



**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**

**ARQUITECTOS MUNICIPALES:**

**MIGUEL ÁNGEL PLAZA MORENO**

**M.<sup>a</sup> JOSÉ HEREDIA CIVANTOS**

**FECHA:**

**ENERO 2021**

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p align="center"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	--



## ÍNDICE

### MEMORIA:

- 0) RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES.
- 1) ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.
- 2) OBJETO DE LA INNOVACIÓN.
- 3) ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.
- 4) MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 5) ORDENANZAS APLICABLES
- 6) COEFICIENTE DE USOS Y APROVECHAMIENTO DE CESIÓN.
- 7) FICHAS URBANÍSTICAS RESULTANTES
- 8) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 9) RESUMEN EJECUTIVO
- 10) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### PLANOS:

- 1 SITUACIÓN
- 2 EMPLAZAMIENTO
- 3 CATASTRAL
- 4 CALIFICACIÓN (ESTADO ACTUAL)
- 5 RÉGIMEN JURÍDICO (ESTADO ACTUAL)
- 6 CALIFICACIÓN (ESTADO MODIFICADO)
- 7 RÉGIMEN JURÍDICO (ESTADO MODIFICADO)
- 8 AFECCIONES ARROYOS
- 9.a REDES DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES (Cartografía)
- 9.b REDES DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES (Ortofotografías)
- 10 MAPAS DE RUIDOS
- 11 RESUMEN EJECUTIVO
- 12 PROPUESTA DE SANEAMIENTO
- 13 PROPUESTA DE PLUVILES
- 14 PROPUESTA DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO
- 15 PROPUESTA MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- 16 PROPUESTA ALUMBRADO PÚBLICO
- 17 PROPUESTA TELECOMUNICACIONES

---

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--



## 0) RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES

En fecha 18/6/2020 y registro número 7537 se reciben informes sectoriales respecto a la presente Innovación de PGOU (registro de salida nº 5736 de 6/6/2020 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 10/2/2020, Informe en materia de Recursos Hídricos de 10/3/2020 e Informe de Incidencia Territorial de 5/6/2020, junto al emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio.

### A) **Respecto al Informe de Patrimonio Histórico de 10/2/2020:**

Exige unas condiciones que ya figuraban en el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. En el punto 5.1.1.- 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.

### B) **Respecto al Informe en materia de Aguas de 10/3/2020:**

#### B.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 inferior.

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

### **Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

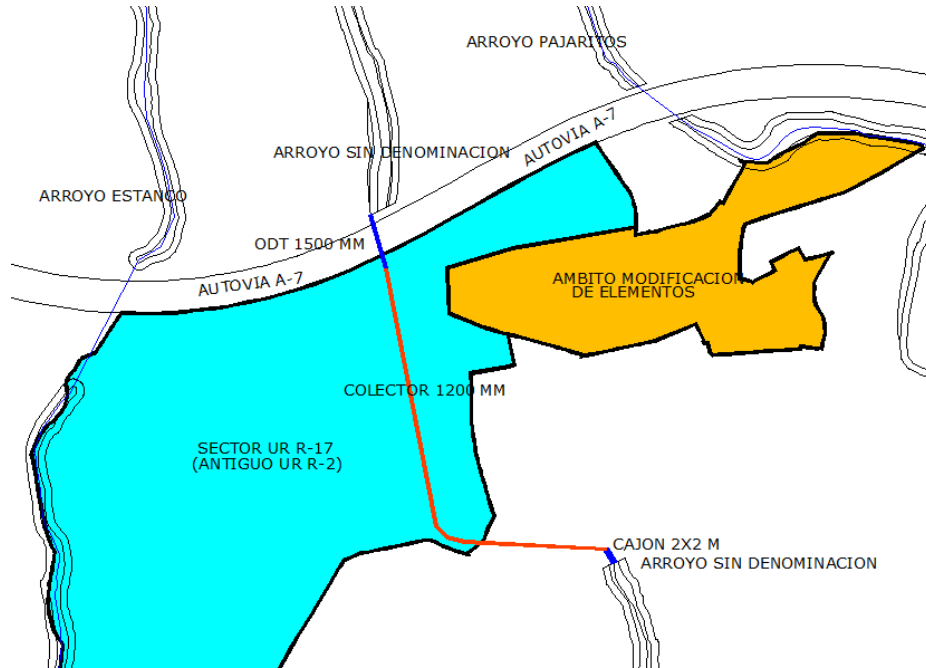
Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500223246003J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--



Público o por zona inundable.

Se adjunta a continuación documentación gráfica de lo indicado anteriormente.



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

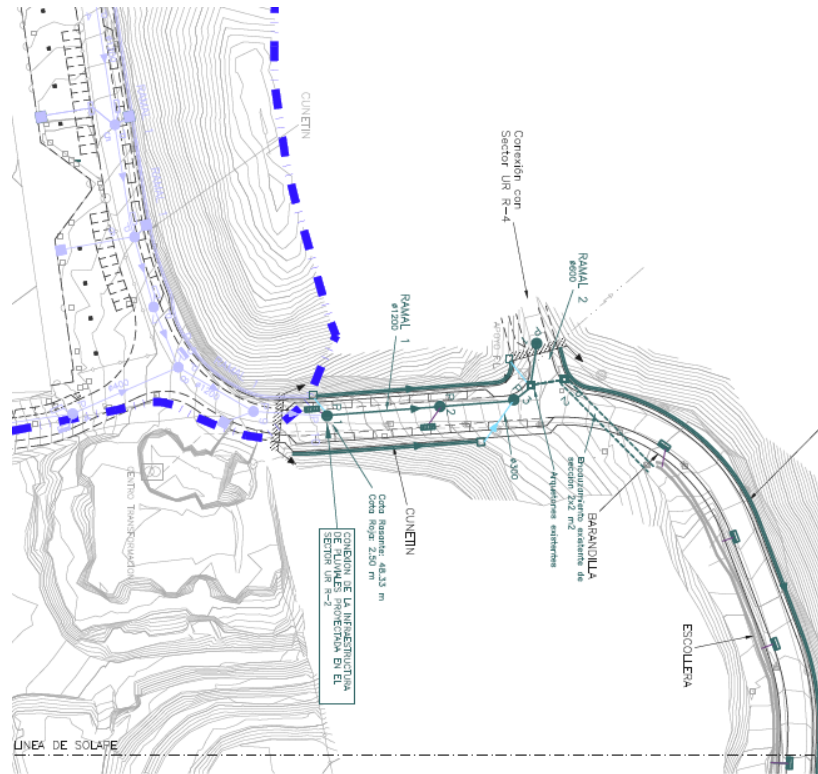
Respecto del cajón de 2x2 metros situado al sur de la calle Los Caleros, se aporta documentación gráfica obtenida en el año 2007, durante la ejecución de las obras de urbanización de calle Luxemburgo, donde se constata que dicha obra de drenaje transversal era anterior a la ejecución de dichas obras 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.

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b>  MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  Fecha: 26/05/2016  Hora: 00:00  Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

EXPEDIENTE ::  
2016GEST04561

Fecha: 26/05/2016

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL







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



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

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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.

### B.2.- Disponibilidad de Recursos Hídricos:

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

### B.3.- Ciclo Integral del Agua:

Se incorporan en la innovación el nuevo apartado 4.6.) y planos nº 10, 11 y 12, 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 7.1) de este documento, ya figura incorporada la obligación de tramitar un Proyecto de Dotación de Infraestructuras 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.

## C) Respecto al Informe de Incidencia Territorial de 5/6/2020:

### C.1.- Justificación del cumplimiento del art.49 (D) del POTAUM en relación a la necesidad de aportar Estudio de Tráfico:

#### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--



Según lo definido en el art. 5 del POTAM, 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 POTAM, 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 Fomento, 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 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 (situado a más de 1 km de distancia de la autovía) 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 POTAM, y que de existir se hubieran incluido su informe de fecha 1/10/2019, 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 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 4 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.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





**C.2.- Justificación del cumplimiento del art. 17 (Dy R) del POTAUM en relación al establecimiento de criterios paisajísticos:**

Con la finalidad de priorizar la recalificación 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 7.1), 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 5.1.2.- de este documento.

**C.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-1 como puede apreciarse en el planeamiento vigente, se promuevan y edifiquen impidiendo la ejecución de este vial.

Previamente a 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. Se aporta como Anexo 5 dicho proyecto, entendiéndose que con ello se completa desde el planeamiento general que supone esta innovación, la ordenación pormenorizada exigible en suelo urbano y por lo tanto la innecesidad de remitir a un planeamiento de desarrollo posterior.

**1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





## **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.

El TR PGOU vigente diseña un vial Este-Oeste que conecta la C/ Antonio de Hilaria de las Urbanizaciones “Gransol” y “El Castellón”, con C/ Clara Campoamor de las urbanizaciones “El Castellón” 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, el documento de Revisión de PGOU en tramitación diseñó 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 Castellón” y “Los Almendros” (todas ellas conectadas a su vez con el casco urbano del municipio), y la conexión de éstas con la autovía.

## **2.-OBJETO DE LA INNOVACIÓN**

### **A) Creación de un tramo viario Este-Oeste necesario para la conexión local.**

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 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

### **Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  MARÍA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  Fecha: 26/05/2016  Hora: 00:00  Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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 8.217 m<sup>2</sup>, 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 13.999m<sup>2</sup>, figuran clasificados como suelo urbano consolidado (zona conocida como Los Calero), estando calificados en su mayor parte (13.208 m<sup>2</sup>) como residencial en vivienda unifamiliar aislada tipo 2 (UAS-2), y en menor parte (791m<sup>2</sup>) como viario público.

**B) 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 22.216 m<sup>2</sup> de superficie, de los cuales, 8.217 m<sup>2</sup> de suelo son actualmente urbano consolidado y 13.999m<sup>2</sup> 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 8.217 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS) UR R-4 y que pasaría a Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y un cambio de categorización de los 13.999 m<sup>2</sup> 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 4.2.- 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 Productivo, que incluye los usos de "Industria pequeña y media"(IND-3), y posibilita además los usos compatibles como oficinas, comercial, asistencial, hostelero Comercial, excluyendo grandes superficies, etc, y usos alternativos al característico o principal como el equipamiento comunitario, sanitario, deportivo, comercial, etc. En el punto 4.3.- de esta memoria se justifica detalladamente el cambio de uso que propone esta innovación.

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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 la Revisión de PGOU 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.

### **3.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.**

#### **3.1.- 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.

#### **3.1 a.- Parcelas en suelo urbanizable sectorizado**

**- Parcela 1 :**

Clasificación actual de suelo: urbanizable sectorizado  
Situación sector: UR. R-4.  
Referencia Catastral: 5351816UF8655S0001EY  
Superficie de suelo: 5.928 m<sup>2</sup>  
Titular: CAJAMAR CAJA RURAL SDAD COOP DE CREDITO

**- Parcela 2.a**

Clasificación de suelo: suelo urbanizable sectorizado  
Calificación: UAS-2  
Situación: Los Caleros 17  
Referencia Catastral: Parte de la parcela-5351804UF8655S0001FY  
Superficie de suelo: 2.289 m<sup>2</sup>  
Titular: Cajamar Caja Rural Sdad. Coop de Crédito

#### **3.1.b.- Parcelas en suelo urbano consolidado**

**- 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 m<sup>2</sup>  
Titular: Cajamar Caja Rural Sdad. Coop de Crédito

**- Parcela 3 :**

Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado

### **Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3HG0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

**EXPEDIENTE ::**

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







Calificación: UAS-2  
 Situación: Huerta Villodres 15.  
 Referencia Catastral: Parte de la parcela-5351824UF8655S0001WY  
 Superficie de suelo: 7.607 m<sup>2</sup>  
 Titular: Cajamar Caja Rural Sdad. Coop de Crédito

- Parcela 4 :  
 Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado  
 Calificación: UAS-2  
 Situación: Los Caleros 7.  
 Referencia Catastral: 5351805UF8655S0001MY  
 Superficie de suelo: 2.535 m<sup>2</sup>.  
 Titular: Cinco Estrellas Pinares de San Antón, S.A.

- Parcela 5 :  
 Clasificación de suelo: suelo urbano consolidado  
 Calificación: UAS-2  
 Situación: Los Caleros 10  
 Referencia Catastral: Parte de la parcela-5351802UF8655S0001LY  
 Superficie de suelo: 36 m<sup>2</sup>.  
 Titular: Juan José Valdivia Bravo

**3.1.c.-Ficha del sector UR R-4 según planeamiento vigente:**

SECTOR: R-4  
 ETAPA 2ª

- Superficie total de suelo: 28.767 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Densidad de viviendas: 25 viv/Ha
- Techo máximo edificable: 8.630m<sup>2</sup>t
- Exceso de aprovechamiento: 1.207 m<sup>2</sup>t
- Sistemas generales que se adjudican: 4.643 m<sup>2</sup> P/SGUR-3
- Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

**4.-MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**4.1.- Motivación urbanística**

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

**EXPEDIENTE ::**

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





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 Castellón, mediante un tramo de unos 250 m de longitud, de dirección asimilable a recta, atravesando el actual sector UR-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 Castellón, 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.

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 Productivo (que incluye entre otros Industrial IND-3 con ajustes en sus parámetros, Comercial CO, Oficinas (terciario), más acordes a la zona perimetral al casco urbano donde nos encontramos.

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 "iusvariandi" 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 "iusvariandi" 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.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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 P.G.O.U. y con la ordenación propuesta en el documento de Revisión del TR PGOU en trámite.

**4.2.- Justificación de la clasificación y categorización del suelo**

**4.2.1.-Respecto a los 8.217 m<sup>2</sup> incluidos actualmente en el sector UR R-4:**

El cambio de clasificación a Suelo Urbano de los 8.217m<sup>2</sup> de suelo actualmente incluidos en el sector UR R-4 de Suelo Urbanizable Sectorizado, tienen su fundamento por cumplir con al menos una de las exigencias determinadas en el art. 45.1 de la LOUA:

a) Forman parte de un núcleo de población existente incluido en la trama urbana, estando desarrollados los terrenos anexos por todos sus linderos:

- Al Este linda con el sector inicial (PGOU/92) UR R-5 "El Castillón" que ha sido transformado en ejecución del correspondiente planeamiento, posibilitando su paso a Suelo Urbano No Consolidado denominado UE R-18 en el Texto Refundido de PGOU Adaptado a la LOUA (aprobado en fecha 31/7/2008 y publicado en el BOP 15/4/2009, pág. 52). Posteriormente, este suelo obtuvo su recepción por el Ayuntamiento, por lo que actualmente hay que entenderlo como Suelo Urbano Consolidado.

- Al Oeste, linda con el sector inicial (PGOU/92) UR R-2, que ha sido transformado en ejecución del correspondiente planeamiento, posibilitando su paso a Suelo Urbano No Consolidado denominado UE R-18 en el Texto Refundido de PGOU Adaptado a la LOUA (aprobado en fecha 31/7/2008 y publicado en el BOP 15/4/2009, pág. 52).

- Por el Norte limita con la autovía A-7, que es una infraestructura viaria ejecutada que forma parte del sistema general de comunicaciones .

- Por el Sur limita parcialmente con el sector UR R-4 resultante tras la presente innovación, y en su mayor parte limita con Suelo Urbano Consolidado (viviendas unifamiliares de "Los Caleros").

Por lo tanto, es indiscutible que los suelos que conforman la UE resultante (UE-20) forman parte de la trama urbana consolidada.

b) Tal y como recoge el art. 45.1.b), Los terrenos que se incluyen en esta nueva UE R-20 se ubican en una zona donde la mayor parte de los suelos anexos están consolidados como solares de suelo urbano, y en gran parte edificados, integrados en la trama urbana y en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos, como acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión. En el plano nº 9 se reflejan sobre ortofotografía las redes existentes anexas, susceptibles de conectar los servicios antes referidos.

Por lo tanto, resulta justificado el cambio de clasificación de los citados 8.217 m<sup>2</sup>, pasando de SURS a Suelo Urbano, al darse al menos una de las circunstancias, en este caso dos, de las recogidas en el art. 45.1.- de la LOUA, para considerar este suelo como Urbano. A continuación se justificará razonadamente que dentro del suelo urbano, no procede su consideración como Consolidado, sino la de No Consolidado.

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





c) En estos 8.217 m<sup>2</sup> no se dan las circunstancias recogidas en el art. 45.2.A) para su consideración como SUC, al no tener estos suelos la consideración de solar, pero sí se dan al menos una de las circunstancias recogidas en el art. 45.2.B) de la LOUA, para entenderlo como Suelo Urbano No Consolidado, por cuanto:

- Precisan una actuación de transformación urbanística por constituir vacío relevante que permite la delimitación de sectores de suelo como el que nos ocupa, que carecen de servicios y dotaciones públicos precisos con una nueva urbanización (en este caso el vial objeto de la innovación), conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes (art. 45.2.B.a).
- También se da la circunstancia referida en art. 45.2.B.b) para entender este suelo como Urbano No Consolidado, por estar sujetos a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización con los servicios infraestructuras y dotaciones públicas en proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que se vaya a construir en ellos.

Por lo expuesto, resulta que de forma reglada y por la justificación expuesta, estos suelos han de considerarse como Suelo Urbano No Consolidado, ya que se dan dos de las circunstancias definidas en art. 45.2.B) de la LOUA.

**4.2.2.-Respecto a los 13.999 m<sup>2</sup> actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado:**

El cambio de categorización de los 13.999 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado (13.208 calificados de UAS-2 y 791 m<sup>2</sup> de vial), a Suelo Urbano No Consolidado, se justifica en base a que este suelo no puede entenderse SUC al no darse en él las circunstancias recogidas en el art. 45.2.A de la LOUA, ya que no está urbanizado en su totalidad, ni tiene la condición de solar, por mucho que lo grafíe como SUC el planeamiento.

En cambio, se debe incluir como SUNC, al darse las circunstancias que recogen los art. 45.2.B.a) y b), ya que por un lado, constituyen vacíos relevantes que permiten su delimitación en sector de suelo que carece de algunos de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, necesarias y con suficiencia para entender estos suelos como solares, y por otro, porque requieren una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes, y requieren una actuación de reforma interior para dotarlos de las características adecuadas para servir a la edificación que se vaya a construir en ellos. Estas dos cuestiones quedarían resueltas con la ejecución del vial que se pretende con esta innovación.

Como se recoge anteriormente, ambas alteraciones del Régimen de estos suelos están plenamente justificadas.

**4.3.- Justificación del cambio de uso propuesto**

La nueva ordenación de la UE resultante modifica el uso actual residencial por un uso que denominaremos Productivo, que incluye los usos de "Industria escaparate" (IND-2), y Oficinas, y además posibilita también otros que pueden coexistir con éstos (Comercial, Hostelero, etc).

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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 versión física 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:**
- La necesidad de adoptar objetivos y estrategias territoriales desde una visión 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.**
  - Una oferta de espacios de mayor cualificación, tanto en calidad de urbanización y dotación de infraestructuras y servicios, como en organización y gestión.**

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





- 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 productivas, 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 productivo de gran entidad como puede ser el Área de Oportunidad Productiva A-8 del POTAM, 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 productivos 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 productivas 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.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
	<p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	



C) La parcela edificable respeta la zona de protección de la autovía A-7, ya que la edificación propuesta deberá situarse a más de 50 m de distancia de la línea exterior de la autovía.

Por otro lado, el resultado del estudio de ruido realizado por empresa homologada para el Ayuntamiento en el marco de la Revisión del PGOU en trámite (ver plano nº 13), 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 la que nos ocupa, se ha optado por disponer un uso tipo Productivo, 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.

**4.4.- 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 catorce y el veinte por ciento 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.

Para el cumplimiento de los estándares señalados en la ley, en la nueva unidad de ejecución planteada se prevén 8.672 m² de dotaciones, lo que representa el 39 % del suelo total de la unidad de ejecución; de los cuales 6.995 m² se destinan a zonas verdes (parques y jardines) lo que representa el 31,48 % del total de la superficie de la unidad de ejecución y 1.677 m² a equipamientos, que supone el 7,55%.

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 57 plazas públicas (11.484 m²/100 x 0,5) en la red viaria.

DOTACIONES		
	Art. 17 de la LOUA	Previstas en esta innovación
Dotaciones	Entre 14% y 20% superficie del sector Entre 3.110m² y 4.443m²	8.672m²
Zona Verde	Mínimo el 10% de 22.216m² = 2.222 m²	6.995m²
Equipamiento	Entre 4% (888 m²) y 10% (2.222 m²)	1.677 m²
Aparcamientos	Entre 0,5 y 1 por cada 100 m²t (entre 57 y 115)	57

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561
	MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00		Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





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

Se incorpora como Anexo 2 informe municipal acreditativo de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos.

#### **4.6.- 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 98, S.L., con objeto de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Vitoria 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.

#### **4.7.- 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 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 10.

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 Castellón" 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 la nueva UE.

##### **B) Saneamiento aguas fecales:**

Actualmente existe al Oeste y anexa al suelo objeto de esta innovación una

### **Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### **FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

#### **EXPEDIENTE ::**

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







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 11 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 12 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.

## 5.-ORDENANZAS APLICABLES

### 5.1.-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:

#### A) Parcela edificable productiva:

El uso que se pretende en la parcela edificable lucrativa es el productivo, que en la mayoría de los planeamientos municipales que disponen de esta ordenanza

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

EXPEDIENTE :: 2016GEST04561

Fecha: 26/05/2016

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





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, compatibles o alternativos otros usos como el comercial, alojamiento comunitario, dotacional, etc.

En nuestro planeamiento vigente (TR PGOU) no figura definido el uso Productivo, aunque complementando y ajustando la ordenanza IND-3 existente, podemos establecer unos parámetros edificatorios y usos perfectamente adaptados al uso productivo que se pretende, creando la nueva sub-ordenanza que denominaremos IND 3.1.-.

La ordenanza IND-3de 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 logístico 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 un minipolígono. 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) y edificabilidad (se propone su reducción).

En cuanto a la parcela mínima, la ordenanza IND-3establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> de superficie, proponiéndose reducirla a 350 m<sup>2</sup>(algo mayor a los 300 m<sup>2</sup> fijados como parcela mínima en la ordenanza IND-1 y a los 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s el índice de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s establecido en la ordenanza municipal IND-3y en la IND-1 (en la IND-2 se establece 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s), 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 mde 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, la edificación deberá guardar una separación al vial principal Este-Oeste de 5 m Y 3 m a zona verde.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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, compatibles y alternativos, de los admitidos en punto 8.5.8.- de Sección VIII, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas, ni tampoco incluye cuales son los usos alternativos, la nueva IND-3.1.- define los citados usos, haciendo coincidir los característicos y compatibles con los recogidos en la actual IND-3 (aclarando cuales son unos y otros), e incorporando los alternativos que se consideran apropiados para la zona urbanística concreta que objeto de la innovación.

Respecto resto de ordenanzas, se mantienen lo definido para la IND-3 en el TR PGOU.

**B) Equipamiento Público:**

Se aplicará la Ordenanza del TR PGOU correspondiente a equipamiento público, definida en la Sección X BIS, Parte 4ª de Disposiciones Urbanísticas.

**C) Espacios Libres Públicos:**

Se aplicará la normativa que regula los Espacios libres públicos. del TR PGOU (punto 7.2 de la Sección VII, Parte 2ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU).

**5.1.1.- Condiciones de ordenación generales, aplicables a todas las parcelas de la nueva UE R-20 (IND-2.1., 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:

**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.

**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

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

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





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 título 111. 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.

- 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.

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.

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:

1.- 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.

2.- Suelos contaminados:

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

**EXPEDIENTE ::**

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





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.

### 3.- 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.

### **5.1.2.-Condiciones particulares de ordenación y edificación para la IND-3.1.- propuesta en esta innovación.**

Las ordenanza aplicable a las parcelas edificables lucrativas de la nueva ordenación será la IND 3.1.- que es similar a IND-3recogida en el punto 8.5.-, Sección VIII, Parte 4ª de las Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU, aunque se propone en el ámbito de esta nueva UE R-20 introducir las variaciones comentadas en el punto anterior, con la finalidad entre otras de impedir edificaciones que visualmente degraden la zona urbana donde nos encontramos. Los usos compatibles y alternativos se regirán por las ordenanzas específicas del PGOU vigente.

#### ORDENANZA IND-2.1.- de la UE R-20:

##### *LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE*

*La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:*

- *Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.*
- *Fachada mínima al vial principal: 8 mts.*
- *La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 8mts.*

##### *EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA.*

*1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie de parcela neta IND-3.1.*

##### *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-3.1..*

*Linderos privados: Se podrá optar por adosarse lateralmente a lindero privado las subparcelas IND 3.1, siempre que entre los propietarios exista acuerdo para ello, debiendo mantener en caso contrario una separación a dicho lindero de 5 m.*

#### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

### **Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		EXPEDIENTE :: 2016GEST04561 Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00		







Planta baja: 100%  
Plantas altas: 40%

**ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE**

La altura máxima edificable será de 12mts.

**ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial o alternativos. 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 mts.

**USOS:**

Solo se admiten los usos de:

- Uso característico: Industria exclusivamente en sus 1.ª y 2.ª categoría.
- Usos compatibles y complementarios: 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), 4 (Oficinas), 5 (Comercial), 8 (Hostelero), (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 11 (Asistencia sanitaria), 13 (Cultural), 15 (Zonas verdes), 16 (Deportivo) y 17 (de protección).
- Usos alternativos: Se admiten como alternativos los de equipamiento comunitario 11 (Asistencia sanitaria), 13 (cultural), 15 (zonas verdes), 16 (Deportivo), 17 (de Protección). También se consideran alternativos el uso 4 (oficinas) y 5 (comercial), En el caso del uso Comercial, quedan prohibidas las grandes superficies minoristas según la ley de Comercio Interior de Andalucía y el comercio minorista.

**CONDICIONES SUPLEMENTARIAS DE COMPOSICIÓN**

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos de fachada urbana, 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.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500223246013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--





**5.1.3.- 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.

**5.1.4.-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. TR PGOU.

**6.- COEFICIENTE DE USOS Y APROVECHAMIENTO DE CESIÓN.**

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

El suelo urbano consolidado de la zona de "Los Calero" que se incluye en la nueva UE R-20 tiene una superficie de 13.999 m2, de los cuales 791 m2 están calificados actualmente como viario y 13.208 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 **3.962 m²t**. Este suelo está exento de cesión del 10% de aprovechamiento medio al tratarse de SUC.

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 8.217 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  $8.217 \text{ m}^2\text{s} \times 0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 2.465 \text{ m}^2\text{t}$   
Aprovechamiento medio:  $8.217 \text{ m}^2\text{s} \times 0,26 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 2.136 \text{ m}^2\text{t}$

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 6.3.-, 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 (8.217 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:

SUC: 3.962 m²t

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

**EXPEDIENTE ::**

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





SURS: 2.136m<sup>2t</sup>  
**6.098m<sup>2t</sup>**

**6.2.-Coeficiente de ponderación de usos aplicable:**

El aprovechamiento previo y el propuesto por la presente innovación sería:

	Aprovechamiento actual		Aprovechamiento propuesto	
	Techo edif.	Uso	Techo edif.	Uso
S. Urbano UAS-2	3.962 m <sup>2t</sup>	Residencial	11.484 m <sup>2t</sup>	Productivo
SURS UR R-4	2.136 m <sup>2t</sup>	Residencial		
<b>TOTAL</b>	<b>6.098 m<sup>2t</sup></b>	<b>Residencial</b>	<b>11.484 m<sup>2t</sup></b>	<b>Productivo</b>

Por lo tanto, esta innovación supone un incremento de aprovechamiento lucrativo de 5.386m<sup>2t</sup> pero con un uso diferente. Para establecer el coeficiente de ponderación entre ambos usos, podemos recurrir a la Ponencia de Valores vigente desde 2014, que aunque pudiera tener ligero desfase en 2020 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 Industrial
UR R-2 (Oeste del ámbito de innovación)	R-35	386	62
Urb. Gran Sol (Este del ámbito de innovación)	R-38	304	62
UR R-5 (Sureste del ámbito de innovación)	R-34	417	62
UR R-4 (ámbito de innovación y Sudeste del mismo)	PR-35	386	62
SU Los Calero(ámbito innovación y Este del mismo)	U-38 (1)	(VUR) 119	-

(1) 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 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> y la parcela mínima se establece en 600 m<sup>2</sup> (suponen 180 m<sup>2t</sup> máximos), como el valor unitario es de 119 €/m<sup>2s</sup>, la parcela de 600 m<sup>2</sup> tendría un valor estimado total de 71.400 € (600 m<sup>2</sup> x 119 €/m<sup>2</sup>), que dividido entre el techo máximo de 180 m<sup>2t</sup> resultaría un VBR de 396,6 €/m<sup>2t</sup>.

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 0,16 y 0,15 respectivamente. Es más, si utilizamos el menor VBR de uso residencial (304 €/m<sup>2t</sup>) y el mayor VBR industrial del entorno (62 /m<sup>2t</sup>), 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 6.098m<sup>2t</sup> residenciales que el PGOU posibilita actualmente en los suelos objeto de esta innovación, equivaldrían en valor a 30.490 m<sup>2t</sup> productivos (cinco veces más), mientras que sólo se proponen en la innovación 11.484 m<sup>2t</sup>.

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

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561
	MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00		Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





recoge esta innovación no supone un beneficio lucrativo a los titulares de suelo, debido al menor valor económico del aprovechamiento productivo respecto al residencial.

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.

**6.3.-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 Dotación según el art. 7 del TR del la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 30 de Octubre). El art. 18.2.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, atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que, en su caso resulte de la modificación del instrumento de ordenación.

En la situación urbanística actual, la única cesión de aprovechamiento exigible sería la proveniente del SURS, ya que en SUCno es exigible la misma. Como hemos calculado anteriormente (punto 6.1), la cesión actual del 10% de AM sería de 214 m<sup>2</sup>t de uso **residencial** (8.217 m<sup>2</sup>s x 0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 0,10 = 214 m<sup>2</sup>t).

Para calcular su conversión a uso **productivo** procede mantener la proporción que la presente innovación propone.

Así, el techo edificable inicial de 6.098m<sup>2</sup>t residenciales, pasan a 11.484m<sup>2</sup>t productivos, siendo la relación entre ambos de 1,88 (11.484 m<sup>2</sup>t /6.098 m<sup>2</sup>t). Aplicando esa misma relación a los 214 m<sup>2</sup>t residenciales, resultan 404 m<sup>2</sup>t productivos, que sería la cesión del 10% de Aprovechamiento Medio exigible en la nueva UE R-20.

**7.-FICHAS URBANÍSTICAS RESULTANTES**

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

- SUELO URBANO  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN.....UE. R-20  
 -Superficie total de suelo..... 22.216,00 m<sup>2</sup>  
 -Superficie edificable de suelo.....9.570,00 m<sup>2</sup>  
 -Cesiones:  
   -Zonas verdes.....6.995,00 m<sup>2</sup>  
   -Equipamientos..... 1.677,00 m<sup>2</sup>  
   - Viales.....3.974,00 m<sup>2</sup>
- Ordenanzadeaplicación: IND-3.1 (Similar a la IND-3 del PGOU vigente, con las variaciones que se detallan en el punto 5.1.2- de esta memoria)

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





- Techo máximo edificable..... 9.570,00 m<sup>2</sup>s x 1.2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 11.484,00 m<sup>2</sup>t
- Cesión 10% de aprovechamiento Medio ..... = 404,00 m<sup>2</sup>t  
(ver punto 6.3) de esta Memoria)
- Aprovechamiento lucrativo privado ..... = 11.080,00 m<sup>2</sup>t

-Otros compromisos:

- \* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución. Presentará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- \*Presentará un Proyecto de dotación de Infraestructuras 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 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 25m<sup>2</sup>. Esta repoblación deberá incorporarse en el Proyecto de Dotación de Infraestructuras.
- \* Cederá el 10% de Aprovechamiento Medio (404 m<sup>2</sup>t).

**7.2.-Ficha reguladora del sector UR R-4.**

Como consecuencia del detrimento de superficie del sector UR R-4 al excluir de su ámbito 8.217 m<sup>2</sup> que se incorporan a la nueva UE R-20, el sector queda con una superficie de 20.550 m<sup>2</sup>, medida con el GIS municipal. El aprovechamiento medio del SURS en el Área de Reparto donde se incluye el sector es de 0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t.

Para mantener inalterables los Sistemas Generales adscritos a cada uno de los sectores de SURS con exceso de aprovechamiento, incluido este UR R-4, procede aumentar la edificabilidad asignada a éste de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t a 0,32m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t, debido al detrimento de superficie antes mencionado.

Esto no supone incremento de techo edificable residencial respecto al propuesto por el planeamiento, y posibilita mantener el sistema de gestión previsto para la totalidad de superficie inicial adscrita a este sector. En caso contrario, si se mantuviera la edificabilidad en 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>tprocedería cambiar el sistema de gestión de la parte proporcional de SG que resultaría desvinculado de este sector como consecuencia de la reducción de superficie, obligando a expropiar 1.481 m<sup>2</sup> de SG.de los 4.643 m<sup>2</sup> adscritos inicialmente a este sector.

Igualmente, el incremento de edificabilidad de este sector, de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t a 0,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t requiere también un incremento de la densidad de viviendas,ya que en caso contrario resultarían viviendas con superficie construida superior a la inicialmente prevista.

De esta forma el PGOU asigna tres edificabilidades diferentes a los sectores de

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3HGHOLO en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--







SURS, 0,26 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t y 0,34 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t, fijando para cada una de ellas una densidad de 20 viv/ha, 25 viv/ha y 30 viv/ha.

En nuestro caso y para continuar con el criterio del PGOU vigente, a la edificabilidad que esta innovación otorga a este sector según lo anteriormente expuesto (0,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t), le correspondería una densidad entre 25 y 30 viv/ha. Teniendo en cuenta las numerosas innovaciones de planeamiento para acomodar las superficies por vivienda a la demanda actual, ya que las que resultan del PGOU son superiores a ésta, se ha considerado adecuado fijar una densidad en esta innovación de 30 viv/ha. que es el escalón superior de los anteriormente mencionados.

Según lo expuesto, la nueva ficha del sector UR R-4 quedaría:

**SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SECTOR: R-4  
ETAPA 2ª

- Superficie total de suelo: 20.550 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad de viviendas: 30viv/Ha
- Techo máximo edificable: 6.550 m<sup>2</sup>t
- Exceso de aprovechamiento: 1.207 m<sup>2</sup>t
- Sistemas generales que se adjudican: 4.643 m<sup>2</sup>

P/SGUR-3

- Otros compromisos:  
Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

**8)TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

**8.1.- Trazado y características de las redes de comunicaciones.**

El trazado viario de este sector se reduce al vial principal, que lo cruza de este a oeste y la conexión de éste con el viario existente al sur por calle Clara Campoamor, cuya intersección se desarrolla mediante una rotonda. En este vial estructurante se desarrolla con diferentes secciones tipo:

- Entre la calle Luxemburgo y la rotonda. Es un vial de doble calzada 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. 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 34,5 metros de diámetro exterior y estará formada por dos carriles circulares de 4 metros de anchura e isleta central de 26,5 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

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--



de anchura

- Entre la rotonda y la calle Antonio de Hilaria. Es un vial de doble calzada de 5 metros de ancho, aparcamientos en línea de 2 metros y aceras a ambos lados de 1,50 metros de anchura. Está formado por una alineación recta y una alineación curva de encuentro con el vial existente de 300 metros de radio. La pendiente longitudinal es de un 15 % y las pendientes transversales máximas son del 2 %.

## 8.2.- Trazado y características de las redes de servicios.

La presente Modificación Puntual de Elementos del PGOU contiene los esquemas de servicios urbanísticos que deberán ser objeto de un adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización.

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.

### 8.2.1.-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 Castellón”, 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 incertidumbre de la industria que se establecerá en este suelo, se toma como dotación para el suelo industrial y comercial 10 l/m<sup>2</sup> 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	11.484 m <sup>2</sup> t	10 l/m <sup>2</sup> /día	114,84 m <sup>3</sup> /día
Equipamiento	1.677 m <sup>2</sup> t	10 l/m <sup>2</sup> /día	16,77 m <sup>3</sup> /día
Zonas Verdes	6.945 m <sup>2</sup>	5 l/m <sup>2</sup> /día	34,73 m <sup>3</sup> /día
Viales	3.974 m <sup>2</sup>	1,2 l/m <sup>2</sup> /día	4,77 m <sup>3</sup> /día

## Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



			<b>171,11 m3/día</b>
--	--	--	----------------------

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.

### 8.2.2.- 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 demanda estimada para el riego es de 34,73 m3/día para una dotación de 5 litros por cada metro cuadrado de superficie y día.

### 8.2.3.- Red de Saneamiento y Pluviales.

ha previsto un sistema separativo, que recoge de forma independiente las aguas pluviales y las aguas negras.

El caudal estimado de aguas negras es equivalente a la dotación de agua potable. Estas aguas discurrirán a través de colectores por los viales hasta los puntos de vertido.

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

La red de saneamiento de agua fecales se conectará a los colectores existente de la red de titularidad municipal existentes en las calles Antonio de Hilaria y Luxemburgo. 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 absorbedores 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.

### 8.2.4.- Red de Energía Eléctrica.

#### Red de Media Tensión

Se consideran las siguientes cargas por usos y demandas resultantes:

## Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		EXPEDIENTE :: 2016GEST04561
	MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 MARÍA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00		Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





- 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:  $9.570 \text{ m}^2 \times 50 \text{ w/m}^2 = 478,50\text{Kw}$

- Equipamiento: 100 w/m2t según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.  
Potencia equipamientos:  $1.677 \text{ m}^2 \times 100 \text{ w/m}^2 = 167,70 \text{ Kw}$

- Zonas Verdes: Dotación de 0,5 w/m2.  
Potencia alumbrado zonas verdes:  $6.995 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ w/m}^2 = 3,50\text{Kw}$

- Viales (alumbrado público): Dotación de 1,5 w/m2.  
Potencia alumbrado viales:  $3.974 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ w/m}^2 = 5,96\text{Kw}$

Por tanto, se estima una demanda de potencia total para el sector de 655,66Kw, y considerando un factor de potencia de 0,9 obtenemos una potencia activa total de 737,62 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.

#### **8.2.5.- 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. Sera 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.

### **Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





### 8.2.6.-Red de Telefonía y Telecomunicaciones

El artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones determina que los instrumentos de planificación territorial o urbanísticos deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, por lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

A tal efecto, en la presente Modificación Puntual de Elementos se dispone de doble canalización para dos operadores distintos que serán independientes para cada operador.

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.

### 9) RESUMEN EJECUTIVO.

#### 9.1.- Antecedentes.

El artículo 19.1.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), exige que los instrumentos de planeamiento deban incluir un Resumen Ejecutivo que contenga sus objetivos y finalidades para hacerlos comprensibles a la ciudadanía y faciliten su participación en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

#### 9.2.- Objeto y finalidades.

El objeto principal de esta ME es la de introducir una conexión entre el vial denominado calle Luxemburgo y el vial calle Antonio Hilaria de la Urbanización. El Castellón, mediante un tramo de muy corta longitud (250 m2) y directriz casi recta, que atraviesa por un lado el sector UR-4 actualmente pendiente de desarrollo y por otro la zona urbana de Los Caleros.

La ejecución de este tramo viario completaría la conexión de una parte importante de la ciudad (Los Caleros, Urbanizaciones El Castellón, Gran Sol, Los Almendros y Cotomar,) con la autovía, ya que actualmente, los ciudadanos de estas zonas, tienen que desplazarse al centro poblacional por calle La Corta para poder acceder por calle Luxemburgo y continuando por calle Manuel López Fernández, llegar el ramal de salida a la autovía.

Para ello, se incluyen en una nueva Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) todos los suelos que según catastro quedan afectados por el trazado de dicho vial, de los cuales 8.217m<sup>2</sup> pertenecen al sector de SURS UR R-4 y 13.999m<sup>2</sup> son Suelo Urbano Consolidado (SUC), justificándose el cambio de clasificación de los primeros y el cambio de categorización de los segundos, en función de lo determinado en el art. 45 de la LOUA.

Otro de los objetivos de esta innovación es la reordenación del ámbito de la

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561  Fecha: 26/05/2016  Hora: 00:00  Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--







innovación (nueva UE R-20), modificando el uso actual residencial (tanto del SURS UR R-4 como del SUC que incluimos en la UE R-20), por un uso Productivo, que incluye los usos de Industria escaparate (IND-2) y Oficinas, permitiendo además usos como el Comercial (CO), Hostelero y equipamiento comunitario (asistencial cultural, deportivo, etc), más acordes a la ubicación próxima a la autovía donde se generan ruidos incompatibles con el uso residencial según los valores de inmisión realizados en el documento de Revisión de PGOU en trámite (mapas de ruidos).

Además del cambio de uso, la innovación incrementa en techo edificable de 6.098m<sup>2</sup> residencial a 11.484m<sup>2</sup> productivos, si bien ello no supone un incremento del valor del suelo, por cuanto el valor de repercusión del techo edificable Industrial es considerablemente menor que el residencial, de forma que el incremento de techo propuesto no compensa el cambio de uso previsto a efectos de valor de suelo.

Aunque estos nuevos usos no tendrían una dimensión superficial ni de aprovechamiento 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 la Revisión de PGOU en trámite y apoyado por la legislación autonómica en el POTA, que incentiva las actuaciones productivas como dinamizadoras de las ciudades, y en el POTAUM, donde se establece en zonas próximas el Área de oportunidad Productiva A-8.

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

#### SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	UE. R-20
-Superficie total de suelo.....	22.216,00 m <sup>2</sup>
-Superficie edificable de suelo.....	9.550,00 m <sup>2</sup>
-Cesiones:	
-Zonas verdes.....	6.995,00 m <sup>2</sup>
-Equipamientos.....	1.677,00 m <sup>2</sup>
-Viales.....	3.974,00 m <sup>2</sup>
- Ordenanza de aplicación: IND-3.1	
-Techo máximo edificable .....	9.570,00 m <sup>2</sup> s x 1,2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s = 11.484,00 m <sup>2</sup> t
- Cesión 10% de aprovechamiento Medio .....	= 404,00m <sup>2</sup> t
- Aprovechamiento lucrativo privado .....	=11.080,00 m <sup>2</sup> t

-Otros compromisos:

- \* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución. Presentará el correspondiente Proyecto de Parcelación.
- \* Presentará un Proyecto de dotación de Infraestructuras 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 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 cuando 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 m<sup>2</sup>. Esta repoblación deberá incorporarse en el Proyecto de Dotación de Infraestructuras.
- \* Cederá el 10% de Aprovechamiento Medio (404 m<sup>2</sup>t)

## Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

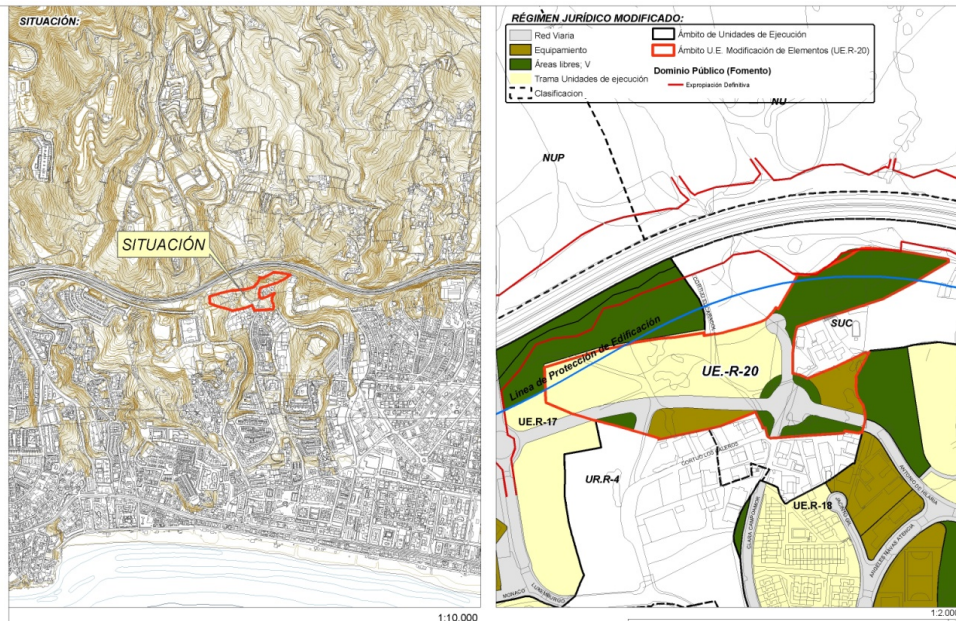
#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

#### EXPEDIENTE ::

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





#### 9.4.- Ordenanzas aplicables:

##### 9.4.1.- Condiciones de ordenación generales, aplicables a todas las parcelas de la nueva UE R-20 (IND-3.1., Equipamiento Público y Espacios libres públicos).

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

Además, se disponen las siguientes condiciones de ordenación por exigencia del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y de los Informes Sectoriales evacuados por la Junta de Andalucía en el trámite de esta innovación, y afectarán a las edificaciones que se dispongan en el ámbito de la UE R-20 resultante:

##### 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.

##### 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.

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500223246003J8R3H6H0LO en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
--	---	--





- 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 título 111. 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.

- 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.

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.

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:

1.- 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.

2.- Suelos contaminados:

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





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.

### 3.- 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.

### 9.4.2.- Condiciones particulares de ordenación y edificación para la IND-3.1.- propuesta en esta innovación. Fichas resultantes.

La ordenanza aplicable a las parcelas edificables lucrativas de la nueva ordenación será la IND-3.1.- que es similar a la definida para los usos IND-3 en el TR PGOU, con las variaciones necesarias en los parámetros edificatorios que se exponen a continuación para mejora del resultado constructivo final. El resto de usos compatibles y alternativos, así como lo de dotaciones públicas, se regirán por las ordenanzas específicas del TR PGOU vigente.

ORDENANZA IND-3.1.- de la UE R-20:

#### LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

*La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:*

- Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima al vial principal: 8mts.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 8mts.

#### EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA.

1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie de parcela neta IND 3.1.-

#### 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 3 m a zona verde, pudiendo adosarse al resto de linderos dentro de la ordenanza IND-3.1.*

*Linderos privados: Se podrá optar por adosarse lateralmente a lindero privado las subparcelas de la IND 3.1, siempre que entre los propietarios exista acuerdo para ello, debiendo mantener en caso contrario una separación a dicho lindero de 5 m*

#### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Planta baja: 100%  
Plantas altas: 40%

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561
	MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00		Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





### ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 12 mts.

### ALTURA LIBRE DE PLANTAS

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial o alternativos. 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 mts.

### USOS:

Solo se admiten los usos de:

- Uso característico: Industria exclusivamente en sus 1.ª y 2.ª categoría.
- Usos compatibles y complementarios: 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 (Viarío), 3 (Aparcamiento), 4 (Oficinas), 5 (Comercial), 8 (Hostelero, excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 11 (Asistencia sanitaria), 13 (Cultural), 15 (Zonas verdes), 16 (Deportivo) y 17 (de protección).
- Usos alternativos: Se admiten como alternativos los de equipamiento comunitario 11 (Asistencia sanitaria), 13 (cultural), 15 (zonas verdes), 16 (Deportivo), 17 (de Protección). También se consideran alternativos el uso 4 (oficinas) y 5 (comercial). En el caso del uso Comercial, quedan prohibidas las grandes superficies minoristas según la ley de Comercio Interior de Andalucía y el comercio minorista.

### CONDICIONES SUPLEMENTARIAS DE COMPOSICIÓN

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos de fachada urbana, 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 toco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

### 9.4.3.-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.

### 9.4.4.- Condiciones particulares de ordenación de las parcela de Espacios Libres:

## Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E500223246013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00

#### EXPEDIENTE ::

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







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.TR PGOU.

**9.5.- Ficha reguladora del sector UR R-4.**

Como consecuencia del detrimento de superficie del sector UR R-4, al incorporar 8.217 m2 a la nueva UE R-20, el sector queda con una superficie de 20.550 m2. Para mantener inalterables los Sistemas Generales adscritos a cada uno de los sectores de SURS con exceso de aprovechamiento, incluido este UR R-4, procede aumentar la edificabilidad asignada a éste de 0,30 m2t/m2s a 0,32 m2t/m2s, debido al detrimento de superficie antes mencionado.

Esto no supone incremento de techo edificable residencial respecto al propuesto por el planeamiento, y posibilita mantener el sistema de gestión previsto para la totalidad de superficie inicial adscrita a este sector. En caso contrario, procedería cambiar el sistema de gestión de la parte proporcional de SG que resultaría desvinculado de este sector como consecuencia de la reducción de superficie si se mantuviera la edificabilidad en 0,30 m2t/m2s, obligando a expropiar 1.481 m2 de SG. de los 4.643 m2 adscritos inicialmente a este sector.

El incremento de edificabilidad de 0,30 m2t/m2s a 0,32 m2t/m2s requiere un incremento de densidad de viviendas para mantener la proporción de metros cuadrados por vivienda inicial. Esta innovación propone una densidad de 30 viv/ha que es similar a la que el PGOU propone en sectores de SURS con edificabilidades similar.

Según lo expuesto, la nueva ficha del sector UR R-4 quedaría:

**SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SECTOR: R-4

ETAPA 2ª

- Superficie total de suelo: 20.550 m2
  - Edificabilidad: 0,32 m2t/m2s
    - Densidad de viviendas: 30viv/Ha
    - Techo máximo edificable: 6.550 m2t
    - Exceso de aprovechamiento: 1.207 m2t
    - Sistemas generales que se adjudican: 4.643 m2 P/SGUR-3
    - Otros compromisos:
- Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

**10) ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA:**

Respecto a las exigencias recogidas en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA se entiende que el alcance y naturaleza de esta innovación no requiere la realización del Estudio Económico-Financiero referido en dicha norma, y aunque se produce un cambio del uso lucrativo de suelo residencial a productivo no se disminuye el aprovechamiento inicial asignado por el actual PGOU respecto del nuevo aprovechamiento.

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 art. 19.1.a).3ª, 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.

**Ayuntamiento de Rincón de la Victoria**

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0LO en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p>MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021          serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2016GEST04561          Fecha: 26/05/2016          Hora: 00:00          Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	---	--





Las dotaciones y viales definidos en la innovación son similares en cuanto a su superficie a los que podrían haberse diseñado en le SURS y a los que se 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 TRPGOU, 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 las 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, 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.

Y 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 genera, reducen los gastos de mantenimiento que se derivan de la situación urbanística actual, por lo que su impacto en hacienda local es menor.

En Rincón de la Victoria, a fecha de firma digital  
Arquitectos Municipales  
(Firmado electrónicamente al margen)  
Miguel Ángel Plaza Moreno  
M.<sup>a</sup> José Heredia Civantos

### Ayuntamiento de Rincón de la Victoria

Plaza Al-Ándalus, 1, Rincón de la Victoria. 29730 Málaga. Tfno. 952402300. Fax: 952402900

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E5002232460013J8R3H6H0L0 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		<b>EXPEDIENTE ::</b> 2016GEST04561
	MIGUEL ANGEL PLAZA MORENO-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 MARIA JOSE HEREDIA CIVANTOS-ARQUITECTO URBANISMO - 12/01/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/01/2021 12:57:00		Fecha: 26/05/2016 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

