computable de la versión anterior (la zona verde al norte de 4.412,58 m² que no se diferenciaban de la no computable), reduciendo la no computable.

Considerando lo anterior, las modificaciones producidas en el presente documento no se consideran modificaciones sustanciales conforme al art. 32.1.3ª de la LOUA, por no afectar "*sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes*".

También se han modificado algunos parámetros de la nueva ordenanza Industrial específica para el ámbito de ordenación, eliminando referencias a la ordenanza "Productivo" la cual no existe en la normativa del PGOU vigente. Se ha estudiado la introducción de una nueva ordenanza que plantea una manzana edificable más compacta obligando el adosamiento de las edificaciones, por encontrarse en una zona meramente residencial, pero manteniendo los demás parámetros de la IND.3, que pasa a llamarse ahora como IND-4 "*Industria compacta*", todo ello desarrollado en el punto 3.3.

Se ha incorporado además el punto 3.4 donde se analiza la ordenación de volúmenes y ajuste de alienaciones específicas de la manzana edificable del ámbito, en base a las restricciones y limitaciones de la ordenanza y alineaciones obligatorias establecidas en el plano 2.5. "*Alineaciones*".

0.4.1.- No se aporta estudio económico-financiero previsto en el artículo 19.1.a.3º de la LOUA ni Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 22.5 del TRLSRU.

Se modifica el apartado 10) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ahora apartado 8), recogiendo la necesidad de aportar tanto el Estudio Económico Financiero previsto en el artículo 19 de la LOUA como la Memoria de Viabilidad Económica prevista en el artículo 22 del TRLSRU. Se incorporan estos documentos como anexos a la memoria (anexo 9.4 y anexo 9.5).

0.4.2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.b) de la LOUA, deberán incorporarse los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. Al respecto, se observa que no se ha incorporado toda la planimetría del planeamiento general que ha resultado modificada: planos de "Clasificación", "Categorías", "Usos, densidades y edificabilidades globales", etc …

Se incorporan los planos solicitados de 1.5 y 2.1 "Calificación y Clasificación" vigente y propuesta, 1.7 y 2.4 "Densidades y edificabilidades globales" del estado actual y del modificado y 2.3 "Usos", no incorporados en la anterior versión o incompletos.

0.4.3.- Del mismo modo, ha de incorporarse la parte de la Memoria y/o Normativa del planeamiento general que se haya visto modificada: cuadro de áreas de reparto, cuadro de vivienda protegida, etc...

Se incorpora al "Anexo I. Fichas reguladoras unidades de ejecución" del "Anexo a las normas urbanísticas de la Adaptación Parcial del PGOU municipal" la ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución UE.R-20 en suelo urbano, con el contenido desarrollado en el punto 5.1.

Se modifica el contenido de la ficha "Sectores en suelo urbanizable programado. Sector: R-4", que figura en el "Anexo III. Fichas reguladoras suelo urbanizable programado", incluido en el mismo documento, por el que figura en el punto 5.2.2 en base a la justificación del punto 5.2.1.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se modifica la memoria de la Adaptación y, en concreto, el contenido del apartado "III. Contenido y alcance de la Adaptación", en la forma descrita en los apartados 5.3 (en relación a la afección se sectores a la reserva de viviendas de protección pública) y 5.4 (en relación a las áreas de de reparto en suelo urbanizable).

Además, se incorpora en el punto 3.3 la parte de la Normativa de planeamiento del ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU MUNICIPAL; Parte 4: Regulación de suelo urbano. Ordenanzas; Sección VIII: Zona de industria; que pasa a tener la nueva redacción tras añadir referencia a la nueva subzona IND 4, en el punto 8.2 y añadir un punto 8.6 de la nueva ordenanza.

Finalmente, se añade un punto 3.4 que establece condiciones específicas de la manzana del ámbito UE R.20, establecidas en el plano 2.5.

0.4.4.- Se constata que con la innovación se estarían alterando los parámetros de edificabilidad global y densidad global del ámbito UR R-4 establecidos por la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, debiéndose hacer referencia en la Memoria a dichas modificaciones que se introducen.
Ha de justificarse la clasificación como urbanizables de los suelos que constituyen el sector UR R-4 resultante, teniendo en cuenta su integración en la trama urbana, así como su actual consolidación por la edificación.
Se observa que en la nueva ficha que resultaría para el sector UR R-4 se han eliminado las referencias a la necesidad de reservar el 30% de la edificabilidad para su destino a vivienda protegida, y que sí aparecen en la actual ficha urbanística en vigor.

Se hace referencia a las alteraciones de los parámetros de edificabilidad global y densidad del ámbito UR.R-4, justificándose su procedencia en el punto 5.2.1 de la memoria, y recogiéndose la ficha reguladora resultante en el punto 5.2.2.

Igualmente, en el punto 2.3.2 se aporta justificación de la no alteración de los parámetros máximos de densidad y edificabilidad global de la zona de suelo urbano afectada por la innovación (en este caso, la Zona 1: La Cala – Rincón Norte), aclarándose, de manera motivada, que los suelos clasificados como urbanos tras la innovación se consideran integrados en dicha zona.

Se incluye, en el punto 2.2.3, justificación de la procedencia de clasificar como urbanizables los suelos que constituyen el sector UR.R-4 resultante, en base a su nivel de integración en la trama urbana y a su grado de consolidación mediante la edificación.

Se incluye, en la ficha reguladora del sector UR.R-4 mencionada anteriormente, y que recoge el punto 5.2.2 de la memoria, referencia a la necesidad de reservar el 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida, o la que establezca la legislación en materia de vivienda, en caso de que esta última fuese mayor.

0.4.5.- Dado que no se remite a la tramitación de un posterior instrumento de planeamiento de desarrollo para la ordenación del ámbito UE.R-20, habrá de establecerse en la innovación en trámite su ordenación pormenorizada potestativa completa, cabiendo hacer las siguientes consideraciones:
- No se ha incluido el trazado pormenorizado del viario propuesto, definiéndose sus alineaciones y rasantes, secciones longitudinales y transversales, previsión de plazas de aparcamiento (incluyendo las destinadas a personas con movilidad reducida legalmente exigidas), …
- No se aporta justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de Accesibilidad.
- Ha de quedar garantizado que las parcelas destinadas a espacios libres públicos puedan ser destinadas al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstas, teniendo en cuenta sus dimensiones y orografía. En lo que se refiere a la parcela de espacios libres públicos ubicada más al norte, se constata que no se ha previsto red de alumbrado público para la misma, lo que impediría su destino a dicho uso.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se incluye el plano 4.1 Trazado Viario Propuesto, donde se definen las alineaciones viarias y la previsión de las plazas de aparcamientos, incluyendo las destinadas a personas con movilidad reducida, los planos 4.2 Perfil Longitudinal y los planos 4.3 y 4.4 Perfiles Transversales donde se definen las rasantes.

Se incluye en el apartado 7 de la Memoria justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.

Se incluye en plano 4.9 Red de Alumbrado público propuesto y el plano 4.11 Urbanización de zonas verdes donde se propone la de alumbrado público a disponer en las zonas verdes, los caminos y mobiliario urbano que permita la utilización de los espacios libres público por el ciudadano en función de la orografía del terreno.

0.4.6.- La nueva ordenación planteada para la manzana residencial UAS que quedaría categorizada como suelo urbano consolidado al este del nuevo ámbito UE.R-20 resulta incoherente, ya que al no contar las parcelas con acceso rodado por vía urbana no tendrían la consideración de solar.

Se corrige la ordenación propuesta incorporando un nuevo vial de acceso a la manzana residencial UAS-2 de 6.374,01 m², por lo que una vez ejecutado, esta parcela dispondrá de acceso rodado por vía urbana pavimentada además del resto de servicios básicos.

0.4.7.- En el apartado 6.2 de la Memoria se justifica que el incremento de techo propuesto en el ámbito UE R-20 no supone un incremento respecto al aprovechamiento preexistente debido al cambio de uso que se propone, teniendo en cuenta la diferencia entre los valores básicos de repercusión para los usos residencial e industrial, respectivamente. No obstante, no se ha tenido en cuenta que el uso productivo propuesto no se circunscribe exclusivamente a usos industriales, sino que permite además usos turísticos y terciarios como usos compatibles y alternativos (hotelero, oficinas, comercial, …), cuyos valores de repercusión podrían ser diferentes. En base a ello, y con objeto de que quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a.2ª de la LOUA, habrá de quedar justificado en el expediente que, con la introducción de los referidos usos compatibles y alternativos propuestos quede garantizado que no se produzca un incremento del aprovechamiento lucrativo respecto al preexistente.

Se justifica en el punto 4.2 que no se aumenta el aprovechamiento lucrativo preexistente con la nueva ordenación propuesta, calculando el aprovechamiento urbanístico que correspondería al uso comercial compatible. En base al aprovechamiento original y el obtenido del uso compatible comercial, se determina que este debe quedar limitado a un 43% para no superar al original.

En cuanto al resto de usos compatibles, quedan reducidos a Comercial, deportivo, aparcamiento o Zonas Verdes. A su vez, se ha eliminado la posibilidad de implantación de uso alternativo por suponer un aumento del aprovechamiento urbanístico. Se prohíben el resto de usos permitidos en el punto 1.3.3.- de la Sección I, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU.

0.4.8.- En cuanto al cálculo de la cesión del 10% de aprovechamiento medio de la UE R-20 resultante que se realiza en el apartado 6.3 de la Memoria…

En el punto 4.3 se realiza el cálculo para la totalidad del aprovechamiento de la UE R-20, incorporando los suelos clasificados como SUC por el PGOU pero que no se encuentran urbanizados.

0.4.9.- En lo que se refiere a la descripción del nuevo trazado viario propuesto entre la rotonda prevista y Calle Antonio de Hilaria que se hace en el apartado 8.1 de la Memoria, se constata que los itinerarios peatonales previstos no darían cumplimiento a la normativa vigente en materia de Accesibilidad, ni en el ancho mínimo libre de obstáculos ni en la pendiente longitudinal máxima, lo que habrá de corregirse. Y ello sin perjuicio de la necesaria justificación del cumplimiento de dicha normativa por la ordenación planteada, a la que ya se ha hecho referencia anteriormente.

Se aporta nuevo punto 7 de la memoria donde se justifica la normativa vigente en materia de accesibilidad en los espacios públicos propuestos.

0.4.10.- Se observan numerosas incoherencias y/o erratas en la documentación técnica aportada…

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se corrigen las erratas observadas en el requerimiento. En cuanto a la nueva ordenanza establecida en el ámbito, queda renombrada como IND-4, eliminando referencias a ella como "PTVO", "IND-2.1" o "IND-3.1".

0.4.11.- Del análisis de las afecciones sectoriales del expediente se observa que no consta petición del informe en materia de Telecomunicaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (normativa vigente en el momento de iniciarse el expediente y por tanto aplicable al mismo), resultando el mismo preceptivo y vinculante.

Se incorpora informe en el Anexo 9.1.5.- Informe favorable previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones de fecha 27/11/2023.

0.4.12.- Consta en el expediente el cumplimiento del trámite de información pública tras la aprobación inicial, subsanándose la falta de publicación en el tablón de anuncios con la segunda información pública tras la primera aprobación provisional. Asimismo, se cumple con lo dispuesto en el art. 36.2.c) 3ª de la LOUA respecto a los medios de difusión complementarios (apartado A. ANTECEDENTE QUINTO: TRAMITACIÓN MUNICIPAL, del presente informe). No obstante, se detecta error en el certificado sobre el desarrollo del trámite de información pública tras la aprobación inicial que consta en el expediente, de fecha de firma 04/10/2022, tanto en la fecha de publicación en el BOP, que es incorrecta, como en el plazo de exposición pública. Por otra parte las alegaciones que se indican como presentadas han sido objeto de informe técnico municipal, si bien no consta pronunciamiento sobre las mismas en ningún acuerdo municipal.

Los defectos procedimentales puestos de manifiesto se subsanarán con la aprobación del presente expediente y su posterior trámite procedimental.

Se incorpora al expediente Certificado con fecha 05/02/2024 sobre la exposición al público de la aprobación inicial y las alegaciones presentadas. Igualmente se añade el apartado 1.2 "*Antecedentes*" donde consta esto último.

Se resolverá expresamente sobre las alegaciones presentadas.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

1) MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Promotor y redactor.

La iniciativa para la redacción presente Innovación mediante Modificación de Elementos del PGOU de Rincón de la Victoria corresponde al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Este documento fue inicialmente redactado por los arquitectos Miguel Ángel Plaza Moreno y M.ª José Heredia Civantos.

Los presentes redactores de esta innovación del PGOU son D. Manuel Hurtado Velasco (Ingeniero de Caminos), D. Francisco Marín Nieto (Arquitecto), Dª Josefa Palomino Molina (Arquitecta), D. Carlos Valero Nuevo (Arquitecto).

1.2.- Antecedentes

Se redacta el presente expediente de Modificación Puntual de Elementos como Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30/03/1992, con publicación en el BOP de 18/05/1992. Y posteriormente fue adaptado parcialmente a la LOUA en aprobación definitiva en pleno del Ayuntamiento el 31/07/2008, con publicación en el BOP de 15/04/2009.

Con fecha 26 de octubre de 2016, se aprobó por Pleno la documentación ambiental elaborada por el técnico municipal competente, para solicitar la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual de Elementos para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo norte y Calle Antonio de Hilaria. Con fecha 31 de julio de 2018, por Registro de Entrada 14010 se recibe el **Documento de alcance** emitido por le Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con fecha 1 de octubre de 2018, se **aprobó inicialmente** la Modificación Puntual de Elementos del Texto Refundido del PGOU de iniciativa municipal, para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo norte y Calle Antonio de Hilaria y se solicitan los informes sectoriales.

Con fecha abril de 2019, tras recibir requerimiento del Ministerio de Fomento se elabora un nuevo documento de la Modificación Puntual, dando respuesta a los requerimientos efectuados, sin que conste aprobación plenaria de dicho documento.

Con fecha 4 de octubre de 2019, se recibe Informe Favorable Condicionado del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental)

Con fecha 12 de noviembre de 2019, se remitió oficio a la Comisión de Coordinación Urbanística para la solicitud de los informes sectoriales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 30 de enero de 2020, el Pleno de la Corporación aprobó el documento de Valoración de Impacto en la Salud redactado por los técnicos municipales, y se remite a la Consejería de Salud, recibiendo Informe Favorable en fecha 1 de septiembre de 2020, con Reg. de Entrada 12805.

Con fecha 18 de junio de 2020 se recibe los Informes Sectoriales solicitados en noviembre de 2019, siendo favorables el Informe de Cultura, que requiere seguir unos condicionantes y el Informe de Incidencia Territorial. El Informe de Vías Pecuarias establece que no se encuentra afectada la Innovación por ninguna Vía Pecuaria. El Informe en materia de Recursos Hídricos requiere la subsanación de documentación para que pueda ser emitido.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria en sesión celebrada en fecha 28 de enero de 2021 se procede a la **1ª aprobación provisional**. En el acuerdo se recogen expresamente las modificaciones introducidas en el documento con respecto al aprobado inicialmente, especificándose que suponen una "*ligera variación en la ordenación respecto a la versión anterior de la innovación*". No obstante, aún quedando acreditado el carácter no sustancial de las modificaciones, se insta un nuevo periodo de información pública, publicado en el BOP de Málaga nº 54 de fecha 22 de marzo de 2021, en el diario "La Opinión de Málaga" del sábado 27 de febrero de 2021, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento desde el 16 de noviembre de 2022 al 16 de diciembre de 2022. Durante el periodo de información pública no se presentan escritos de alegaciones según certificado sobre el desarrollo del citado trámite que consta en el expediente, de fecha de firma 06/10/2023.

Con fecha 9 de abril de 2021 se recibe en esta Delegación Territorial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5. l) de la ley 7/2007, de 9 de julio, solicitud, por parte del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, de emisión de declaración ambiental estratégica. A tal efecto, dicha solicitud ha de figurar acompañada del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, si bien faltaron algunos de los documentos señalados expresamente en el artículo 38.5 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Puesta dicha circunstancia de relieve mediante sendos requerimientos de subsanación – el primero emitido el 14 de octubre de 2021, al que el Ayuntamiento dio respuesta el 4 de noviembre de 2021; y el segundo, tras seguir faltando documentación, emitido el 16 de febrero de 2022 –, con fecha 11 de mayo de 2022 el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria realiza nuevo aporte documental con el que el expediente queda completo.

El departamento de prevención y control ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga emitió, con fecha 25 de octubre de 2022, la correspondiente propuesta técnica de la **declaración ambiental estratégica** de la modificación puntual de elementos del PGOU de Rincón de la Victoria para la creación de un vial de conexión entre C/ Luxemburgo y C/ Antonio de Hilaria del Castillón.

En fecha 21 de diciembre de 2022 (registro n.º 2022181700009740), tiene entrada en dicha Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, acompañado de documentación referida a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria, al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva de acuerdo con el art. 36.2.c.1º de la LOUA. Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo, se observa que el expediente se encuentra incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 09 de enero de 2023 (registro de salida n.º 2023181700000059).

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria en sesión celebrada en fecha 27 de enero de 2023 se procede a la **2ª aprobación provisional**, el cual tiene por objeto únicamente incorporar al documento técnico de la modificación y al Estudio Ambiental Estratégico los requerimientos realizados por la Delegación competente en materia de Medio Ambiente antes de la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica. En el acuerdo se indica expresamente que los documentos objeto de nueva aprobación provisional no se ven afectados por los pronunciamientos sectoriales emitidos.

El 28 de septiembre de 2023 (registro n.º 2023181700009651 en la Delegación territorial), se emite nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido. Tras el análisis de la misma se detecta por la Delegación que el expediente continúa formalmente incompleto, remitiéndose un segundo requerimiento de subsanación a este Ayuntamiento el 06 de octubre de 2023 (registro de salida n.º 2023181700005864).

El 11 de octubre de 2023 (registro n.º 2023181700010051) y el 16 de octubre (registro n.º2023181700010106), se emite nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del último requerimiento recibido. En fecha 18 de

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 2/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

octubre de 2023 (registro de salida nº 2023181700006048), se le da traslado a este Ayuntamiento de oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución.

En fecha 7 de noviembre de 2023 (registro de salida nº 2023181700006365), se le da traslado a este Ayuntamiento requerimiento, tras el análisis del documento de innovación del planeamiento general de Rincón de la Victoria de referencia, constatando la existencia de las siguientes deficiencias e/o insuficiencias a subsanar por el Ayuntamiento previamente a la elevación del expediente a la CTOTU.

1.3.- Normativa y Planeamiento de aplicación

- 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 (TRLSyRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en aplicación conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y la D.T.5ª del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (R.G.LISTA).
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (Disposición Transitoria Novena de la LOUA).
- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA).
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Publica de Andalucía.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D. 169/2014).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 Marzo 1995).
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. (Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Málaga).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 4 Agosto 1998).
- 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 de3 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 urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

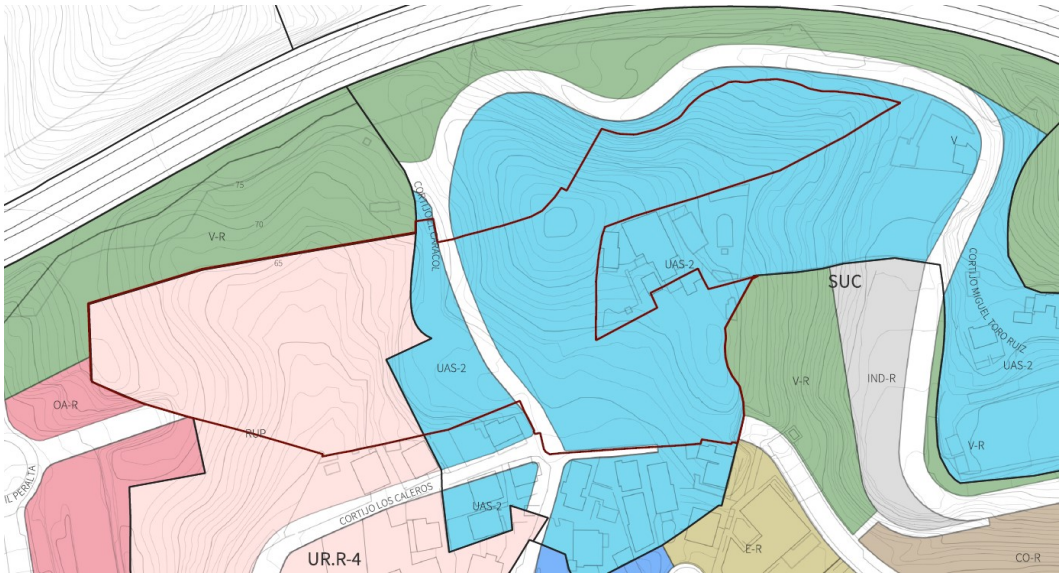
correspondiente Expediente de Cumplimiento (BOP de 18/05/1992).

- Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente con fecha 22/06/2001 (BOP nº668 de 09/04/2003).
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP nº71 de 15/04/2009).

1.4.- Objeto de la innovación

1.4.1.- Creación de un tramo viario Este-Oeste necesario para la conexión local.

El TR PGOU vigente diseña un vial Este-Oeste que conecta la C/ Antonio de Hilaria de las Urbanizaciones “Gransol” y “El Castillón”, con C/ Clara Campoamor de las urbanizaciones “El Castillón” y “Los Almendros”, a través de un trazado largo (más de 1 km), sinuoso, con pendientes acusadas e invadiendo dominio público del Arroyo Pajaritos y de Carreteras (Autovía A-7), lo que hace inviable técnica y económicamente esta solución, impidiendo la conexión entre sí de varias zonas pobladas del municipio y la conexión de éstas con la autovía a través del vial de servicio ejecutado en su día y que enlaza el campo de fútbol con el nudo de Serramar-El Cantal.



Entendiendo que esta conexión es completamente necesaria, se diseña un vial de unos 250 m de longitud, que conectaría la C/ Antonio de Hilaria, no sólo con C/ Clara Campoamor, sino con C/ Luxemburgo y C/ Manuel López (vial de servicio autovía) a la altura del campo de fútbol (sector UR R-2), permitiendo la conexión entre sí de las urbanizaciones “Cotomar”, “Gransol”, “El Castillón” y “Los Almendros” (todas ellas conectadas a su vez con el casco urbano del municipio), y la conexión de éstas con la autovía.

Las únicas conexiones existentes que atraviesan de Este a Oeste la totalidad del municipio son antigua CN-340 situada al sur y que actualmente es una arteria viaria local, y la autovía A-7 Cádiz-Barcelona al norte, paralela y a más de 1 km de la primera. Entre estos dos ejes viarios se desarrolla la mayor parte de la ciudad, conformada con sucesivas urbanizaciones apoyadas inicialmente en la antigua CN-340 y separadas entre sí por accidentes geográficos, normalmente arroyos, pero originariamente sin conexión entre ellas a excepción de la citada CN-340.

El actual tramo de unos 8 km de autovía A-7 (antes circunvalación del municipio), está situado

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

al norte de la mayor parte de las urbanizaciones o zonas urbanas que conforman la ciudad, y sólo contempla cinco enlaces de conexión con la red municipal, lo que supone una barrera física que limita la conexión entre el norte y sur del municipio y genera un tráfico local Este-Oeste que entra en conflicto con el tráfico regional y nacional propio de una autovía.

El establecimiento de comunicaciones Este-Oeste intermedias entre la A-7 y la antigua CN-340 se hace necesario para la conectividad local. En este contexto se enmarca el objetivo de esta innovación, que se concreta en recoger en el TR PGOU vigente una de estas conexiones necesarias que ya figura en el documento de Revisión de PGOU en trámite, pero ante la incertidumbre de su aprobación, resulta necesario incorporar al planeamiento para su habilitación urbanística, afectando técnica y jurídicamente el estatuto de propiedad de los suelos por donde discurre su trazado.

La opción que se grafía en planos es la más corta y recta posible y por lo tanto la más económica, ya que sólo tendría 250 m con una topografía suave que la hacen óptima funcionalmente. Además, se encuentran ejecutados los tramos viarios que quedarían conectados y que en caso de no ejecutarse permanecerían como fondos de saco de ámbitos inconexos. Por lo tanto, es la opción más idónea de trazado para los intereses públicos. Esta conexión de la que el citado vial formaría parte tendría un carácter de vial primario y estructurante en la jerarquía viaria local.

Parte de los suelos por donde se dispondría este vial, concretamente 8.497,54 m², están incluidos en el sector UR R-4 de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, que no ha presentado a trámite su planeamiento de desarrollo desde el año 1992 donde se conformó en el planeamiento con el citado régimen.

Otra parte de los suelos afectados, concretamente 13.655,98 m², figuran clasificados como suelo urbano consolidado (zona conocida como Los Caleros), estando calificados en su mayor parte (12.870,71 m²) como residencial en vivienda unifamiliar aislada tipo 2 (UAS-2), y en menor parte (785,27 m²) como viario público.

1.4.2.- Nueva ordenación de los suelos afectados.

La solución propuesta delimita una nueva Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que denominaremos UE R-20, con una superficie de 22.153,52 m², de los cuales, como ya hemos indicado, 13.655,98 m² de suelo son actualmente urbano consolidado y 8.497,54 m² son actualmente suelo urbanizable sectorizado. A su vez y en lo que a titularidades se refiere, este suelo lo conforman las propiedades según catastro, afectadas por el trazado del vial objeto de esta innovación y referido anteriormente, estableciendo una ordenación pormenorizada condicionada por el nuevo tramo viario y adaptada a las necesidades de usos, asignando un aprovechamiento suficiente para hacer viable su desarrollo.

Por lo tanto, esta innovación contempla un cambio de clasificación de 8.497,54 m² de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS) UR.R-4 y que pasaría a Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y un cambio de categorización de los 13.655,98 m² de Suelo Urbano Consolidado (SUC) que pasarían a Suelo Urbano No Consolidado.

Tanto el cambio de clasificación como el de categorización antes expuestos, quedan justificados en el punto 2.2. de esta Memoria, y se basa fundamentalmente en que este suelo objeto de innovación se adapta a lo que el Art. 45 de la LOUA define como Suelo Urbano No Consolidado.

La nueva ordenación de la UE resultante modifica el uso actual residencial por un **uso Industrial**, que incluye los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categoría especificados en la Sección V de la parte 1ª de la normativa del PGOU, limitando los usos compatibles como el comercial. En el punto 2.3 de esta memoria se justifica detalladamente el cambio de uso que propone esta innovación.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Aunque la escala de esta modificación no es significativa, permite aportar una oferta diferente al uso residencial mayoritario en el municipio y es acorde al modelo de ciudad promovido por el Ayuntamiento en el nuevo PGOM en trámite y apoyado por la iniciativa pública supramunicipal manifestada en el POTAUM, donde además de establecer en zonas próximas el Área de Oportunidad Productiva A-8, potencia usos como el que se propone, necesarios para la población y para incentivar la economía local.

En la nueva ordenación se han dispuesto dotaciones superiores a las mínimas recogidas en el art. 17 de la LOUA y su ubicación se considera suficientemente cualificada según se justificará más adelante.

1.5.- Ámbito de la innovación.

1.5.1.- Datos de las parcelas afectadas

Se han adoptado los límites de las parcelas catastrales, pudiéndose ajustar las parcelas a los límites de propiedad siempre que se trate de pequeños ajustes.

A) Parcelas en Suelo Urbanizable Sectorizado

Parcela 1:
Clasificación de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado
Situación sector: UR. R-4.
Referencia Catastral: 5351816UF8655S0001EY
Superficie de suelo: 5.928 m²

Parcela 2.a:
Clasificación de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado
Calificación: UR. R-4
Situación: Los Caleros 17
Referencia Catastral: Parte de la parcela 5351804UF8655S0001FY
Superficie de suelo: 2.287 m² (6.117 m²)

Parcela 5.a:
Clasificación de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado
Calificación: UR. R-4
Situación: Los Caleros 18
Referencia Catastral: Parte de la parcela 5351837UF8655S0001MY
Superficie de suelo: 77,40 m² (222 m²)

B) Parcelas en Suelo Urbano Consolidado (dentro de la UE. R-20)

Parcela 2.b:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: UAS-2
Situación: Los Caleros 17
Referencia Catastral: Parte de la parcela 5351804UF8655S0001FY
Superficie de suelo: 3.830 m² (6.117 m²)

Parcela 3:

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: UAS-2
Situación: Huerta Villodres 15
Referencia Catastral: 5351824UF8655S0001WY
Superficie de suelo: 7.743 m²

Parcela 4:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: UAS-2
Situación: Los Caleros 7
Referencia Catastral: 5351805UF8655S0001MY
Superficie de suelo: 2.535 m²

Parcela 5.b:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: UAS-2
Situación: Los Caleros 18
Referencia Catastral: Parte de la parcela 5351837UF8655S0001MY
Superficie de suelo: 144,60 m² (222 m²)

C) Parcelas en Suelo Urbano Consolidado (fuera de la UE. R-20)

Parcela 6:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Zona Verde - Vial
Situación: Los Caleros 23
Referencia Catastral: 5351836UF8655S0001FY
Superficie de suelo: 588 m²

Parcela 7:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Zona Verde - Vial
Situación: Lagar Huerta Villodres 21
Referencia Catastral: 5351821UF8655S0001ZY
Superficie de suelo: 266 m²

Parcela 8:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Zona Verde - Vial
Situación: Los Caleros 18
Referencia Catastral: 5351801UF8655S0001PY
Superficie de suelo: 1.420 m²

Parcela 9:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Zona Verde – Vial – UAS 2
Situación: Lagar Huerta Villodres 20
Referencia Catastral: 5351822UF8655S0001UY
Superficie de suelo: 274 m²

Parcela 10:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Zona Verde – Vial – UAS 2
Situación: Los Caleros 18
Referencia Catastral: 5351835UF8655S0001TY
Superficie de suelo: 1.320 m²

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

AYUNTAMIENTO
Rincón de la Victoria

Parcela 11:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Zona Verde - Vial
Situación: Los Caleros 18
Referencia Catastral: 5351823UF8655S0001HY
Superficie de suelo: 894 m²

Parcela 12:
Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Vial
Situación: Lagar Huerta Villodres 18
Referencia Catastral: 5351834UF8655S0001LY
Superficie de suelo: 113 m²

1.5.2.- Ficha del sector UR R-4 según planeamiento vigente:

Los parámetros del sector UR.R-4 que figuran en el documento del TRPGOU son:

Sector UR.R-4	
Etapa 2ª	
Superficie total de suelo	28.767 m²s
Edificabilidad	0,30 m²t/m²s
Densidad de viviendas	25 viviendas/ha
Techo máximo edificable	8.630 m²t
Exceso de aprovechamiento	1.207 m²t
Sistemas generales que se adjudican	4.643 m²s (SGURS-3)
Otros compromisos	Cederá el 10% del aprovechamiento medio.
	Se reservará el 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Tanto el sector UR.R-4 como el sistema general SGURS-3 pertenecen al área de reparto AR-2, al que el PGOU asigna un aprovechamiento medio de 0,26 m²t/m²s.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

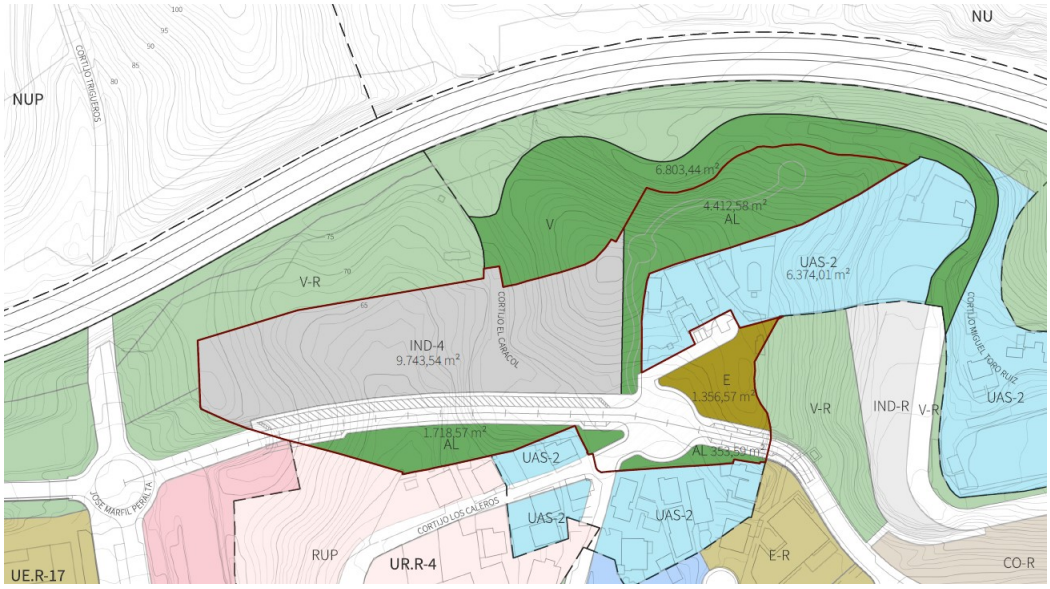
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2) MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- Ordenación propuesta

La justificación de la presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU se ha puesto de manifiesto anteriormente, y se basa en la necesidad motivada de introducir una conexión entre el vial denominado calle Luxemburgo y el vial calle Antonio Hilaria de la Urb. El "Castillón", mediante un tramo de unos 250 m de longitud, atravesando el actual sector UR.R-4 que se encuentra pendiente de desarrollo y la zona urbana consolidada con tipología UAS-2 en "Los Caleros".

La importancia de dicha conexión es además, la de dar salida hacia la autovía a la propia zona de Los Caleros y a las Urbanizaciones "El Castillón", "Gran Sol" y "Los Almendros" que tienen que desplazarse al centro poblacional por calle La Corta para poder acceder por calle Luxemburgo y continuando por calle Manuel López Fernández, hasta el ramal de salida a la autovía.



Además, se le dota de un vial de acceso a la zona residencial UAS-2 que queda fuera del ámbito de la actuación pero que en la actualidad no dispone de acceso por una vía urbana pavimentada. Esta manzana residencial de 6.374,01 m² no se encuentra dentro del ámbito de ME propuesto, aunque queda afectada por esta al modificarse su vial de acceso original, aunque como ya se ha indicado, se traba de un vial no ejecutado, sinuoso e inejecutable.

Por otro lado, la introducción en el PGOU de dicho nuevo tramo de conexión viaria requiere una nueva ordenación de la zona, que se lleva a cabo mediante la creación de una nueva Unidad de Ejecución que incluya los terrenos afectados, optando por modificar el uso residencial actualmente asignado, por el Industrial (Industrial IND-4), con ajustes en sus parámetros, y la restricción de usos compatibles como el Comercial, más acordes a la zona perimetral al casco urbano donde nos encontramos.

Superficies Previstas en la innovación		
Superficie ámbito	**22.153,52 m²**	**100%**
Superficie edificable IND.4	9.743,54 m²	43,98%
Dotaciones	7.841,31 m² (5.769,15 m² computable)	35,39% (26,04% computable)
Zona Verde computable	4.412,58 m²	19,91%

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Zona Verde no computable	2.072,16 m²	9,35%
Equipamiento	1.356,57 m²	6,12%
Viario	4.568,67 m²	20,63%

Esta innovación ha tenido que descender a una escala suficiente para estudiar de forma concreta el suelo que conforma su ámbito (ubicación, topografía, accesibilidad, conexiones viarias y de infraestructuras, impacto visual, afecciones de carreteras, hidráulicas, acústicas, etc), concluyendo con una ordenación pormenorizada que no requiere un desarrollo urbanístico a través de planeamiento posterior alguno, ya que desde la innovación se definen los usos, su disposición, las limitaciones, afecciones, alineaciones, rasantes y todos los parámetros necesarios a nivel de planeamiento para entender ordenada ésta reducida superficie de suelo desde PGOU a través de esta innovación.

Esta actuación encaja en los aspectos discrecionales o de oportunidad de la Administración, porque en el ámbito de la ordenación pormenorizada de suelos urbanos o urbanizables sectorizados, las facultades de dicha Administración son más amplias al estar en función de la valoración que se haga de las necesidades sociales, conveniencia u oportunidad del destino del suelo y de la armonización con los más variados intereses comunitarios.

Esta actividad se ha ajustado al Ordenamiento Jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común, en aras de un mejor servicio a la sociedad, y en modo alguno presume agotamiento del Plan, de hecho esta Corporación se ha limitado a ejercitar la potestad innovadora o "*ius variandi*" que le corresponde a tenor de lo dispuesto en los arts. 2, 36, 37 y 38 de la LOUA, con sus concordantes, facultad que es inherente a la función reglamentaria y planificadora en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad.

Cabe igualmente apuntar que el "*ius variandi*" de la Administración Municipal, la posibilidad de innovación (que no implica revisión) en suelo urbanizable sectorizado es netamente discrecional, sin que pueda limitarse por la preexistencia de derechos subjetivos de los propietarios o de terceros afectados, siempre que sea conducente a la consecución de los intereses públicos. De acuerdo con el marco legal y urbanístico, el objeto de la presente innovación entra dentro del concepto de Modificación puntual del TR PGOU y el uso pretendido es manifiestamente coherente con la ordenación y objetivos del TR PGOU.

2.2.- Justificación de la clasificación y categorización del suelo

2.2.1.- Respecto a los 13.655,98 m² actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado que pasan a integrarse en la UE.R-20 como Suelo Urbano No Consolidado:

El cambio de categorización de los 13.655,98 m² de Suelo Urbano Consolidado (de los cuales, 12.870,71 m² están calificados de UAS-2 y 785,27 m² de vial) a Suelo Urbano No Consolidado se justifica por la concurrencia, en estos suelos, de las siguientes circunstancias:

- Se trata de terrenos ya clasificados como Suelo Urbano por el instrumento de planeamiento vigente, con lo que resulta oportuno el mantenimiento de su clasificación.
- La realidad física de los terrenos, sin embargo, desaconseja su categorización como Suelo Urbano Consolidado, ya que en ellos no concurren las circunstancias del artículo 45.2.A de la LOUA, por no encontrarse urbanizados ni tener la condición de solar.

En efecto, pese a su categorización actual como Suelo Urbano Consolidado, se trata de terrenos que se incardinan más fácilmente en el supuesto del artículo 45.2.B.a de la LOUA para ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, por constituir un "*vacío relevante*" que permite "*la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes*".

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Es, precisamente, mediante la construcción del vial conector propuesto, que estos terrenos adquieren un grado suficiente de consolidación, conectándose funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes circundantes.

2.2.2.- Respecto a los 8.497,54 m²s de Suelo Urbanizable del actual sector UR.R-4 que pasan a integrarse en la UE.R-20 como Suelo Urbano No Consolidado:

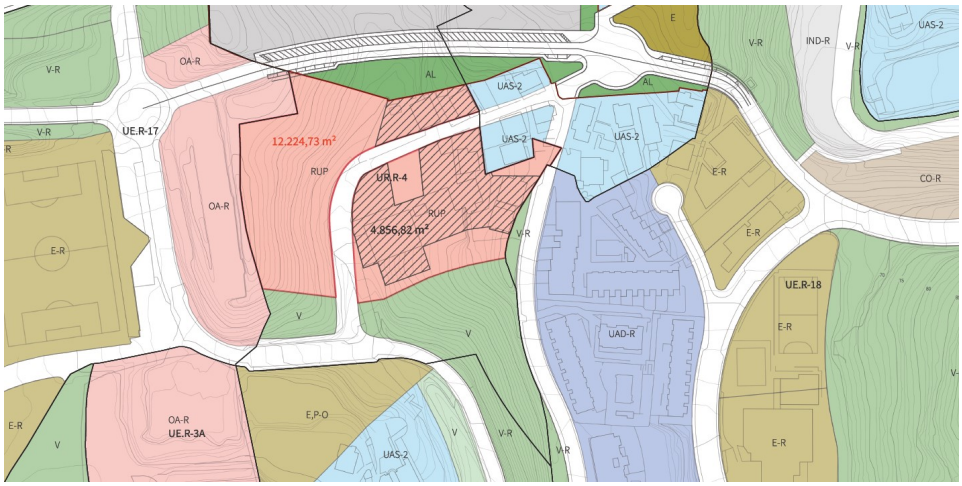
El cambio de categorización de 8.497,54 m²s de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado se justifica en la concurrencia, en dichos terrenos, de una situación análoga a la descrita en el apartado anterior. En ellos resulta posible acometer la "*conexión funcional*" de la nueva urbanización (materializada, fundamentalmente, en el mismo vial conector, así como en los viales secundarios necesarios) a la red de servicios e infraestructuras existentes, permitiendo la definitiva integración del vacío relevante en el tejido circundante.

En esencia, el propio objetivo de la innovación, que es la introducción de una nueva conexión vial entre dos ámbitos hasta el momento desconectados, deriva en la necesidad de dar al conjunto de los suelos por los que discurre dicho vial, independientemente de la clasificación y categorización originales contempladas en el planeamiento, un tratamiento unitario.

2.2.3. Respecto a los 20.148,42 m²s de Suelo Urbanizable del actual sector UR.R-4 que ven inalterada su clasificación:

El mantenimiento de la clasificación de los suelos de la actual UR.R-4 que no se integran en la nueva UE.R-20 se justifica en el no cumplimiento de alguna de las circunstancias del artículo 45.1 de la LOUA que podrían validar su consideración como Suelo Urbano, resultando por tanto coherente el mantenimiento de la clasificación actual como Suelo Urbanizable. En concreto:

- Los terrenos siguen sin estar dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, tal y como se observa en el plano de infraestructuras existentes.
- Si bien se reconoce la existencia de edificaciones, no se puede afirmar que los terrenos se encuentren consolidados, al menos, en dos terceras partes del espacio apto para la edificación. Tal y como se observa en la figura adjunta, en la actualidad la superficie consolidada por la edificación dentro del ámbito asciende a 4.856,82 m²s, que supone el 39,73% de la superficie apta para la edificación definida gráficamente, de forma orientativa, por el PGOU vigente (12.224,73 m²s).



- Los terrenos no han sido transformados y urbanizados en ejecución del

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

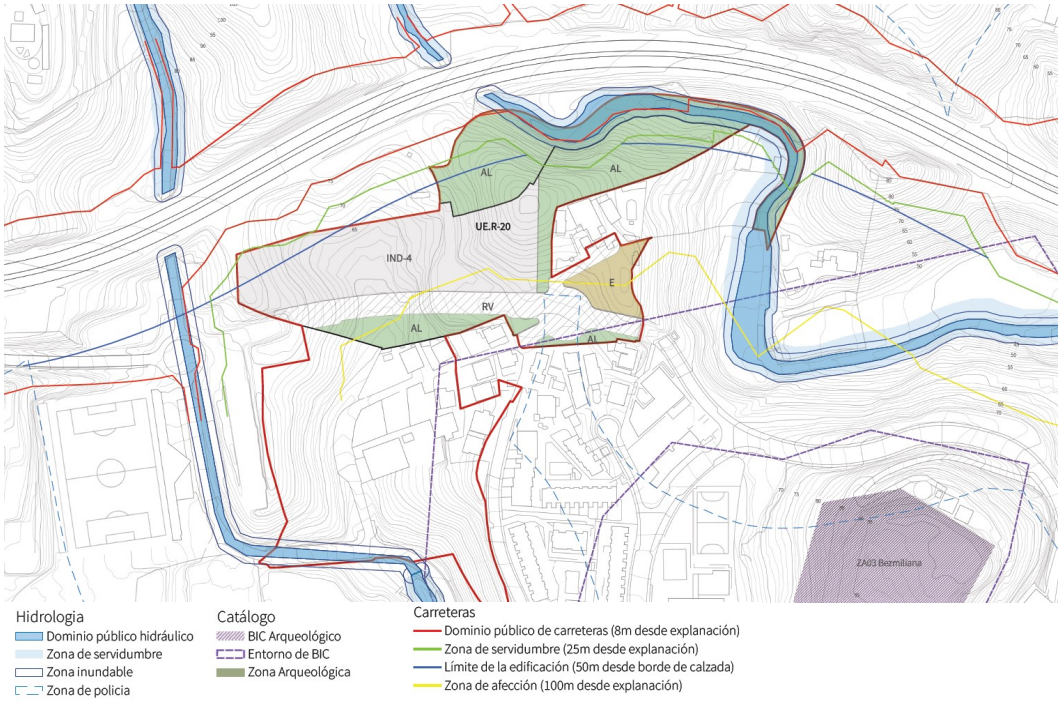
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

correspondiente instrumento urbanístico y en conformidad con sus determinaciones, ya que no se ha tramitado el Plan Parcial de Ordenación que requiere su desarrollo conforme al PGOU vigente.

En estos suelos, el mantenimiento de la clasificación exige la adaptación de los parámetros urbanísticos, de forma que la disminución de su superficie no impida su ejecución y, muy especialmente, que se asegure en todo momento la efectiva adscripción de los 4.643 m²s del sistema general SGURS-3.

2.2.4.- Respecto a los 7.546,54 m² actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado afectados por DPH y Zonas inundables:

En base a los informe en materia de aguas de la Consejería de Agricultura Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga (11/03/2020, ratificación 20/09/2023), la innovación se encuentra afectada por el arroyo Pajaritos, constando con un DPH, Zona de Servidumbre y Zona de Policía probables, además de una Zona Inundable T-500 como se muestra a continuación.



Para dar cumplimiento a lo recogido en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Protección de las Aguas incluido en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, el ámbito de la actuación se limita al norte a la zona inundable del arroyo, cambiando la vigente calificación de Viario y Residencial UAS-2 a Zona Verde, eliminando el vial propuesto por el vigente PGOU. Por otro lado, el vía propuesto por el PGOU ocupaba parte de los terrenos expropiados por el Ministerio de Fomento de la autovía A-7, y de la zona de servidumbre de 25 m.

Por otro lado, en el ámbito de la ME se incluye una serie de parcelas al norte de la actuación, colindantes con la línea de expropiación del Ministerio de Fomento y con el DPH del arroyo pajaritos, calificadas por el PGOU vigente como UAS-2 y Viario que al ser eliminado quedarían sin acceso por vía urbana. Además, se encuentra afectadas por la Zona de Servidumbre (25 m), por el límite de edificación (50 m) y por la zona de afección (100 m) de la A7 conforme a los arts. 31,32 y 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, en base a lo indicado en

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

el informe en materia de Carreteras de la Dirección General de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (01/10/2019).

Debido a lo anterior, en el documento de aprobación inicial de fecha 1 de octubre de 2018 se modifica la calificación de toda la zona al norte de la nueva Unidad de Ejecución por Zona Verde, modificación ya recogida en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica y en la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 25 de octubre de 2022.

Esta nueva Zona verde de 6.803,44 m² (de los cuales 4.076,54 m² son de dominio privado y 2.239,71 m² son de DPH y Dominio público de Carreteras), aunque se encuentra dentro de la innovación del PGOU propuesta, quedaría fuera del ámbito de la nueva Unidad de Ejecución propuesta, quedando los suelos de propiedad privada sujetos a expropiación como Carga Externa de la actuación (ver ficha urbanística de la UE. R-20 en el punto 5.1.).

2.3.- Justificación de la afección a las zonas de suelo urbano del TRPGOU

2.3.1.- Justificación de la integración de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado por la presente innovación en la Zona 1: La Cala – Rincón Norte existente

Atendida la falta de indicaciones del TRPGOU con respecto al destino de los suelos urbanizados en desarrollo del Plan, se considera conveniente considerar que los suelos de la nueva UE.R-20 se integran en la Zona de suelo urbano 1: La Cala – Rincón Norte en base a las siguientes circunstancias:

- Por tratarse de suelos que ya se encontraban, parcialmente y antes de la innovación, integrados en dicha zona.
- Por presentar la UE.R-20 una extensión reducida en comparación con las superficies de las zonas de suelo urbano existente, lo que desaconsejaría la constitución de una zona de suelo urbano independiente.
- Por tratarse de una zona en la que coexisten distintos usos globales, siendo uno de ellos el industrial, lo que valida el desarrollo de los usos previstos en la innovación.

En lo que respecta a los restantes terrenos que conforman el ámbito de la innovación, se está a lo siguiente:

- Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado se mantienen en la Zona 1: La Cala – Rincón Norte, al verse inalterado su régimen más allá de los cambios en la calificación.
- Los terrenos que se mantienen como Suelo Urbanizable de la UR.R-4 se integrarán en una zona de suelo urbano existente, o constituirán zona independiente, en función de lo que determine justificadamente el instrumento que establezca su ordenación detallada.

2.3.2. Justificación de la no afección a los parámetros de densidad y edificabilidad global de la Zona 1: La Cala – Rincón Norte

Los parámetros máximos de edificabilidad global y densidad de la Zona 1: La Cala – Rincón Norte son:

Zona 1: La Cala – Rincón Norte	
Índice de edificabilidad	0,65 m²t/m²s
Densidad	75 viviendas/ha

Actualmente, dicha zona tiene una superficie, medida mediante Sistema de Información Geográfica (GIS) de 3.698.258 m²s. Esta, sin embargo, se ve ampliada en virtud de la presente innovación en 8.498 m², que se corresponde con la superficie de Suelo Urbanizable del actual

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

sector UR.R-4 que pasa a integrarse en la UE.R-20 como Suelo Urbano No Consolidado, alcanzando los 3.706.756 m². Con esta superficie, y manteniendo los parámetros máximos de la Zona 1, se obtiene:

- Edificabilidad máxima: 2.409.391 m²t
- Número máximo de viviendas: 27.801 viviendas.

En la actualidad, a través de la ordenación detallada establecida por el PGOU vigente, los parámetros de edificabilidad y número de viviendas iniciales de cálculo, medidos mediante Sistema de Información Municipal (GIS) son:

- Edificabilidad inicial de cálculo: 2.063.492,75 m²t
- Número de viviendas inicial de cálculo: 12.163 viviendas.

Por otra parte, y en lo que respecta a la ordenación detallada, a través de la innovación se introducen las siguientes modificaciones:

- Se eliminan 17.045,22 m²s de superficie neta calificada como UAS-2 dentro del ámbito de la innovación, cuyo origen es:
  - 4.174,51 m²s en Suelo Urbano Consolidado que, manteniendo su clase y categoría, pasan a estar calificados como zona verde.
  - 12.870,71 m²s de suelos así calificados incluidos en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado que pasa a integrarse en la UE.R-20 como Suelo Urbano No Consolidado.

  Atendiendo al índice de edificabilidad y parcela mínima de la zona de ordenanza UAS-2 (0,30 m²t/m²s y 600 m²s, respectivamente), se obtiene que la supresión de 17.045,22 m²s sujetos a dicha calificación supone una reducción global de 5.113,57 m²t y 29 viviendas.

- Se añaden 9.743,54 m²s de calificación IND-4, con un índice de edificabilidad propuesto de 1,20 m²t/m²s, lo que deriva en la adición de 11.692,25 m²t y ninguna vivienda.

La innovación, por tanto, supone un incremento de techo edificable de 6.584,68 m²t y un detrimento de 29 viviendas dentro de la Zona 1: La Cala – Rincón Norte. Dicha alteración no deriva en una superación de los valores máximos de edificabilidad y número de viviendas, tal y como refleja la siguiente tabla:

	Valor inicial de cálculo	**Modificación introducida**	**Modificación relativa**	**Valor final de cálculo**	**Valor máximo de la Zona 1**	
Edif. (m²t)	2.063.492,75	+ 6.584,68	+ 0,32 %	2.070.077,43	2.409.391	CUMPLE
Número de viviendas	12.163	- 29	- 0,24 %	12.134	27.801	CUMPLE

Por otra parte, la disposición transitoria segunda de la ley 2/2012, de 30 de enero, por la que se modifica la LOUA, establece que la innovación no puede alterar la densidad de una zona de suelo urbano en más de un 20 %, ya sea por incremento o por decremento.

Tal y como puede observarse en la tabla anterior, las modificaciones propuestas suponen, con respecto a los valores actuales de cálculo, un decremento del número de viviendas del 0,24 %, lo que supone una variación análoga del parámetro de densidad, muy inferior al 20 % establecido como límite. Se tiene, por tanto, que se cumple igualmente dicha disposición transitoria en lo que respecta al grado de alteración de la densidad de la zona.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.4.- Justificación del cambio de uso propuesto

La nueva ordenación de la UE resultante modifica el uso actual residencial por un uso Industrial, que incluye los usos de 1ª, 2ª Y 3ª categoría especificados en la Sección V de la parte 1ª de la normativa del PGOU, limitando los usos compatibles como el comercial.

La idoneidad de los usos propuestos se consideran adecuada por varias razones:

A) Porque es acorde a lo que establece el artículo 45 del POTA en referencia al modelo de ciudad. Este artículo indica "*que el planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial*". En esa línea, el artículo 45.2.- define entre sus objetivos "la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada.

Este modelo de ciudad compacta es la propia de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano".

En el artículo 45.3.b) referido a áreas turísticas dice textualmente: "*En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo*".

En el artículo 45.3.c) dice textualmente: "*En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano".*

En el artículo 47 referida a las políticas urbanas con incidencia en los procesos de planificación, en su apartado 1.b) determina como objetivos compartidos en la política territorial y urbanística la siguiente: *"Incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios: suelo para actividades productivas; actividad comercial; urbanización del espacio turístico".*

Por último, el artículo 51, en sus apartados 1 y 2 dice textualmente:

> *"1.Las políticas territoriales favorecerán la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales existentes en Andalucía como elemento de vertebración territorial que permita aprovechar los recursos y potencialidades de cada parte del territorio.*
> *2. Una adecuada dotación de suelo para actividades económicas resulta un factor clave para la competitividad de las áreas urbanas. Por ello, en los procesos de planificación y promoción de estos espacios deben tenerse en cuenta los siguientes factores:*
>
> *a) La necesidad de adoptar objetivos y estrategias territoriales desde una visión*

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

supralocal, especialmente en los ámbitos metropolitanos y redes de ciudades medias, y desde una óptica sectorial, favoreciendo la implantación de actividades vinculadas a los sistemas productivos locales.
b) Una oferta de espacios de mayor cualificación, tanto en calidad de urbanización y dotación de infraestructuras y servicios, como en organización y gestión.
c) Los procesos de recualificación y rehabilitación de espacios industriales para su integración urbana y territorial, en particular con la puesta en valor del patrimonio industrial de interés cultural.

3. Las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse se centran en:

a) Favorecer la coordinación y planificación de actuaciones de suelo para actividades productivas a nivel supramunicipal, con participación de Ayuntamientos y Grupos de Desarrollo Local, mediante la elaboración de programas de ámbito comarcal.
b) Incorporar a los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinaciones en relación a este tipo de suelo, estableciendo directrices para el planeamiento urbanístico para la ordenación y recualificación de espacios productivos, e identificando actuaciones estratégicas de desarrollo concertado.
c) En el marco del planeamiento urbanístico deberán justificarse las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por este Plan y los sistemas productivos locales presentes.
d) Formular un Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas por las Consejerías de Innovación Ciencia y Empresa, y Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Plan Andaluz de Desarrollo Industrial, que permita coordinar la participación de entidades públicas en la promoción de suelo, dando prioridad a las actuaciones de escala regional contempladas en la Red de Espacios Tecnológicos de Andalucía".

Son por lo tanto numerosos los llamamientos que el POTA hace para potenciar la creación de espacios destinados a actividades Industriales, siempre que se integren ambiental y urbanísticamente en la trama urbana de la ciudad, se dimensionen adecuadamente para satisfacer la demanda local o supralocal y se justifique la cualificación de los suelos propuestos.

B) No se trata de una actuación que entre en colisión con ninguna normativa ni planeamiento supramunicipal, es compatible y puede convivir con las urbanizaciones residenciales próximas.

En nuestro caso, no se trata de un polígono de suelo industrial de gran entidad como puede ser el Área de Oportunidad Productiva A-8 del POTAUM, sino que se trata de una actuación pequeña, de escala local y similar a muchas zonas existentes en el municipio donde se concilian los usos residenciales con Industriales destinados a pequeña industria (talleres mecánicos producción de bienes, etc), logística (almacén, venta de vehículos, et), comercial, empresarial (oficinas, etc), y hostelero (restaurantes, etc).

Se trata de una actuación de escasa entidad, incluso menor a las zonas Industriales integradas en la trama urbana de la ciudad como las ubicadas Urbanización Cotomar (zona Este próxima al arroyo Granadillas), norte de carretera de Benagalbón (anexa a la autovía A-7) sur del enlace de la A-7 en Cotomar, norte de Urbanización Las Viñas y Los Olivos, etc.

Por su escasa dimensión, la incidencia en las estructuras territoriales intermedias y sistemas productivos locales, esta actuación no es significativa, viniendo más bien a servir de soporte en dotación productiva a la zonas residenciales próximas (nave escaparate, talleres, oficinas, almacén, restauración), en una ubicación cuya idoneidad se analizará en punto siguiente. Procede por lo tanto entenderla como una dotación productiva local de la zona donde se ubica.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

C) La parcela edificable respeta la Zona de de limitación a la edificabilidad de la autovía A-7, ya que la edificación propuesta deberá situarse a más de 50 m de distancia de la línea blanca exterior de la autovía, conforme al art. 33 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Por otro lado, el resultado del estudio de ruido realizado por empresa homologada para el Ayuntamiento en el marco de la Revisión del PGOU (ver plano nº 3.4), incluye un mapa de ruido o zonificación donde el suelo objeto de esta innovación presenta unos índices de ruido que se sitúan entre los 65 a 70 decibelios, superando el índice máximo de emisión establecido para las zonas urbanas residenciales en el art. 9 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 6/2012 de 17 de Enero).

Es decir, se supera el índice máximo permitido para suelos destinados a uso residencial, pero no se superan los límites establecidos para suelos destinados a usos industrial o similar (productivo). Teniendo en cuenta que el foco emisor de ruido es la propia autovía, y que no constan medidas correctoras por el Ministerio de Fomento para suelos urbanos y urbanizables anexos y previos a esta infraestructura como al que nos ocupa, se ha optado por disponer un uso tipo Industrial, que además de ser idóneo urbanísticamente con zonas urbanas periféricas y anexas a un sistema general de Comunicaciones como es la autovía, es apto en función de los límites máximos de emisión de ruidos para mantener el objetivo de calidad acústica exigido por el citado Reglamento.

2.5.- Justificación del cumplimiento de los estándares dotaciones.

De acuerdo a lo recogido en el apartado b) 2ª del artículo 17 de la LOUA, dicho suelo deberá cumplir con los estándares de entre el 14% y el 20% de la superficie del sector para dotaciones con un mínimo del 10% para parques y jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Conforme al Anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su art. 2.2 se establece que *"2. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones: Sistema de espacios libres de dominio y uso público; Servicios de interés público y social; Aparcamientos".*

En su art. 4 se establece *"Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:*

a) Jardines: Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

– Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
– Poseer condiciones, apropiadas para la plantación de especies vegetales.
– Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante".

Además en su art. 11, se establece un módulo mínimo para zonas industriales del 10% para espacios libres de dominio y uso público y del 4% para Servicios de interés público y social.

Teniendo en cuenta el art. 17 de la LOUA y el art. 11 del RP, además que el sector dispone de una superficie total de 22.153,52 m², resultaría una superficie de Dotaciones de entre 3.101,49 m² (14%) y 4.430,70 m² (20%). Por otro lado, debe disponer de 2.153,5 m² (10%) destinado a Zonas Verdes y de 886,14 m² destinado a Equipamiento (4%) como mínimo.

Para el cumplimento de los estándares señalados en la ley, en la nueva unidad de ejecución

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

planteada se prevén 5.769,15 m² de dotaciones, lo que representa el 26,04% del suelo total de la unidad de ejecución; de los cuales 4.412,58 m² se destinan a zonas verdes computables (parques y jardines) lo que representa el 19,91 % del total de la superficie de la unidad de ejecución y 1.356,57 m² a equipamientos, que supone el 6,12%. Con respecto a las Zonas Verdes solo se han computado la ZV al norte del ámbito de 4.412,58 m², ya que los restantes 1.718,57 m² y 353,59 m² no cumple con lo establecido en el art. 4 del Reglamento de Planeamiento y no pueden ser computados.

En cuanto al viario público propuesto por la nueva calle Luxemburgo, la unión con calle Cortijo Los Caleros, la conexión con el vial que da acceso por vía urbana a la parcela residencial y la rotonda, resulta una superficie de 4.568,67 m².

De esta forma, las previsiones dotacionales de esta innovación superan incluso las mayores exigencias del art. 17 de la LOUA. Respecto a las plazas de aparcamiento, deberán preverse un mínimo de 58 plazas públicas (11.692,25 m²t/100 x 0,5) en la red viaria, ya que teniendo en cuenta la superficie edificable industrial de 9.743,54 m² y el índice de edificabilidad propuesto de 1,2 m²t/m²s, resulta un techo edificable máximo de 11.692,25 m²t.

DOTACIONES		
	Art. 17 de la LOUA	Previstas en esta innovación
Dotaciones	Entre 14% y 20% superficie del sector (Entre 3.110 m² y 4.443 m²)	5.769,15 m²
Zona Verde	Mínimo el 10% de 22.153,52 m² = 2.153,5 m²	4.412,58 m²
Equipamiento	Entre 4% (886,14 m²)	1.356,57 m²
Viario	--	4.568,67 m²
Aparcamientos	Entre 0,5 y 1 por cada 100 m²t (entre 58 y 117)	78 plazas

2.6.-Justificación de la suficiencia y disponibilidad de Recursos Hídricos para garantizar el desarrollo de los suelos objeto de esta innovación.

Se incorpora como Anexo 9.7.- Informe municipal acreditativo de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos.

2.7.- Justificación respecto a las afecciones hidráulicas

La presente Innovación de PGOU linda al noreste con el Arroyo Pajaritos.

La Delimitación del Dominio Público y afecciones de este Arroyo se corresponde con el Estudio Hidráulico e Hidrológico redactado en marzo de 2008 por la del término municipal, redactado por la empresa Ferrandiz 48, S.L., con objeto de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria e informado por la Agencia Andaluza del Agua (Expediente MA-46743). Se ha hecho coincidir el límite norte del sector con la zona inundable del Arroyo Pajaritos en el ámbito del sector para eliminar dicha afección en la presente Innovación.

Resulta de aplicación por tanto el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, donde se definen todas las afecciones que puedan afectar a este proyecto, lo que queda grafiado en los planos de la presente Modificación de Elementos.

2.8.- Justificación del Ciclo Integral del Agua.

A) Abastecimiento de agua:

La conexión con la red de abastecimiento de agua existente se realizará a la tubería de fundición dúctil y diámetro 200 mm que discurre por las calles C/ Antonio Hilaria y C/ Ángeles

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Navas Atencia, situadas a unos 90 m de la UE que nos ocupa. El punto de conexión se realizará a una arqueta existente en la confluencia de ambas calles. En el vial de nueva creación de la UE creada con esta innovación, discurrirá una tubería de 200 mm de diámetro y fundición dúctil prolongando la red existente tal y como se recoge en el plano nº 4.7.

Esta red es suficiente para la demanda prevista en estos suelos según propuesta de la presente innovación y supondrá dar continuidad hacia el norte a la red local existente y en concreto a la tubería de 200 mm que suministra el agua por gravedad desde el depósito existente en "El Castillón" a cota +92. La rasante más alta de la UE es la cota 73, por lo que no es necesario la realización de bombeo intermedio para garantizar el suministro de agua a a la nueva UE.

B) Saneamiento aguas fecales:

Actualmente existe al Oeste y anexa al suelo objeto de esta innovación una tubería de saneamiento de aguas fecales de PVC y diámetro 400 mm que discurre por toda la calle Luxemburgo. Por el Este y anexa también a este suelo existe una tubería de 200 mm de diámetro en el tramo de C/ Antonio Hilaria hasta su confluencia con C/ Ángeles Navas Atencia, donde pasa a diámetro 315 mm.

El nuevo vial previsto en esta innovación unirá la C/ Antonio Hilaria con C/ Luxemburgo y dispondrá de una red de saneamiento de 300 mm de diámetro que se considera suficiente para la demanda de las parcelas resultantes de la innovación en función del uso previsto. Este vial tendrá una parte con pendiente descendente hacia C/ Luxemburgo y otra con pendiente también descendente hacia C/ Antonio Hilaria. El saneamiento deberá disponer de la misma pendiente que el vial por lo cual, parte de esta nueva tubería de 300 mm dispondrá de pendiente hacia C/ Luxemburgo conectando con el pozo anexo desde donde parte la citada tubería existente de 400 mm, y parte de dicha tubería de 300 mm se conectará al la red de 315 mm existente en la confluencia de C/ Antonio Hilaria con C/ Ángeles Navas Atencia, obligándose a cambiar en tramo existente de tubería de 200mm entre el límite de la UE y el pozo situado en la citada confluencia. Esta red se detalla en plano nº 4.5 de esta innovación.

Teniendo en cuenta que la conexión del saneamiento se realizará a la red existente local, que a su vez está conectada con el saneamiento integral, se asegura con ello el mantenimiento del ciclo integral del agua existente.

C) Aguas Pluviales:

La red prevista de pluviales será similar a la del saneamiento, con PVC de 300 mm de diámetro en todo el trazado del nuevo vial, conectando desde el punto más alto de éste a la red de pluviales existente de 400 mm en C/ Luxemburgo, a la altura de la rotonda existente, y conectando también a la confluencia de C/ Antonio Hilaria con C/ Ángeles Navas Atencia con la red de pluviales de 315 mm, por lo que deberá cambiar la tubería existente de 200 mm en el tramo de C/ Antonio Hilaria desde el límite de la UE hasta la citada confluencia. En el plano nº 4.6 se detalla esta red y las conexiones con las existentes.

Teniendo en cuenta que la conexión de la red de pluviales de la nueva UE se realizará a la red de aguas pluviales existentes, no es necesario solicitar autorización alguna de vertidos a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en la materia.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3) NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

3.1.- Ordenanzas correspondientes al suelo edificable de la nueva UE R-20

Las ordenanzas de carácter general serán las establecidas con carácter general en el vigente PGOU (Sección II, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas). Las ordenanzas de carácter particular serán:

Parcela edificable Industrial IND-4 "*Industria compacta*":

El uso que se pretende en la parcela edificable lucrativa es el Industrial, que en la mayoría de los planeamientos municipales que disponen de esta ordenanza engloba los usos pormenorizados industrial (producción de bienes, manufacturación, apoyo a producción, etc), logístico (distribución bienes, mercancías, venta vehículos, etc), empresarial (terciario de oficinas) y usos especiales (almacenaje, depósito al aire libre, etc), admitiendo además como complementarios o compatibles otros usos como el comercial, dotacional, etc.

En nuestro planeamiento vigente (TR PGOU) figura definido el uso Industrial con las subzonas IND-1 *"Industria en Suelo Residencial"*, IND-2 *"Industria Escaparate"* y IND-3 *"Industria pequeña y media"*, que complementando y ajustando esta última, podemos establecer unos parámetros edificatorios y usos perfectamente adaptados al uso industrial que se pretende, creando la nueva sub-zona IND 4.

La ordenanza IND-3 de nuestro planeamiento se aplica a la "Industria pequeña y media", que admite las actividades de transformación de materias primas o semielaboradas o su preparación para posteriores transformaciones, conservación, guarda y distribución, agencias de transporte, industria auxiliar del automóvil como garajes, estaciones de autobuses, talleres, estaciones de servicio, industria de materiales de construcción, etc. Además se admiten los usos IND-1 e IND-2, que incluyen actividades como industria escaparate, transporte o distribución de mercancías, almacenaje, distribución mayorista, etc, que son las que normalmente conforman los usos logísticos y usos especiales antes referidos.

De esta forma, con el adecuado ajuste de la ordenanza IND-3 vigente, habilitamos los usos e intensidades que entendemos adecuadas para este suelo y que son las propias de "*minipolígonos*". Este ajuste supone admitir la mayor parte de los parámetros de regulación de la edificación de la ordenanza IND-3, a excepción de la parcela mínima (se propone su reducción), separación a linderos privados (se propone el adosamiento) y edificabilidad (se propone su reducción).

En cuanto a la parcela mínima, la ordenanza IND-3 establece una parcela mínima de 500 m² de superficie, proponiéndose reducirla a 350 m² (algo mayor a los 300 m² fijados como parcela mínima en la ordenanza IND-1 y a los 250 m² fijados para el uso Productivo grado 1b del PGOU de Málaga), con la finalidad de posibilitar actuaciones edificatorias menores, más acordes con la demanda local de este tipo de dotaciones productivas locales.

En cuanto a la intensidad de uso, se ha optado por limitar a 1,2 m²t/m²s el índice de edificabilidad de 1,5 m²t/m²s establecido en la ordenanza municipal IND-3 y en la IND-1 (en la IND-2 se establece 1,16 m²t/m²s), con la finalidad de conseguir un mayor esponjamiento de la edificación, teniendo en cuenta la altura permitida y la obligada separación a lindero público viario que se expondrá a continuación.

En cuanto al frente mínimo de parcela se proponen 8 m (similar a los 10 m de las ordenanzas IND-1 e IND-3 de nuestro planeamiento), pero además, exigiendo que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 8 m.

Respecto a la separación a linderos públicos, la edificación deberá guardar una separación al vial principal Este-Oeste de 5 m y 3 m a zona verde. En cuanto a la separación de linderos

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

privados, se propone el adosamiento obligatorio de las edificaciones para conseguir un volumen edificatorio compacto que no rompa la armonía ni estética de la zona residencial.

Respecto a la ocupación máxima se establece un 100% en planta baja, aunque debiendo respetar los 5 m de separación a vial principal antes mencionado, y 40% en planta alta (igual a lo establecido en IND-3 e IND-1).

Respecto al uso, como la ordenanza IND-3 no define cuales son los usos característicos y, compatibles, de los admitidos en punto 8.5.8. de Sección VIII, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas, la nueva IND-4 define los citados usos ajustando los característicos y compatibles de los recogidos en la actual IND-3 (aclarando cuales son unos y otros).

3.2.- Condiciones de ordenación generales, aplicables a todas las parcelas de la nueva UE R-20 (IND-4 "*Industria compacta*", Equipamiento Público y Espacios libres públicos).

Las siguientes condiciones de ordenación se disponen por exigencia del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y de los Informes Sectoriales evacuados por la Junta de Andalucía en virtud de lo establecido en el Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y afectarán a los suelos y edificaciones que se dispongan en el ámbito de la UE R-20 resultante de esta innovación:

3.2.1.- Respecto a las aguas superficiales y subterráneas:

Las construcciones que un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a la zona de servidumbre, habrán de retranquearse de manera que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de cinco metros a cada lado del cauce.

3.2.3.- Respecto a Carreteras:

De acuerdo con el art. 33 de la Ley 37/2015, la línea de limitación de la edificabilidad se sitúa según planos a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía del mediterráneo A-7. Desde esta línea de limitación de la edificación hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Los desarrollos urbanísticos y obras de construcción, no afectarán al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no habrán de aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se autorice la aportación de caudales, éstos deberán tenerse en consideración para incrementar la capacidad de los citados drenajes, siendo el coste a que esto pudiese dar lugar, a cargo del promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Cualquier actuación que pretenda ejecutarse dentro de las zonas de protección de las carreteras del Estado, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de carreteras, aprobado mediante el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y en concreto, por su Titulo III de Uso y Defensa de las carreteras.

La zona de protección de carreteras tendrá las limitaciones derivadas de la legislación sobre Carreteras del Estado, según los artículos 29, 31, 32 y 33 de la Ley 37/2015, así como de la legislación sobre ruido.

Las dotaciones de infraestructura de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc, previstas en el instrumento de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario, y aquellas que interfieran con las zonas de protección de las carreteras, habrá que tratarse en expedientes independientes, y siempre atendiendo a los usos permitidos en las zonas de protección.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Se prohíbe expresamente realizar publicidad en los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulen por la misma, tal y como establece el art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

3.2.4.- Respecto a Bienes Culturales:

De manera simultánea a la realización de los trabajos del vial, deberá acometerse un Control Arqueológico de Movimiento de Tierras, según lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado mediante Decreto 168/2003 de 17 de Junio.

3.2.5.- Respecto a los Residuos:

Cualquier actuación habrá de tramitarse de acuerdo con el Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Suelos de Andalucía, y demás legislación sectorial:

A.- Vertederos:

En caso de que se generen residuos cuyo destino sea su depósito en vertedero, este debe estar adaptado a lo dispuesto en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos, y el Real Decreto 1481/2001, de 27 de Diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito a vertedero.

B.- Suelos contaminados:

En el caso de que se produzcan derrames accidentales y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos), se estará a lo dispuesto en el Título VI Actuaciones Especiales, Capítulo I Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 63 y 64 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de Enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de tal forma que se propicie la limitación de la extensión de la contaminación.

C.- Residuos de Construcción y Demolición:

En el caso de que se generen RDC se promoverá un tratamiento acorde con el Capítulo I del Título V del Decreto 73/2012 y con el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción de residuos de construcción y demolición.

3.3.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para la ordenanza IND-4 propuesta en esta innovación.

Se modifica el punto 8.2 del ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU MUNICIPAL; Parte 4: Regulación de suelo urbano. Ordenanzas; Sección VIII: Zona de industria; que pasa a tener la siguiente redacción tras añadir referencia a la nueva subzona IND 4:

"8.2.- Definición de subzonas.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.

- IND 1: "Industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.
- IND 2: "Industria escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
- IND 3: "Industria pequeña y media". Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m².
*- **IND 4: "Industria compacta**". Polígonos específicamente industriales que admiten usos propios del resto de subzonas, con condiciones específicas de ordenación que combinan una menor intensidad de uso y una mayor compacidad".*

Se añade punto 8.6, con la siguiente redacción:

"8.6.- Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria compacta". (IND-4):

8.6.1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 350 m².
- Fachada mínima al vial principal: 8 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 8 m.

8.6.2.- Edificabilidad neta máxima.

1,2 m²t/m²s sobre superficie de parcela neta.

8.6.3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- Linderos públicos: La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 5 mts, y de 3 m a Zona Verde, pudiendo adosarse al resto de linderos dentro de la misma ordenanza IND-4.

- Linderos privados: La edificación deberá adosarse a linderos laterales, siempre que la solución del diseño y la actividad que realice la empresa, no supongan incremento del riesgo de incendio u otros impactos que comporten peligrosidad para los edificios a que se adosa.

8.6.4.- Ocupación máxima de parcela.

- Ocupación máxima parcela: 100%

8.6.5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura máxima de edificación será un máximo de 9 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación de cubierta, en caso de cubierta inclinada.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable y no se supere la altura máxima de 12 metros.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora de 9 metros sólo se permitirán elementos técnicos de las instalaciones y casetones de acceso a la misma, debiendo cumplir con lo especificado en el punto 2.8, Sección II de la normativa general del PGOU.

Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

Los petos de barandilla de cubiertas (anteriores, posteriores o laterales), de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros y estos serán opacos. Los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 metros de altura, debiendo unirse con el peto de fachada formando un triangulo de 45º.

8.6.6.- Altura libre de plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial o compatible. Las partes de esta Planta baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 m.

8.6.7.- Usos.

Solo se admiten los usos de:

- Uso característico: Industria exclusivamente en sus 1.ª, 2.ª y 3ª categoría.
- Usos compatibles y complementarios: Sólo se admiten los definidos en el punto 1.3.3.- de la Sección I, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU con los números 2 (Viario), 3 (Aparcamiento), 5 (Comercial), 15 (Zonas verdes) y 16 (deportivo), con un máximo del 43% de la superficie edificable del ámbito.
- Usos prohibidos: Se prohíben el resto de usos establecidos en el punto 1.3.3.- de la sección I, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU.

8.6.8.- Condiciones suplementarias de composición.

Se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de jardinería de los espacios libres circundantes.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

8.6.9.- Ordenanza de valla.

Los solares sin edificar será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máxima.

En parcelas edificadas las vallas se alinearán a vial y se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 metro y el resto con cerramiento ligero y trasparente hasta una altura máxima de 2,10 metros. En las medianeras podrá realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse el cerramiento anteriormente dicho".

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

3.4.- Condiciones específicas de ordenación y edificación para la manzana edificable IND-4 propuesta en esta innovación. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela.

Una vez desarrollada la nueva ordenanza IND 4, se propone el ajuste de las alineaciones y volumetría posible de la manzana edificable propuesta. En este sentido se aporta plano nº"*2.5. Alineaciones*" donde se fijan los siguientes parámetros:

3.4.1.- Profundidad máxima edificable

Se establece una profundidad máxima edificable al norte de la manzana edificable según plano nº"2.5. Alineaciones", siendo esta línea discontinua una alineación máxima desde el vial de acceso.

3.4.2.- Alineaciones y rasantes de la parcela edificable

En el caso de la alineación a Vial (5 m) y Zona Verde (3 m) al Este de la manzana edificable, esta deberá alinearse obligatoriamente en base al plano nº"2.5. Alineaciones", en ambas plantas edificatorias (en su totalidad de fachada).

3.5.- Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Equipamiento Público:

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el TR PGOU correspondiente a equipamiento público definidas en la Sección X BIS, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas.

3.6.-Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Espacios Libres:

Los Espacios libres públicos se regularán por la normativa recogida en el punto 7.2 de la Sección VII, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

4) COEFICIENTE DE USOS Y APROVECHAMIENTO DE CESIÓN

4.1.- Cálculo del aprovechamiento inicial de la zona según el PGOU actual:

El Suelo Urbano Consolidado de la zona de "*Los Caleros*" que se incluye en la nueva UE R-20 tiene una superficie de 13.655,98 m², de los cuales 785,27 m² están calificados actualmente como viario y 12.870,71 m² están calificados como residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada subzona UAS-2, con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²t/m²s, lo que supone un techo edificable residencial de **3.861,213 m²t**. Como se ha indicado en el apartado 2.2.1, estos suelos no están exentos de cesión del 10% de aprovechamiento medio al tratarse de SUNC.

El Suelo Urbanizable Sectorizado incluido en el actual UR R-4 que cambiaría su clasificación incorporándose también a la nueva UE R-20, tiene una superficie de 8.497,54 m²s, con un aprovechamiento asignado de 0,30 m²t/m²s, si bien el aprovechamiento medio es de 0,26 m²t/m²s. Por tanto, este Suelo Urbanizable Sectorizado tiene asignado por el planeamiento vigente un uso residencial, y un aprovechamiento de:

- Aprovechamiento objetivo: SURS 8.497,54 m²s x 0,30 m²t/m²s = 2.549,262 m²t
- Aprovechamiento Medio: 8.497,54 m²s x 0,26 m²t/m²s = 2.209,36 m²t

La diferencia entre ambos aprovechamientos son excesos correspondientes a los Sistemas Generales (SG) adscritos al sector UR R-4 según el PGOU. Como veremos en punto 5.2.1, esta innovación pretende mantener inalterable la superficie de SG adscrito inicialmente al sector UR R-4, aun después del detrimento de superficie consecuencia de la propia innovación (8.497,54 m²t). De esta forma, la totalidad del exceso de aprovechamiento correspondiente al suelo SUS UR-4 que se incorpora a la nueva UE R-20 se mantendrá en el sector UR-4 resultante de esta innovación como veremos más adelante.

Teniendo en cuenta esta circunstancia, el aprovechamiento total residencial asignado por el planeamiento vigente al suelo objeto de esta innovación que se incorpora a la nueva UE R-20 es:

SUNC: 3.861,213 m²t
SURS: 2.549,262 m²t
6.410,475 m²t

4.2.- Coeficiente de ponderación de usos aplicable:

En primer lugar, se ha de determinar el aprovechamiento objetivo que resulte del nuevo uso propuesto. Dicho cálculo se ajustará a los criterios que, en su caso, hubiera establecido el instrumento de planeamiento general.

Según el art. 59.2 de la LOUA, se entiende por aprovechamiento objetivo la *"superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollan sobre un terreno dado, **medida en metros cuadrados de techo ponderado en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuida".***

El techo edificable previo y el propuesto por la presente innovación sería:

	Uso actual		Uso propuesto	
	Techo edif.	Uso	Techo edif.	Uso
S. Urbano UAS-2	3.861,213 m²t	Residencial	11.692,248 m²t	Industrial
SURS UR R-4	2.549,262 m²t	Residencial		
TOTAL	**6.410,475 m²t**	**Residencial**	**11.692,248 m²t**	**Industrial**

Por lo tanto, esta innovación supone un incremento de techo edificable de 5.281,773 m²t pero con un uso diferente. Para establecer el coeficiente de ponderación entre ambos usos,

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

podemos recurrir a la Ponencia de Valores vigente desde 2014, que aunque pudiera tener ligero desfase en 2024 en lo que se refiere a los valores básicos de repercusión (VBR), la relación entre dichos valores para cada uso y en cada zona de valor, mantienen su vigencia.

Para los suelos objeto de innovación y suelos anexos, la Ponencia de Valores vigente desde 2014 establece los siguientes valores básicos de repercusión (VBR) por usos:

Localización	Zona de Valor	VBR uso residencial	VBR uso comercial	VBR uso Industrial
UR R-2 (Oeste del ámbito de innovación)	R-35	386	386	62
Urb. Gran Sol (Este del ámbito de innovación)	R-38	304	304	62
UR R-5 (Sureste del ámbito de innovación)	R-34	417	417	62
UR R-4 (ámbito de innovación y Sudeste del mismo)	PR-35	386	386	62
SU Los Caleros (ámbito innovación y Este del mismo)	U-38 (1)	(VUR) 119 (VBR 396,60)	(VUR) 119 (VBR 396,60)	-

Mientras los VBR en las zonas de valor “R” se refieren al valor de repercusión por cada metro cuadrado de techo edificables destinado al uso concreto residencial o industrial, en las zonas de valor denominadas “U”, los valores se expresan en unitarios básicos (VUB) y son referidos al valor de cada metro cuadrado de suelo destinado a un uso concreto, y se utiliza específicamente en uso residencial tipología de viviendas unifamiliares aisladas. En este caso, donde la edificabilidad asignada a la vivienda aislada es 0,30 m²t/m²s y la parcela mínima se establece en 600 m² (suponen 180 m²t máximos), como el valor unitario es de 119 €/m²s, la parcela de 600 m² tendría un valor estimado total de 71.400 € (600 m² x 119 €/m²), que dividido entre el techo máximo de 180 m²t resultaría un VBR de 396,60 €/m²t.

Utilizando los VBR de los ámbitos donde se incluyen los suelos objeto de esta innovación (dos últimas filas de la tabla), obtendríamos un coeficiente entre los usos residencial e industrial de 0,1606 y 0,1563 respectivamente. Es más, si utilizamos el menor VBR de uso residencial (304 €/m²t) y el mayor VBR industrial del entorno (62 €/m²t), resulta un coeficiente de ponderación de 0,20 (es decir, el valor de repercusión del suelo industrial equivale a una quinta parte del valor correspondiente al residencial).

Es decir, los 6.410,475 m²t residenciales que el PGOU posibilita actualmente en los suelos objeto de esta innovación, equivaldrían en valor a 32.052,375 UAS de uso Industrial (cinco veces más), mientras que sólo se proponen en la innovación 11.692,248 UAS m²t.

En cuanto a los usos compatibles propuestos, se proponen los usos Comercial, Zonas verdes y deportivo, los cuales sólo se podrían implantar siempre que no se supere el 43% de la edificabilidad lucrativa del ámbito, es decir del 11.692,248 m²t, lo que nos daría un máximo de 5.027,666 m²t, como veremos a continuación.

Se calcula la justificación del no aumento del aprovechamiento persistente en su situación más desfavorable de uso Comercial. Según la ponencia de valores, el uso Residencial y el uso Comercial disponen del mismo valor VBR por lo que se puede mantener la misma proporción del 20% aplicada anteriormente, resultando:

Usos	**Techo edificable**	**CP**	**Aprov. Objetivo UAS**	**Ordenanza**
Uso Residencial actual (100 %)	6.410,475 m²t	5	32.052,375 UAS	UAS-2

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

		Total	**32.052,375 UAS**	
Uso pormenorizado Industrial (Uso industrial 100 %)	11.692,248 m²t	1	11.692,248 UAS	IND 4
		Total	**11.692,248 UAS**	
Uso Comercial Compatible (Uso industrial 57% + Uso Comercial 43%)	6.664,581 m² Industrial (57%)	1	6.664,581 UAS	Comercial con parámetros IND 4
	5.027,666 m²t Comercial (43%)	5	25.138,333 UAS	
		Total	**31.802,915 UAS**	

En base a lo anterior, en el caso de que se optara por el establecimiento del uso compatible comercial, este debe quedar limitado al 43% del techo edificable del ámbito para no superar el aprovechamiento preexistente actual, es decir, dedicando una parcela máxima para este uso de 4.189,722 m²s, o lo que es lo mismo, un techo edificable máximo de 5.027,666 m²t.

Conforme al art. 36.2.a) 2ª e la LOUA, “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”.

Con ello se pretende justificar que con el cambio de uso propuesto y teniendo en cuenta el diferente valor entre dichos usos, el incremento de techo edificable que recoge esta innovación no supone un beneficio lucrativo a los titulares de suelo, debido al menor valor económico del aprovechamiento Industrial respecto al residencial, aún valorando la posibilidad del establecimiento de hasta un máximo del 43% del techo edificable en el ámbito, no superándose el valor existente de aprovechamiento lucrativo.

De esta forma queda igualmente justificada la prevalencia del interés público en la innovación, tanto en la disposición de un vial que se ha acreditado como necesario (sólo con la visión en planta del entorno consolidado resulta evidente), como en el cambio de uso propuesto, reduciendo el residencial y disponiendo un uso necesario para complementar las necesidades de la zona e idóneo en la misma por su situación urbana periférica.

4.3.- Cálculo de la cesión del 10% de Aprovechamiento Medio de la UE R-20 resultante.

Lo pretendido en esta innovación tiene la consideración de Actuación de Urbanización según el art. 7.1.a) del TR del la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 30 de Octubre), por suponer *“el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”.*

Dicho esto, El art. 18.1.a) del mismo TR establece en actuaciones de dotación como la que nos ocupa, que uno de los deberes de los propietarios del ámbito delimitado por la misma sea el de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente de la edificabilidad media ponderada de la actuación, siendo en este caso, como hemos visto en el punto 2.2, de la totalidad del ámbito de actuación por no tratarse de suelos urbanizados. En la situación urbanística actual, la cesión de aprovechamiento exigible sería la proveniente del SURS, más el correspondiente del SUNC del resto del ámbito.

Teniendo en cuenta un techo edificable de 11.692,248 m²t con un uso Industrial integrándose en su totalidad en un ámbito de SUNC, correspondería a la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo conforme al art. 55.2.A) de la LOUA, dando un total de 1.169,225 m²t.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Ahora bien, si tenemos en cuenta los anteriores usos previstos como compatibles, considerando el caso más desfavorable del uso Compatible Comercial, resultaría una cesión del 10% del aprovechamiento objetivo aplicándole el valor de repercusión para este uso, de:

Usos	Techo edificable	CP	Aprov. Objetivo UAS	10% Aprov.
Uso Residencial actual (100 %)	6.410,475 m²t	5	32.052,375 UAS	3.205,237 UAS
Uso pormenorizado Industrial (Uso industrial 100 %)	11.692,248 m²t	1	11.692,248 UAS	1.169,225 UAS
Uso Comercial Compatible (Uso industrial 57% + Uso Comercial 43%)	6.664,581 m²t Industrial (57%)	1	6.664,581 UAS	666,458 UAS
	5.027,666 m²t Comercial (43%)	5	25.138,333 UAS	3.180,291 UAS
			31.802,915 UAS	3.502,997 UAS

Dicho esto, dicha cesión de aprovechamiento deberá trasmitirse en pleno dominio y libre de cargas una vez aprobado el proyecto de reparcelación correspondiente en base a los arts. 100 a 104 de la LOUA.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5) DISPOSICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL MODIFICADAS

Al margen de las modificaciones introducidas en las ordenanzas de edificación de la zona de industria, ya reflejadas en el punto 3.4 de la presente memoria, se modifica el instrumento de planeamiento general vigente, que es la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Texto Refundido PGOU), publicado en el BOP n.º 71 de 15 de abril de 2009) de la siguiente manera:

- Se incorpora al "Anexo I. Fichas reguladoras unidades de ejecución" del "Anexo a las normas urbanísticas de la Adaptación Parcial del PGOU municipal" la ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución UE.R-20 en suelo urbano, con el contenido desarrollado en el punto 5.1.
- Se modifica el contenido de la ficha "Sectores en suelo urbanizable programado. Sector: R-4", que figura en el "Anexo III. Fichas reguladoras suelo urbanizable programado", incluido en el mismo documento, por el que figura en el punto 5.2.2 en base a la justificación del punto 5.2.1.
- Se modifica la memoria de la Adaptación y, en concreto, el contenido del apartado "III. Contenido y alcance de la Adaptación", en la forma descrita en los apartados 5.3 (en relación a la afección se sectores a la reserva de viviendas de protección pública) y 5.4 (en relación a las áreas de de reparto en suelo urbanizable).

5.1.- Ficha reguladora de la nueva Unidad de Ejecución: UE. R-20

SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE. R-20

Superficie total de suelo…….. *22.153,52 m²*
Superficie edificable de suelo……9.743,54 m²

Cesiones:
Zonas verdes……4.413,29 m²
Equipamientos……1.356,57 m²
Viales……785,27 m²

Ordenanza de aplicación: IND-4 (Similar a la IND-3 del PGOU vigente, con las variaciones que se detallan en el punto 3 de esta memoria)

Techo máximo edificable…….. 9.743,54 m²s x 1.2 m²t/m²s = 11.692,248 m²t
Cesión 10% de aprovechamiento Medio……..……..…… = 1.169,225 m²t
(ver punto 4.3) de esta Memoria)
Aprovechamiento lucrativo privado ……..…….. = 10.523,025 m²t

Otros compromisos:

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución. Presentará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

* La UE estará sujeta a expropiación como Carga Externa de la actuación de 4.076,54 m² como se establece en el punto 2.4.4 y en el anexo 9.4 de la memoria, por su calificación como Zona verde pública, debiendo proceder a su valoración a fecha de incoación del expediente de expropiación.

* Presentará un Proyecto de Urbanización que defina los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo de este suelo y sus conexiones con las redes existentes. Urbanizará la totalidad de la unidad de ejecución incluyendo viales y zonas verdes y asumirá las obras de infraestructura necesarias hasta las acometidas a redes generales que se determinen con

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

suficiencia para la demanda de la UE.

* Los frentes de edificación deberán ser tratados como fachadas, incluido los alzados a zona verde, autovía o medianeras. Así mismo, la zona verde existente entre la futura edificación y la arista exterior de explanación o la zona de dominio público, deberá urbanizarse con repoblación de especies autóctonas de 3 m de altura mínima y una densidad de 1 árbol cada 25 m². Esta repoblación deberá incorporarse en el Proyecto de Urbanización.

5.2.- Ficha reguladora resultante del sector UR R-4.

5.2.1. Justificación de las modificaciones introducidas en la ficha reguladora del sector

La superficie del sector UR.R-4 resultante, medida mediante Sistema de Información Geográfica (GIS), asciende a 20.224,73 m²s tras el detrimento de los 8.497,54 m²s que pasan a formar parte de la UE.R-20.

Tal y como se ha descrito en el punto 1.5 de la presente memoria, el sector UR.R-4 lleva adscritos 4.643 m²s del sistema general de zonas verdes SGURS-3.

La nueva ficha reguladora del sector debe acomodarse a esta circunstancia, alterando su aprovechamiento objetivo para mantener la adscripción inalterada, considerando para ello lo siguiente:

- Tanto el sector UR.R-4 como el sistema general SGURS-3 pertenecen al área de reparto AR-2, cuyo aprovechamiento medio es 0,26 m²t/m²s.
- La superficie combinada de la UR.R-4 redelimitada (20.224,73 m²) y la parte de sistema general SGURS-3 a adscribir (4.643 m²) asciende a 24.791 m².
- Aplicando el aprovechamiento medio (0,26 m²t/m²s) a dicha superficie combinada (24.867,73 m²), se obtiene un techo máximo edificable (aprovechamiento objetivo) de 6.465,61 m²t, que debe encontrar acomodo en la nueva superficie del sector.

Así, considerando los 6.465,61 m²t de aprovechamiento objetivo y los 20.224,73 m²s de la UR.R-4 redelimitada, se obtiene un índice de edificabilidad de 0,32 m²t/m²s. Esto supone, en términos relativos, un aumento del 6,7 % con respecto al índice de edificabilidad anteriormente, con lo que se propone un incremento análogo del parámetro de densidad de viviendas, pasando de las 25 viviendas/ha actuales a 27.

5.2.2. Ficha reguladora resultante del sector UR.R-4

Sector UR.R-4	
Etapa 2ª	
Superficie total de suelo	20.224 m²s
Edificabilidad	0,32 m²t/m²s
Densidad de viviendas	27 viviendas/ha
Techo máximo edificable	6.465 m²t
Exceso de aprovechamiento	1.207 m²t
Sistemas generales que se adjudican	4.643 m²s (SGURS-3)
Otros compromisos	- Cederá el 10% del aprovechamiento medio. - Se reservará el 30 % de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, salvo que la legislación en materia de vivienda prevea un porcentaje superior.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

5.3.- Modificaciones introducidas en relación con la reserva de vivienda protegida .

Dentro del punto “2. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida” y, en concreto, dentro del apartado “A) Suelo Urbanizable”, se modifica la tabla del sub-apartado “b) Sectores afectados reservar VPP”, para adaptar el contenido de la UR.R-4 a las modificaciones introducidas en su delimitación, resultando la tabla siguiente:

Sector	Superficie m²	Destinado a VPP	
		Viviendas/ha	Techo edificable (m²)
UR R-4	20.148	8,1	1.934
UR TB-1A	17.933	7,5	1.614
UR TB-9	63.450	9	6.504
UR B-1	37.880	6	2.846
UR B-2	15.960	6	1.245

5.4.- Modificaciones introducidas con respecto a las áreas de reparto

Dentro del punto “5. Áreas reparto Suelo Urbanizable” se modifica la tabla relativa a las áreas de reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado, a fin de modificar el AR-2 en lo que respecta a la superficie, aprovechamiento objetivo, densidad y techo máximo edificable del sector UR.R-4, resultando la tabla siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
Área de reparto	Sector y SG	Superf. (m²s)	Aprov. Medio (m²t/m²s)	Aprov. Objetivo (m²t/m²s)	Densidad (viv/ha)	Techo máx. Edificable (m²t)	Exceso aprov. (m²t)	Superficie SG adjudicado (m²s)
AR-1	C-1	760.791	0,26	0,26	20	197.806	-------	-------
	C-2	855.554	0,26	0,26	20	222.444	-------	-------
	R-1	53.000	0,26	0,30	25	53.000	5.444	20.938 SGURS-1
	R-2	78.437	0,26	0,30	25	78.437	2.722	10.469 SGURS-2
	R-5	161.240	0,26	0,30	25	48.372	5.598	21.531 SGURS-2
	TB-1	110.581	0,26	0,30	25	33.174	3.839	14.768 SGURS-2
	TB-1A	17.933	0,26	0,30	25	5.380	623	2.395 SGURS-2
	TB-3	32.360	0,26	0,26	20	8.414	-------	-------
	TB-4	116.800	0,26	0,26	20	30.368	-------	-------
	TB-5	39.480	0,26	0,34	30	13.423	2.741	10.592 SGURS-2
	TB-6	80.940	0,26	0,34	30	27.520	5.619	21.612 SGURS-2

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

	TB-7	22.120	0,26	0,34	30	7.521	1.536	5.908 SGURS-2
	SGURS-1	20.938						
	SGURS-2	87.275						
AR-2	C-3	371.092	0,26	0,26	20	96.484	-------	-------
	C-4	395.113	0,26	0,26	20	295.113	-------	-------
	R-3	76.250	0,26	0,30	25	22.875	3.050	11.731 SGURS-3
	R-4	20.148	0,26	0,32	27	6.446	1.207	4.643 SGURS-3
	TB-2	146.605	0,26	0,26	20	38.117	-------	-------
	TB-8	45.175	0,26	0,34	30	15.360	3.614	13.901 SGURS-3
	TB-9	63.450	0,26	0,34	30	21.681	5.184	19.939 SGURS-3
	TB-10	30.312	0,26	0,34	30	10.306	2.425	9.327 SGURS-3
	B-1	37.880	0,26	0,26	20	9.847	-------	-------
	B-2	15.960	0,26	0,26	20	4.150	-------	-------
	R-6	371.257	0,26	0,26	20	96.873	-------	-------
	SGURS-3	59.541	0,26					
AR-3	TB-11	664.200	0,245	0,33	30	219.186 30.000 (1) 30.000 (1)	59.778	131.080 SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5
	SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5	131.080						

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

6) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Se describen a continuación la red viaria y esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de un adecuado desarrollo, cálculo y definición detallada en el correspondiente proyecto de urbanización.

6.1.- Trazado y características de las redes de comunicaciones.

El trazado viario de este sector se compone de un vial principal, que lo cruza de este a oeste, y de un vial secundario que permite el acceso a las edificaciones existentes al noreste de la Unidad de Ejecución. Además se proyecta la conexión del vial principal con el viario existente situado al sur, por calle Clara Campoamor, cuya intersección se desarrolla mediante una rotonda. En este vial principal se desarrolla con diferentes secciones tipo:

- Entre la calle Luxemburgo y la rotonda. Es un vial de calzada única y doble sentido de circulación de 6,40 metros de ancho, aparcamientos oblicuos al norte de 4,50 metros y aceras a ambos lados de 1,80 metros de anchura. Se generan además aparcamiento en línea de 2 metros de ancho al sur donde la topografía lo permite. El vial está formado por dos alineaciones rectas y una alineación curva central de 500 metros de radio. La pendiente longitudinal es de un 4,786 % y las pendientes transversales máximas son del 2 %.

- La rotonda de intersección es de 35 metros de diámetro exterior y estará formada por dos carriles circulares de 4 metros de anchura e isleta central de 23,4 metros de diámetro exterior, y será del tipo remontable para facilitar el giro de los vehículos pesados. Dispondrá de una acera perimetral de 1,80 metros de anchura

- Entre la rotonda y la calle Antonio de Hilaria continua el vial principal con calzada de doble sentido de circulación de 5 metros de ancho, aparcamientos en línea de 2 metros de anchura a ambos lados y aceras también a ambos lados de 1,80 metros de anchura. Está formado por una alineación recta y una alineación curva de encuentro con el vial existente de 50 metros de radio. La pendiente longitudinal es de un 15 % y las pendientes transversales máximas son del 2 %.

- Al norte de la rotonda, para dar acceso a las viviendas existentes, se genera un vial de 6 metros de anchura, de plataforma única, terminada en un fondo de saco de 12,50 metros de diámetro.

6.2.- Trazado y características de las redes de servicios.

Los esquemas que se proponen contemplan las conducciones primarias y su conexión con las redes generales del Municipio existentes, que deben ser capaces de dotar de servicios básicos para los usos a los que se destina el suelo.

6.2.1.-Red de Abastecimiento de Agua

El suministro al nuevo sector se hará desde la tubería de titularidad municipal de 200 mm de diámetro que discurre por la calle Antonio de Hilaria, procedente de los depósitos de regulación de “El Castillón”, también de titularidad municipal, situados a unos 250 metros del límite este del sector, que proporcionarán la regulación necesaria al consumo de agua. Estos depósitos están situados a una cota aproximada de 100 metros sobre el nivel del mar, que domina todo el ámbito de la Innovación, por lo que tenemos presión suficiente para el abastecimiento sin necesidad de realizar impulsiones.

La dotación bruta máxima y admisible de agua para el uso industrial y comercial se establece en el art. 84 de la normativa del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2019-2015, vigente actualmente, en función del número de trabajadores o del VAN. Ante la

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACION PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

incertidumbre de la industria que se establecerá en este suelo, se toma como dotación para el suelo industrial y comercial 10 l/m2 y día.

Se dispondrán hidrantes de incendios a una distancia no superior a 200 m y bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos de ellos en funcionamiento simultáneo. El caudal de cada uno de ellos será de 16,60 l/seg.

La dotación total de abastecimiento de agua para el sector se recoge en el siguiente cuadro:

	Superficie	Dotación	Volumen Abastecimiento
Industrial	11.692,25 m2t	10 l/m2/día	116,92 m3/día
Equipamiento	2.713,14 m2t	10 l/m2/día	27,13 m3/día
Zonas Verdes	6.485,45 m2	5 l/m2/día	32,43 m3/día
Viales	4.567,96 m2	1,2 l/m2/día	4,57 m3/día
			181,05 m3/día

El cálculo, instalación, materiales y dimensionado de la zanja de la red de abastecimiento se ajustará a los Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

6.2.2.- Red de Riego

El sistema de riego será independiente del sistema de abastecimiento, previéndose una única toma desde la red de abastecimiento, una red primaria de conexión de las distintas zonas verdes y una red secundaria en el interior de cada una de las zonas de riego. La conexión en un único punto a la red general de abastecimiento y su independencia de ésta, permitirá en un futuro, una fácil conexión a una red de riego de agua reciclada cuando se desarrolle en el municipio.

La demanda estimada para el riego es de 32,43 m3/día para una dotación de 5 litros por cada metro cuadrado de superficie y día.

6.2.3.- Red de Saneamiento y Pluviales.

Se ha previsto un sistema separativo, que recoge de forma independiente las aguas pluviales y las aguas fecales o de saneamiento.

El volumen estimado de aguas fecales es equivalente a la dotación de agua potable. La red de saneamiento de aguas fecales se conectará a los colectores existentes de la red de titularidad municipal existentes en las calles Antonio de Hilaria y Luxemburgo. Se dotará de acometidas a todas las parcelas.

La red de aguas pluviales se conectará a los colectores existentes de la red de aguas pluviales de titularidad municipal en las calles Antonio de Hilaria y Luxemburgo. No se prevé vertidos directos a cauce público. Se dotará de acometidas a todas las parcelas.

Las tuberías serán de PVC, color teja SN4 según Norma UNE-EN 1456-1. Los diámetros mínimos serán de 315 mm para los colectores de saneamiento y 200 mm para las acometidas. En la red de pluviales el diámetro mínimo será de 400 mm y 200 mm para las conexiones de los absorvedores y acometidas.

El cálculo, instalación, materiales y dimensionado de la zanja de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales se ajustarán a los Reglamentos del Servicio Municipal de Aguas y Alcantarillado del Ilmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 2/05/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

6.2.4.- Red de Energía Eléctrica.

- Red de Media Tensión

Se consideran las siguientes cargas por usos y demandas resultantes:

Uso Industrial: Se ha estimado una potencia de 50 w por m2 de parcela (Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre la previsión de cargas eléctricas y coeficiente de simultaneidad en áreas de uso residencial y de uso industrial).

- Potencia uso industrial: 9.743,54 m2s x 50 w/m2 = 487,18 Kw

Equipamiento: 100 w/m2t según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Potencia equipamientos: 2.713,14 m2t x 100 w/m2t = 271,31 Kw

Zonas Verdes: Dotación de 0,5 w/m2.

- Potencia alumbrado zonas verdes: 6.485,45 m2 x 0,5 w/m2 = 3,24 Kw

Viales (alumbrado público): Dotación de 1,5 w/m2.

- Potencia alumbrado viales: 4.567,96 m2 x 1,5 w/m2 = 6,85 Kw

Por tanto, se estima una demanda de potencia total para el sector de 768,58 Kw, y considerando un factor de potencia de 0,9 obtenemos una potencia activa total de 691,72 KVA. Se dispondrá de un centro de transformación en el ámbito del sector para cubrir dicha demanda.

El punto de conexión será aportado por la Compañía Suministradora, aunque disponemos de red de media tensión existente tanto en la calle Antonio de Hilaria como en la calle Luxemburgo.

- Red de Baja Tensión

La red de Baja Tensión partirá desde el Centro de transformación y dotará de suministro eléctrico a todas las parcelas y a los cuadros de alumbrado público.

6.2.5.- Red de Alumbrado Público

Se dispondrá de alumbrado público en todos los viales y parcelas de zonas verdes.

Se incluye un plano con una disposición de alumbrado en los viales. Será el proyecto de urbanización el que defina finalmente la disposición más adecuada teniendo en cuenta, que el nivel de iluminación de los viales se adoptará de 10 lux de iluminación media.

Los tipos de columnas y luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento, siguiendo el criterio de iluminación marcado por la normativa existente. Las luminarias serán tipo LED. Dispondrán de los equipos de ahorro de energía necesarios.

Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios.
Se deberán unir las canalizaciones proyectadas con las existentes en los bordes del sector, para dar continuidad a las redes existentes en las urbanizaciones colindantes al sector.

6.2.6.- Red de Telefonía y Telecomunicaciones

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 2/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

Son de aplicación la siguiente legislación en materia de telecomunicación:

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

Se deberá atender a lo establecido el artículo 51 de la Ley 11/2022 en referencia a la previsión de infraestructuras de comunicación electrónicas en los proyectos de urbanización.

En la presente Modificación de Elementos se dispone de doble canalización que permite la implantación de distintos operadores, facilitar el despliegue de redes y garantizar la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

La acometida a los servicios de telecomunicaciones se efectuará conectando a las redes de infraestructuras existentes en calle Antonio de Hilaria y a calle Luxemburgo, distribuyéndose a las diferentes parcelas del sector.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

7) JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD

A la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación le es de aplicación en material de accesibilidad la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacio públicos urbanizados. Para el cumplimiento de esta norma se comprueba que:

1.- El acerado del vial principal en el tramo oeste, entre la calle Luxemburgo y la rotonda se considera itinerario peatonal accesible al cumplir todos los requisitos establecidos en el art. 5.2 de la referida Orden TMA/851/2021.

- Ancho acera 1,80 m.
- Altura libre no inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados.
- El pavimento se diseñará para que cumpla las características definidas en el art. 11 de esta norma.
- Pendiente Transversal máxima 2 %.
- Pendiente Longitudinal 4,5 %.
- Se ajustarán los niveles de iluminación al Real Decreto 1890/2008.
- Dispondrá una correcta comunicación y señalización conforme al capítulo XI de esta norma.

2.- El acerado del vial principal en su tramo este, entre la rotonda y la calle Antonio de Hilaria no puede considerarse itinerario peatonal accesible por:

- Pendiente longitudinal del 15 %. Superior al 6 % que marca la norma.

3.- El acerado del vial secundario al norte de la rotonda no puede considerarse itinerario peatonal accesible por:

- Pendiente longitudinal del 16 %. Superior al 6 % que marca la norma.

4.- Las parcelas de zona verde situadas en la parte sur de la rotonda se ubican en la única zona plana de la nueva unidad de ejecución, donde la topografía del terreno existente permite dar continuidad a los itinerarios peatonales accesibles. Es en estas zonas donde se habilitan zonas a modo de jardines que se proyectarán con las características que se recogen en el art. 7 de la referida Orden TMA/851/2021, y por tanto accesibles.

5.- Todos los elementos de urbanización reunirán las características de diseño establecidas en el capítulo V de la normativa de aplicación referida.

6.- Los pasos de peatones cumplirán con lo establecido en el capítulo VI de la normativa de aplicación referida.

Por tanto, la presente Modificación de Elementos del Plan General cumple con la normativa de accesibilidad salvo por la pendiente longitudinal del tramo de vial principal entre la rotonda la conexión de calle Antonio de Hilaria, unos 50 metros de los 330 metros que tiene el vial y por la pendiente longitudinal del vial secundario situado al norte de la rotonda.

En el art. 2 de la Orden TMA/851/2021 se posibilita de manera excepcional y adecuadamente justificada el incumplimiento de determinados requisitos de accesibilidad.

Este sería uno de esos casos, pues la calle Antonio de Hilaria existente a la que se conecta el nuevo vial principal, ya tiene una pendiente del 15 % que no podemos obviar, y además une la referida calle Antonio de Hilaria con la calle Clara Campoamor, no teniendo posibilidad de reducir la pendiente longitudinal resultante, que une dos calles existentes.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

El mismo caso sería para el vial secundario situado al norte de la rotonda, que necesita una pendiente longitudinal del 16 % para acceder a las viviendas construidas ya a una cota determinada y a la que hay que llegar.

Podemos concluir que se cumplen las condiciones de accesibilidad en la mayor parte de la presente Modificación de Elementos del Plan General. No se cumpliría en algunos tramos viarios al tener la pendiente longitudinal superior al 6%, pero queda suficientemente justificado eses incumplimiento por la necesidad de unir zonas viales y zonas ya urbanizadas y/o edificadas, sin posibilidad de proyectar un trazado viario alternativo con pendiente inferior al 6 %.

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

8) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del TRLSU establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, 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.

En cuanto a la sostenibilidad económica, resulta evidente que con esta innovación queda justificada la existencia de suelo suficiente para uso productivo que exige el citado artículo, ya que la propia innovación tiene entre sus objetivos cambiar el uso residencial por el productivo. Se entiende también que la ubicación de este nuevo uso es la adecuada como se ha justificado anteriormente.

Las dotaciones y viales definidos en la innovación son similares en cuanto a su superficie a los que podrían haberse diseñado en el SURS y a los que requerirían en el actual SU para garantizar las conexiones y accesos necesarios a las parcelas edificables.

En lo que respecta al impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Locales, esta innovación reduce los costos de infraestructura que le pudieran corresponder al Ayuntamiento en una lectura simple del plano de calificación urbanística del TRPGO; es decir, limitándose a considerar como SUC lo que la planimetría determina, sin entrar en las exigencias que impone la legislación para que un suelo tenga esta consideración de SUC, ya que en ese caso debería asumir estas infraestructuras de acceso dicha administración, cuestión que se deriva a la propiedad del suelo en esta innovación.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras, la superficie de viales de la ordenación resultante de la innovación es menor a la que pudiera resultar del desarrollo urbanístico actual, ya que los accesos exigibles en SUC y los necesarios en SURS tendrían una mayor superficie a la que se propone con el trazado viario optimizado de la nueva UE-R.20. En lo que respecta al resto de dotaciones, la superficie sería similar en ambos casos.

Por lo tanto, se puede deducir que la implantación de las infraestructuras, gestión, tramitación y desarrollo urbanístico que propone esta innovación, no genera mayor coste al Ayuntamiento, al tratarse de un suelo de iniciativa privada cuya obligación de urbanización corresponde a los particulares privados de la unidad de ejecución que se genera. En lo concerniente al mantenimiento de redes y servicios, la considerable reducción de longitud del tramo viario introducido sobre una suave topografía, la mejora del tráfico la conexión de dicha zona y las circundantes con la autovía que se generan, reducen los gastos de mantenimiento que se derivan de la situación urbanística actual, por lo que su impacto en la hacienda local es menor.

En base a lo anterior, la sostenibilidad de las actuaciones previstas ha sido convenientemente justificado en el documento Anexo 9.5. Estudio Económico-Financiero, dando cumplimiento, además, a lo establecido en el artículo 19.1.a). 3º de la LOUA, que determina que los instrumentos de planeamiento contendrán 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 (…).

El artículo 22.5 del TRLSU, por su parte, establece también que 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 el ámbito de actuación (…).

Con esta innovación se produce un cambio de uso lucrativo de suelo residencial a productivo,

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

modificándose el aprovechamiento inicial asignado por el actual PGOU. Por ello, se ha incluido en el documento anexo 9.4. Memoria de viabilidad económica un estudio de las posibles implicaciones de la actuación pretendida, analizando la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias resultantes para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital
(Firmado electrónicamente al margen)

D. Manuel Hurtado Velasco. Ingeniero de Caminos
D. Francisco Marín Nieto. Arquitecto
Dª Josefa Palomino Molina. Arquitecta
D. Carlos Valero Nuevo. Arquitecto

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
AYUNTAMIENTO Rincón de la Victoria
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 06/03/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 06/03/2024 14:38:31
APROBACIÓN PROVISIONAL POR ACUERDO PLENO 20/02/2024
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

9) ANEXOS

9.1.- Informes sectoriales

9.1.1.- Informe sobre Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga (05/06/2020).
9.1.2.- Informe en materia de Vías Pecuarias que emite la Consejería de Agricultura Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga (18/02/2020).
9.1.3.- Informe en materia de Carreteras de la Dirección General de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (01/10/2019).
9.1.4.- Informe en materia de aguas. Consejería de Agricultura Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Málaga (11/03/2020, ratificación 20/09/2023).
9.1.5.- Informe previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (27/11/2023).
9.1.6.- Informe en materia de Patrimonio Histórico que emite la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga (10/02/2020, ratificación 07/04/2021).
9.1.7.- Informe en materia de Salud que emite la Consejería de Salud y Familias, Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica (11/08/2020, ratificación 16/04/2021).

9.2.- Estudio ambiental estratégico.

9.2.1.- Doc. EAE
9.2.2.- Anexo subsanación

9.3.- Documento de Valoración de Impacto en la Salud

9.4.- Memoria de viabilidad económica

9.5.- Estudio económico financiero

9.6.- Estudio de tráfico

9.7.- Certificado municipal de disponibilidad de recursos hídricos

CSV: 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9
CSV: 07E800360B6D00K2W6O2Q1A3H8
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800359A6000O7W2I3I7V3N9 en la Sede Electrónica de la Entidad
FIRMANTE - FECHA
MANUEL HURTADO VELASCO-INGENIERO DE CAMINOS MUNICIPAL - 09/02/2024
FRANCISCO MARIN NIETO-Arquitecto - 09/02/2024
JOSEFA MARIA PALOMINO MOLINA-Arquitecta - 09/02/2024
CARLOS VALERO NUEVO-Arquitecto - 09/02/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 09/02/2024 13:46:43
EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
Fecha: 26/05/2016
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL