

# *Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria*

## **MEMORIA**

ADAPTACIÓN PARCIAL  
PGOU MUNICIPAL DE RINCÓN DE LA VICTORIA  
A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 7/2002,  
DE 17 DE DICIEMBRE,  
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA,  
DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN SUS  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS PRIMERA Y SEGUNDA

## Índice:

### I. Antecedentes

### II. Planeamiento Vigente.

1. Motivación de su alcance
2. Situación de partida
3. Texto Refundido del PGOU de 2.003:
  - A) Innovaciones incorporadas
  - B) Errores reconocidos
4. PGOU vigente
  - A) Innovaciones aprobadas
  - B) Planeamiento de desarrollo incorporado:
    - a) Planes Parciales de Ordenación y sus innovaciones
    - b) Planes Especiales
    - c) Estudios de Detalle

### III. Contenido y alcance de la adaptación.

1. Clasificación del suelo.
  - A) Urbano:
    - a) No consolidado
    - b) Consolidado
  - B) Urbanizable:
    - a) Ordenado y Sectorizado
    - b) No Sectorizado:
  - C) No Urbanizable:
2. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
  - A) Suelo Urbanizable:
    - a) Sectores cuyo PPO no está definitivamente aprobado, en tramitación, con PPO aprobado inicialmente previamente al 20-1-07.
    - b) Sectores afectados reservar VPP.
    - c) Suelos no sectorizados
  - B) Suelo Urbano.
    - a) Unidades de Ejecución sin ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, en tramitación, aprobada inicialmente antes del inicio de esta Adaptación.
    - b) Unidades de Ejecución afectadas reservar VPP.
3. Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
  - A) Parques, jardines y espacios libres públicos del planeamiento vigente.

Habrá que concretar los estándares existentes y si estos no alcanzan el establecido en el artículo 10.1.A).c)c1) de la LOUA (entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante), aumentar las previsiones hasta alcanzarlo.
  - B) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que superan el ámbito de una dotación local.

4. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano:
  - A) Consolidado:
  - B) No Consolidado en Áreas
  - C) No Consolidado en sectores: No existe.
5. Áreas reparto Suelo Urbanizable
6. Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
7. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas por el planeamiento general vigente o que habiéndose contemplado hayan quedado desfasadas.
  - A) Para todos los municipios.
  - B) Para municipios con relevancia territorial:
    - a) Definición de la red de tráfico, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
    - b) Sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

Anexos:

1. Disposiciones Urbanísticas inicialmente vigentes.
2. Modificaciones practicadas en las Disposiciones Urbanísticas durante la vigencia del PGOU.
3. Disposiciones Urbanísticas actualmente vigentes
4. Estudio actualizado tráfico motorizado

## I. ANTECEDENTES

En cuanto al planeamiento local previo al actual PGOU, de su Memoria podemos extraer la evolución histórica en materia de planeamiento integral del municipio, así textualmente se dice:

*“El día 9-2-1989, El Ayuntamiento Pleno, en virtud de escrito de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Delegación de Málaga, por el que se incluía a este municipio en el programa de Inversiones en materia de planeamiento del cuatrienio 1989-1992, aprobó solicitar la subvención para redactar el plan General de Ordenación Urbana.*

*Junto a esta consideración de cooperación autonómica, se producen otras consideraciones de fondo, entre las que caben destacar, en primer lugar, el hecho que el municipio de Rincón de la Victoria, a pesar de estar encuadrado territorialmente en el entorno metropolitano de la capital de la provincia y de poseer cuantitativamente un importante desarrollo urbanístico, hasta época reciente no ha tenido un urbanismo planificado, cosa que se produce con la Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento el verano 1988.*

*Dicho instrumento de planeamiento; conjugado con las continuas demandas reales de viviendas residenciales y de disfrute de ocio en la zona, a la que se corresponde una oferta contrastada y en firme de cubrir las demandas; así como el proyecto, hoy llevado a la realidad, de realizar la carretera de circunvalación, que conforma una nueva realidad física y que es prioritario engarzarla con el entramado urbano; queda insuficiente por, entre otras cosas, la falta de intervención pública y sobre todo la ausencia de una programación de actuación urbanística que delimite unas estrategias y unas directrices urbanísticas a desarrollar con visión de futuro; la prevención en cuanto a la realización de los sistemas generales; la estructuración de dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado; la fijación de cuál es el Suelo que el modelo urbanístico previsto estima que puede desarrollarse en un futuro, con la fijación de Suelo Urbanizable No Programado; y la señalización de plazos en que ha de ejecutarse el suelo urbano, sobre todo a partir de la relevancia que la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo le concede al cumplimiento de los plazos.*

*Todo ello, demanda la necesidad de la formalización de un Plan General de Ordenación Urbana para Rincón de la Victoria.*

*Como ya se ha apuntado, resulta paradójico que un municipio como Rincón de la Victoria, encuadrado físicamente en el entorno metropolitano de Málaga, con gran proyección turística y acentuado dinamismo turístico, hasta el verano de 1988 no haya tenido un urbanismo planificado.*

*Hay que apuntar que hasta dicha fecha y desde aproximadamente el año 1975 ha habido al menos, dos intentos de instrumentalizar un planeamiento para este municipio; intentos que por distintas circunstancias no llegaron a prosperar.*

*En el año 1986 se acomete la realización de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Rincón de la Victoria que tras más de 2 años de trabajo, y con una amplia participación ciudadana, resultan aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, el 22 de Julio de 1988.*

*Nada más producida dicha aprobación el intenso desarrollo urbanístico que se produce en el municipio, concita los expedientes de modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento, que son aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en el año 1990.*

*Es igualmente, destacable, que ante una consulta solicitada por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria a la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, ésta en acuerdo de fecha 17 de febrero de 1989, y ante las ofertas de planeamiento recibidas y formalizadas ante el Ayuntamiento, propugnaba la necesidad de la redacción del Plan General de Ordenación de Rincón de la Victoria.*

*En el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria de fecha 9-2-1989, se acordó la contratación de un equipo de profesionales, conociendo y aprobando la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 11-4-1989, el equipo de profesionales, así como la propuesta de trabajo y metodología presentado por el mismo.*

*Se iniciaron los trabajos en Mayo de 1989, ejecutándose los estudios pormenorizados del suelo calificado como urbano en el instrumento de planeamiento existente, así como de los Planes Parciales en ejecución viendo sus deficiencias y necesidades.*

*En Diciembre de 1989, el equipo redactor, al alcanzar sus trabajos en nivel adecuado y suficiente al previsto en el Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento y tras mantener una reunión informativa con los distintos grupos políticos presentes en la corporación municipal propone un documento de Avance que contiene las grandes opciones del Plan, singularización de objetivos e idoneidad de los instrumentos previstos para su ejecución que invite a la comunidad a que opinen sobre dicha temática , a que emita su propuesta de modelo de ciudad, sus sugerencias, sus propuestas complementarias o subsidiarias, sus críticas, y sobre todo, incitando la máxima participación social en un debate colectivo para contribuir positivamente a la construcción más racional del ulterior planeamiento; dado que se trata de un momento donde la subjetividad (derechos subjetivos, expectativas individuales, o particularizadas, etc.) ha de dejar su sitio a reflexiones, planteamientos colectivos, sobre los grandes temas urbanísticos del municipio y sobre la búsqueda de superar, de forma conjunta, los conflictos urbanos. El Avance es aprobado por Acuerdo del Pleno Municipal de Rincón de la Victoria de 29-12-1989.*

*Se da cumplimiento al trámite de información pública que prevee el artº 125 del Reglamento de Planeamiento, de forma más amplia, desde el día 11 de Febrero de 1990 hasta el día 24 de Abril de 1990, e incluso se estudian las sugerencias que se presentan fuera de dicho plazo.*

*Se analizan las sugerencias y alternativas formuladas durante el trámite de información pública que alcanzan unas 100, que en buena parte son temas puntuales y singularizadas a parcelas individuales o zonas concretas del municipio, se emiten propuestas técnicas de mantenimiento y rectificación de criterios, que se han plasmado en este documento.*

*El Pleno municipal de Rincón de la Victoria de 3 de Octubre de 1990, acordó la aprobación inicial del P.G.O.U.; dándose cumplimiento al trámite de exposición pública del mismo previsto en el art 129 del Reglamento de Planeamiento, de forma amplia, desde el día 12 de Octubre hasta el día 30 de Noviembre de 1990, presentándose 175 alegaciones que han sido estudiadas y resueltas, incluso las que se habían presentado fuera de plazo.”*

## II. PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 1. Motivación de su alcance.

1.1 El artículo 7 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), encuadrado dentro del Capítulo I de su Título I, dedicado a los instrumentos de la ordenación urbanística, dispone en su apartado 1º que la ordenación urbanística se establece por una serie de instrumentos de planeamiento, distinguiendo los siguientes:

- Planeamiento general:
  - Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU)
  - Planes de ordenación Intermunicipal
  - Planes de Sectorización
- Planeamiento de desarrollo:
  - Planes Parciales de Ordenación (PPO)
  - Planes Especiales
  - Estudios de Detalle (ED)
- Planeamiento complementario:
  - Catálogos

1.2 La LOUA al tratar del PGOU dispone que estos instrumentos de planeamiento establecen de forma originaria y primaria la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal (art. 8), mediante una serie de determinaciones (art.9) estructurales, pero también otras pormenorizadas, que, salvo generalmente, en cuanto al suelo urbano consolidado (SUC), en donde recogen al detalle la ordenación de todo tipo, en el resto, sólo tiene competencia propia para dictar una serie de bases y criterios, más o menos intensos y extensos, según nos encontremos:

- con un suelo incorporado a la ciudad, como es el suelo urbano no consolidado (SUNC),
- con un suelo con vocación de incorporación cierta a la ciudad, como es el suelo urbanizable ordenado (SURO) y sectorizado (SURS),
- o con un suelo con vocación de incorporación incierta a la ciudad, como es el suelo urbanizable no sectorizado (SURNS).

1.3 En cuanto al planeamiento de desarrollo, la LOUA, le asigna una serie de finalidades u objetos que pueden concretarse en los siguientes:

- Respecto al PPO:
  - El establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en SUNC y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
  - La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU para sectores enteros del SUNC y del suelo urbanizable.
- Respecto del Plan Especial, entre otras:
  - Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- Respecto del Estudio de Detalle:

- completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, pudiendo para ello:
  - \* Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los PGOU, PPO o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
  - \* Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

1.4 En cuanto a otros instrumentos:

a) El artículo 98.2 de la LOUA atribuye a los Proyectos de Urbanización la posibilidad de que efectúe las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

b) El artículo 106 de la LOUA dispone que, cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará conforme al procedimiento que expresamente establece en el mismo.

1.5 En cuanto a modificaciones del PGOU:

El artículo 36.1 de la LOUA, prevé y admite, entre otros, que el PGOU pueda ser modificado:

a) por planeamiento jerárquicamente subordinado:

- Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales, conforme a los dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3, respectivamente, respecto a la ordenación pormenorizada.

- Estudios de Detalle, en cuanto a las determinaciones que expresamente le permita.

b) por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA:

- La modificación de las delimitaciones de las unidades de ejecución.

1.6 En cuanto a la idoneidad de los documentos de planeamiento necesarios para la ordenación pormenorizada, esta se prevé en el artículo 96.1 de la LOUA, que podemos esquematizar en el siguiente cuadro:

Suelo			Planeamiento idóneo para ejecución	
Tipo	Categoría	Subcategoría	Siempre	Según el caso
Urbano	Consolidado	Con ordenación pormenorizada	PGOU o POI	
Urbano	No Consolidado		PGOU o POI	
Urbano	No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada	PPO Áreas reforma interior: PERI ó ED	
Urbanizable	Ordenado		PGOU o POI	
Urbanizable	Sectorizado		PPO	
Urbanizable	No Sectorizado		PS	PPO

1.7 Todo ello significa que si cuando se elabora y aprueba un PGOU, sustancialmente el planeamiento vigente se circunscribe a las determinaciones que se contienen en el mismo, una vez que se produce el desarrollo del mismo y su actividad de ejecución, hay otra serie de instrumentos de planeamiento, instrumentos urbanísticos o actuaciones innovadoras de la Administración que lo van a complementar, completar, modelar y/o modificar, por lo que el planeamiento vigente en cada momento será el compendio de todos ellos.

Por lo tanto, a los efectos del Capítulo II, *“De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal”*, del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el planeamiento vigente de Rincón de la Victoria tendrá que integrar todos los cambios producidos, cosa que en las próximas páginas desmenuzaremos a fin de darle la mayor claridad y transparencia y concretar los elementos, uno a uno, que se incorporan.

## 2. Situación de partida

El PGOU de Rincón de la Victoria obtuvo el acuerdo de Aprobación Definitiva por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en fecha 30/10/91, en su sesión 6/91, quedando condicionada su publicación en el BOP al visto bueno del Vicepresidente de la citada CPU del "Expediente de Cumplimiento" que se le requería al Ayuntamiento.

Una vez cumplimentado el requisito por el Ayuntamiento, el P.G.O.U. se aprobó definitivamente en fecha 30/4/92 en su sesión 4/02, publicándose en el **BOP de fecha 18/05/92**, fecha a partir de la cual entra en vigor.

Este PGOU/92 se redactó con los medios de entonces, es decir, documentación escrita en soporte informático (Word) y planimetría analógica, no digitalizada, resultado de extraer copias en papel opaco de originales delineados y tramados manualmente sobre papel vegetal. Todo ello teniendo como base un topográfico analógico que no contaba con la exactitud que actualmente proporcionan las cartografías digitales en coordenadas UTM volcadas de ortofotografías aéreas, verificadas y validadas tras las comprobaciones de campo.

El contenido documental del PGOU/92 es el siguiente:

- MEMORIA.
- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.
- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- DOCUMENTO DE PRECISIONES Y ERRATAS.
- ANEXO DE CONVENIOS.
- EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES EXIGIDOS POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.
- PLANOS:
  - CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
  - CALIFICACIÓN DEL SUELO.
  - RÉGIMEN JURÍDICO Y GESTIÓN.

La superficie de suelo estructurada en función de su clasificación era la siguiente:

SUELO URBANO:	
Asistemático.....	4.317.007 m <sup>2</sup>
Sistemático (UE).....	<u>1.556.491 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	<b>5.873.498 m<sup>2</sup></b>
SUELO URBANIZABLE:	
Sectorizado.....	6.030.216 m <sup>2</sup>
No Sectorizado.....	<u>729.064 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	<b>6.759.280 m<sup>2</sup></b>
SUELO NO URBANIZABLE:	
Protegido .....	9.594.388 m <sup>2</sup>
Sin Protección.....	<u>5.874.426 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	<b>15.468.814 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO T.M. ....	
	<b>28.101.592 m<sup>2</sup></b>

### 3. Texto Refundido del PGOU de 2.003.

Con la intención de poder ofrecer desde la Administración un servicio urbanístico adecuado a las tecnologías actuales, el Ayuntamiento, en colaboración con la Sociedad de Planificación de Diputación Provincial (SOPDE), inicia en el año 2.000 un proyecto que tenía como finalidad incorporar un Sistema de Información Geográfica (GIS), volcando en éste el planeamiento, cartografía, infraestructuras públicas, información catastral e información administrativa relacionada con planeamiento, licencias, etc.

La culminación de este proyecto sería la creación de una página web desde la que el ciudadano pueda consultar cualquier información relacionada con estos temas y fundamentalmente con planeamiento, que hoy es una realidad.

El primer paso fue la realización de una cartografía digital bajo la base de coordenadas UTM sobre la que se volcó el PGOU/92, así como todas aquellas Modificaciones de Elementos del mismo aprobadas definitivamente y todas las subsanaciones de errores que culminaron su proceso de aprobación antes del cierre de los trabajos de dicho documento para su trámite. Este documento que se denominó **TEXTO REFUNDIDO DE PGOU** obtuvo la aprobación por el Pleno Municipal del Ayuntamiento el 22/06/2001, remitiéndose posteriormente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía (CPOTU), que procedió, en su sesión 4/02 de 15/05/02, a acordar la de toma de conocimiento del documento, publicándose en el **BOP nº 68 de fecha 9/04/03**.

Como consta en la propia publicación del acuerdo, la CPOTU hace la advertencia de que no podrán ser tenidos en cuenta para su aplicación los errores, omisiones o cambios que dicho documento (Texto Refundido de PGOU) pudiera contener respecto a los documentos del PGOU y sus modificaciones aprobados definitivamente.

Este TEXTO REFUNDIDO DE PGOU de 2003 tiene como base el PGOU/92 en vigor digitalizado según los criterios transmitidos al Ayuntamiento por los Servicios Técnicos de la CPOTU de Málaga. El principal problema de volcado para digitalización del PGOU/92 analógico venía motivado por la diferencia de la cartografía entre la que sirvió de base en su día para la redacción de éste y la elaborada digitalmente para el Texto Refundido, que lógicamente es mucho más exacta. Al verificarse ligeras diferencias dimensionales apreciables en la superposición de ambas cartografías se optó, según los criterios expuestos de la CPOTU, por el volcado por zonas, manteniendo en cada una de ellas la coincidencia central, minimizando de esta forma las diferencias que se producirían en los extremos de cada zona (actualmente apreciables).

A este PGOU/92 volcado sobre cartografía digital, se le añadieron, como se ha mencionado anteriormente, un total de 24 Modificaciones de Elementos de PGOU definitivamente aprobadas y una serie de errores incluidos en único expediente denominado "Expediente de subsanación de errores" que se aprobó por la CPOTU de Málaga en su sesión 1/96 de fecha 17/01/96.

### A) Innovaciones incorporadas

	<b>MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	<b>PUBLICACIÓN BOP</b>
1	Cambio parcelas MC-4 a Hotelero (Hotel Rincosol) Creación Ordenanza específica H-2	CPU 26/1/1994	
2	UE-C-2, Canario Alto	CPU 15/12/1994	13/02/1995
3	Sector UR-R-7	CPOTU 18/04/1995	08/06/1995
4	Definición y compatibilidad de usos	AYUNT 11/09/1996	23/10/1996
5	Avda. del Mediterráneo	AYUNT 02/12/1996	31/12/1996
6	Segregación y cambio clasif. parcela sector UR TB-9	AYUNT 07/02/1997	
7	Vial Los Caleros, variación trazado	AYUNT 07/02/1997	21/04/1997
8	Cambio calif comercial a residencial solar en La Cala	AYUNT 11/04/1997	02/05/1997
9	Sector UR-TB-1, Torre de Benagalbón	AYUNT 31/03/1997	08/07/1997
10	UE-R-2, Adaptación de parámetros	AYUNT 31/03/1997	18/06/1997
11	UE-R-4	AYUNT 11/04/1997	09/05/1997
12	UE-TB-46, Paraíso del Sol	AD 23-04-1997 AYUNT 01/08/1997	BOP 03-07-1997 04/09/1997
13	Sector UT-1, Las Viñas	AYUNT 01/08/1997	13/08/1997
14	UE-R-8	AYUNT 20/05/1997	09/07/1997
15	La Cala del Moral, C/ Edelmira Castillo	AYUNT 28/05/1998	28/08/1998
16	Sector UT-2 Los Almendros	AYUNT 18/06/1998	10/08/1998
17	Sector UR TB-1. Aumento densidad viviendas	AYUNT 03/07/1998	
18	Finca Alique y colindantes, Sectores UNP-5 y UNP-6	AYUNT 03/07/1998	06/08/1998
19	Torre Benagalbón, Camino Viejo Vélez, Parc. nº 63	AYUNT 01/10/1998	23/12/1998
20	La Cala del Moral, Entre C/ La Bomba y C/ Albaran	AYUNT 23/12/1998	29/01/1999
21	Avda. de La Candelaria, Parc. S/E	AYUNT 23/12/1998	02/03/1999
22	UE-R-3	AYUNT 13/08/1999	01/09/1999
23	Creación UR R-3A. cambio calificación y nueva ordenanza H-3	AYUNT 29/10/1999	
24	Finca Garcés	CPOTU 01/03/2000	29/03/2000

### B) Errores reconocidos

	<b>EXPEDIENTE SUBSANACIÓN DE ERRORES</b>	<b>APROBACIÓN</b>	<b>PUBLICACIÓN BOP</b>
1	1.- Cambio calificación en Avda. de Málaga 2. Cambio calif. Parcelas Paraíso del Sol 3.- Cambio calif UAS a UAD varias zonas 4.- Cambio calif. parcela Cotomar de z. verde a UAS 5.- Ampliación vial en Los Claros	CPOTU 17/01/1996	

#### 4. PGOU vigente

El texto que conforma el PGOU vigente, tanto en normativa como en planimetría, fundamentalmente, lo conforman un documento y unos planos a los que se han volcado todas las agregaciones, cambios, concreciones, matizaciones y especificaciones que han provocado o promovido hasta la fecha:

- Las modificaciones puntuales del PGOU aprobadas definitivamente.
- Los instrumentos de desarrollo del PGOU aprobados definitivamente. Desde la redacción del Texto Refundido a la fecha se han aprobado definitivamente:
  - Planes Parciales de Ordenación.
  - Planes Especiales
  - Estudios de Detalle
- El expediente de subsanación de errores del PGOU aprobado.

A fin de concretar dichos instrumentos, en las páginas siguientes se transcribe la lista completa de los mismos, salvo los ya mencionados en el punto 3 anterior (Innovaciones del PGOU y expediente de error incorporados al Texto Refundido de 2.003), que por evitar innecesarias repeticiones se tienen por transcritos.

## A) INNOVACIONES APROBADAS

	<b>MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	<b>PUBLICACIÓN BOP</b>
25	UE-TB-13	AYUNT 13/08/1999	27/09/1999
26	UE-TB-6 y UE-TB-7	27/06/2000	10/08/2000
27	Urb. Los Olivos, Avda. Mediterráneo y C/Acebuches	17/11/2000	26/12/2000
28	Torre de Benagalbón, Entorno de Torre Almenara	29/12/2000	25/01/2001
29	Sector UR-TB-3, Torre de Benagalbón	26/04/2001	06/06/2001
30	Urbz. Añoreta, Parc. I-3 y G-2	07/05/2001	31/05/2001
31	Urbz. Cotomar, Plaza Costa del Sol, Parc. S/E	07/05/2001	01/06/2001
32	Sector UR-R-1	26/07/2001	24/09/2001
33	La Cala del Moral, Entre C/ La Huerta, C/ La Bomba y Pasaje Adolfo Gálvez Toro	19/09/2001	15/11/2001
34	Sector UR-2 y UR-3	22/10/2001	24/12/2001
35	UE-C-8, Cantal Alto	13/12/2001	11/02/2002
36	Avda. de la Torre, recalificar como UAD-1 una parcela	30/01/2002	20/03/2002
37	Urbz. Cotomar, parcela que hace esq. entre C/ Clavel y C/ Pensamiento, Cambio a Uso Hotelero	30/01/2002	20/03/2002
38	Benagalbón, recalificación de 23 parcelas	23/04/2002 AD/CR 16/02/2005	16/05/2002 14/04/2005
39	UE-TB-27	15/05/2002 AD/CR 16/02/2005	07/08/2002 BOP 14/04/2005
40	UE-TB-9, Recalif. a Residencial	27/06/2002	25/07/2002
41	UE-TB-21, Delimitación	30/07/2002	BOJA 24/08/2002
42	UE-TB-43	29/10/2002	30/01/2003
43	Sector UT-4, Añoreta Golf, Parc. I-3, M-18 y M-19	28/01/2003	10/04/2003
44	Urbz. Cotomar, C/ Rosal s/n, Parc. 505, 506 y 507	26/03/2003	16/05/2003
45	Ordenanza Específica Hotelera	06/05/2003	29/05/2003
46	Sector UR-TB-2	25/06/2003	14/08/2003
47	Sector UR-R-3	23/09/2003	17/03/2004
48	Sector UR-TB-11, Torre de Benagalbón, Finca Alique	23/09/2003	03/11/2003
49	Carril de Bonilla, junto a Urbz. Añoreta y La Noria	13/11/2003	12/12/2003
50	Urbz. El Rocío, calif. de parc. s/e	13/11/2003	13/01/2004
51	La Cala del Moral, C/ Manuel Fernández Moreno, Uso hotelero	10/02/2004	19/03/2004
52	UE-R-14, 2ª Modificación, Creación Ordenanza OA	16/02/2005	BOJA 12/05/2005
53	Ordenanzas de Edificación	29/07/2005	27/12/2005
54	Sector UR-C-3	28/11/2005	20/07/2006
55	Ordenanza Específica para Equipamiento Público	13/12/2005	BOJA 10/03/2006
56	Completar la Ordenanza MC en parcelas con hallazgos arqueológicos	31/01/2006	03/04/2006
57	Sector UR-R-2, R3 y R4	27/02/2006	05/06/2006
58	Sector UR-TB-4	26/01/2007 AD Corrección error	20/07/2007 BOP 15/01/2008
59	Pza. Miguel Cerezo Martín. Cambio calificación espacio libre público	28/09/2007	31/12/2007
60	Solares situados en C/ La Corta y UE R-8	28/12/2007	

## B) PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

### a) Planes Parciales de Ordenación y sus innovaciones

	<b>REFERENCIA</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	<b>PUBLICACIÓN BOP</b>
1	Sector S-2, Las Viñas	16/10/1992	30/10/1992
2	Sector UR-TB-1, Torre de Benagalbón	11/05/1993	13/12/1996
3	Sector UT-3, Rincón del Sol	16/11/1993	30/11/1993
4	Sector UR-R-5, El Castellón	09/10/2000	21/11/2000
5	Sector UR-TB-3, Torre de Benagalbón	26/07/2001	07/05/2002
6	Sector UR-TB-8	AD 13/12/2001 04/02/2002	22/01/2002 22/02/2002
7	Sector UR-TB-5	12/04/2002	16/05/2002
8	Sector UR-R-1, Los Bravos	01/10/2002	01/03/2004
9	Sector UR R-6 Finca Garcés	28/01/2003	09/08/2004
10	Sector UR-TB-2, Los Jarales	23/09/2003	07/11/2003
11	Sector UR-TB-11, Finca Alique	10/02/2004	08/03/2004
12	Sector UR-TB-10	31/01/2005	02/06/2005
13	Sector UR-TB-6	30/05/2005	31/10/2005
14	Sector UR-R-2	27/02/2006	05/06/2006
15	Modificación PPO Sector UR-TB-1, Torre de Benagalbón	31/03/1997	21/05/1997
16	Modificación PPO Sector UR-C-1 y Sector UR-C-2, Parque Victoria	31/03/2000	08/05/2000
17	Modificación PPO Sector UR-R-5, El Castellón	13/12/2001	14/01/2002

### b) Planes Especiales:

	<b>REFERENCIA</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	<b>PUBLICACIÓN BOP</b>
1	PERI C/ Los Granados nº 8 y Avda. de la Torre nº 18A, 18B y 20B	26/10/2004	10/02/2004
2	PEMMR Finca Garcés	04/02/1998	03/03/1998

C) Estudios de Detalle:

	REFERENCIA	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOP
1	Cerro Azul, Hacienda Manila	29/05/1992	26/06/1992
2	UE-R-12, Isidoro Arias	25/09/1992	BOJA 9/02/1993
3	UE-TB-5	25/09/1992	BOJA 23/01/1993
4	UE-TB-19	27/11/1992	BOJA 31/12/1992
5	UE-R-7	24/09/1993	BOJA 04/12/1993
6	Torre de Benagalbón	26/11/1993	BOJA 08/02/1994
7	Urbz. Añoreta, Parc. M-1	26/11/1993	BOJA 15/01/1994
8	UE-R-5	28/01/1994	12/05/1994
9	UE-C-2, Canario Alto	29/07/1994	05/09/1994
10	UE-C-8	29/07/1994	14/09/1994
11	UE-TB-2	30/09/1994	BOJA 17/11/1994 21/11/1994
12	UE-TB-38	27/01/1995	BOJA 27/05/2005 25/05/1995
13	Urbz. Cotomar, Entre C/ Geranio y Amapola	27/10/1995	15/12/1995
14	Urbz. Añoreta, Parc. M-2	31/05/1996	12/06/1996
15	Urbz. Cotomar, Parc. H	27/12/1996	05/03/1997
16	UE-R-2	31/10/1997	10/12/1997
17	Ctra. de Macharaviaya	28/11/1997	19/01/1998
18	UE-TB-30	15/02/1999	26/03/1999
19	UE-TB-16-2	13/08/1999	16/09/1999
20	UE-R-3	27/09/1999	20/10/1999
21	UE-TB-11	27/09/1999	09/11/1999
22	UE-C-1	28/12/1999 Aula AD 14/04/1998 y AD 14/04/1998	BOP 13/01/2000 12/05/1998
23	UE-R-4	05/06/2000	06/07/2000
24	Sector UT-1, Las Viñas, Manz. 6 y 7	29/09/2000	19/10/2000
25	UE-TB-6 y UE-TB-7	29/09/2000	06/11/2000
26	UE-TB-20	29/12/2000	12/03/2001
27	Sector UT-3, Rincón del Sol, Parc. UA-11	16/01/2001	15/02/2001
28	UE-TB-13	16/01/2001	23/02/2001
29	UE-TB-40	16/01/2001	12/02/2001
30	Pozo de la Pimienta	20/03/2001	07/05/2001
31	UE-TB-19, 2ª Fase	20/03/2001	07/05/2001
32	La Cala del Moral, Camino de Totalán, Parc. S/E	07/05/2001	05/06/2001
33	Parcela en Urbz. Lo Cea	13/07/2001	28/08/2001
34	Urbz. Paraíso del Sol, Entre C/ Magnolia y C/ Aloe	13/07/2001	16/08/2001
35	UE-TB-31	03/08/2001	24/08/2001
36	UE-TB-24	13/03/2002	19/04/2002
37	Sector UT-3, Rincón del Sol, Calles V-1,V-2,H-2 y H-3	26/04/2002	31/05/2002
38	Sector UT-4, Añoreta Golf, Parc. P-2	24/09/2002	15/10/2002
39	Sector UT-4, Añoreta Golf, Parc. E-2 y E-3	26/12/2002	24/01/2003
40	UE-TB-21	26/12/2002	22/01/2003

	<b>REFERENCIA</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	<b>PUBLICACIÓN BOP</b>
41	Sector UT-4, Añoreta Golf, Parc. G-2	27/02/2003	24/03/2003
42	Sector UT-3, Rincón del Sol, Parc. UA-5, UA-6, UA-7 y US-1	28/03/2003	11/04/2003
43	Sector UR-TB-5, Pac. R-1 a R-5	24/07/2003	28/11/2003
44	Sector UT-3, Rincón del Sol, Parc. US-2	28/11/2003	21/01/2004
45	Ctra. de Totalán	26/01/2004	19/03/2004
46	Urbz. Los Altos de Lo Cea, C/ Rioja	26/01/2004	16/04/2004
47	Sector UR-TB-3, Parc. R-4	26/01/2004	11/03/2004
48	UE-B-3 y UE-B-4	26/01/2004	02/04/2004
49	Sector UT-3, Rincón del Sol, Parc. UA-4	25/06/2004	04/11/2004
50	UE-TB-16.1B	28/10/2004	18/11/2004
51	Urbz. Serramar, La Cala del Moral, C/ Arturo Barea	31/01/2005	07/06/2005
52	UE-B-2	14/03/2005	13/04/2005
53	UE-R-14, Polig. 1	14/03/2005	31/05/2005
54	Ctra. de La Cala a Totalán, parc. s/e al este	30/05/2005	11/01/2006
55	Sector UR-TB-6	27/10/2005	09/12/2005
56	Urbz. Añoreta, Parc. M-7	27/02/2006	14/08/2007
57	Parcs. M-28 y M-29. Sector UR R-6. Finca Garcés	31/03/2006	04/05/2006
58	UE-TB-12	31/03/2006	24/05/2006
59	UE TB-14	31/03/2006	06/06/2006
60	Sector UT-3, Parc. 3	31/03/2006	26/05/2006
61	Sector UR TB-10. Manzana R-2	19/09/2006	31/10/2006
62	Sector UR TB-10. Manz. R-3	27/10/2006	26/01/2007
63	Sector UR-R-6. Parcs. M-5 y M-6	27/10/2006	19/01/2007
64	Sector R-6. Finca Garcés. Parc. M-2	26/02/2007	27/03/2007
65	UE-TB-27	26/02/2007	10/04/2007
66	Ctra. de Totalán 2ª fase. Los Delgados. Arroyo Totalán. La Cala del Moral	30/03/2007	19/06/2007
67	UE-TB-16.1-A 2	30/03/2007	11/05/2007
68	Sector UR TB-3. Parc. R-2	27/04/2007	23/05/2007
69	Urb. Paraíso del Sol. Parc. 53-A	27/07/2007	07/09/2007
70	Modificación ED UE-TB-38	07/02/1997	25/02/1997
71	Modificación ED UE-C-2, Canario Alto	07/07/1997	08/08/1997
72	Modificación ED UT-1, Las Viñas, Manzanas 6 y 7	08/11/2001	31/12/2001
73	Modificación ED UE-C-2, Canario Alto	04/02/2002	08/03/2002
74	Modificación UE C-2 redistribución volúmenes	24/09/2002	21/10/2002
75	Modificación parcela US-2, subp 23 del sector UT-3	30/04/2004	09/08/2004
76	Camino de Totalán, parcela s/e	25/06/2004	22/07/2004
77	Urb. Añoreta, parcelas P-2 e I-7	30/05/2005	29/06/2005

### III. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN.

De acuerdo con lo recogido en el art. 2.1 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, la finalidad de esta Adaptación parcial es la adecuación de las determinaciones del PGOU en vigor de Rincón de la Victoria a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El documento que se tramita, del que esta Memoria forma parte, tiene la consideración de adaptación parcial de PGOU que establece la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA (recogida también en art. 2.2 del Decreto 11/2008), ya que su alcance afecta al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos previstos del art. 10.1 de la propia LOUA.

Según el art. 6 del Decreto 11/2008 la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de una serie de documentos mínimos que se enumeran y exponen a continuación:

- a) Memoria justificativa.
- b) Anexo a las normas urbanísticas
- c) Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación.

El anexo a las normas urbanísticas será otro documento que contendrá por una parte las pormenorizaciones, especificaciones y concreciones de los cambios producidos y motivados por su adaptación a la LOUA y otra normativa que ha entrado en vigor tras la aprobación del PGOU y de las particularidades reflejadas en el apartado b) del artículo 6 del Decreto 11/2008, y, por otra parte, y como clara apuesta por la transparencia y el principio de seguridad jurídica, contendrá el texto concreto que resulta tras la adaptación.

La planimetría integrada va a comprender, como se exige en el apartado c) del artículo 6 del Decreto 11/2008, las siguientes determinaciones:

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- Ámbitos de protección.
- Sistemas Generales.
- Usos Globales por zonas, en suelo urbano, y por sectores en suelo urbanizable.

Lo que va a plasmarse en los siguientes planos:

#### A) Planeamiento Vigente:

- De clasificación: 8 planos a escala 1:5.000
- De régimen jurídico y gestión: 21 planos a escala 1:2.000
- De clasificación: 21 planos a escala 1:2.000
- De planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente: 1 plano a escala 1:15.000
- De localización de las modificaciones de planeamiento aprobado: 1 plano a escala 1:15.000.

#### B) Planeamiento Adaptado:

- De clasificación: 8 planos a escala 1:5.000
- De régimen jurídico y gestión: 21 planos a escala 1:2.000
- De clasificación: 21 planos a escala 1:2.000
- De referencia para la ordenanza de remisión ("R"): 1 plano a escala 1:15.000.

En la memoria justificativa, que es al documento que corresponde el presente, se tendrá que justificar el contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 11/2008, que es lo que en los siguientes puntos se va a hacer, analizando por apartados todas y cada una de las determinaciones que en el nº 2 del referido precepto se indican, si bien previamente y dando respuesta al nº 1 del tan reiterado artículo 3, se ha de manifestar que el presente documento de adaptación parcial, por la labor tan exhaustiva que se ha hecho de incorporar la realidad que ha provenido de la ejecución del planeamiento, a fin de conseguir el acercarse lo más posible al principio de seguridad jurídica, supone material, que no formalmente, un Refundido actualizado del PGOU en vigor, complementado con la inclusión exclusivamente de:

- Los ajustes de clasificación de Suelo Urbanizable a Urbano admitidos en el art. 3.3 del Decreto 11/2008 (según los criterios del art. 4.1 de dicho Decreto), consecuencia de la transformación y urbanización legal del Suelo Urbanizable Sectorizado, cumpliendo lo recogido en el art. 45.2.A) de la LOUA y conformando la categorización definitiva del suelo urbano al que pasan con la presencia de lo previsto en el artículo 45.1.c) de la LOUA.

- Los ajustes de categorización de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado por disponer de ordenación detallada como consecuencia de la aprobación del PPO correspondiente del sector, tal y como se posibilita en el art. 4.2 del Decreto 11/2008.

- Los ajustes de categorización de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado consecuencia del desarrollo urbanístico y ejecución de la urbanización, tal y como posibilita el art. 4.1.a) del Decreto 11/2008.

- Las reservas de terrenos que procedan de aprobaciones en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial (declaración de Bienes de Interés Cultural y deslindes marítimos terrestres), posibilitados por lo recogido en el art. 3.2.c).2) del Decreto 11/2008.

- La reserva de vivienda protegida en sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20/01/2007 de conformidad con lo recogido en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de Septiembre, y áreas, en nuestro caso de Suelo Urbano No Consolidado, que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento, todo ello según recoge el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

- La incidencia concreta de la legislación surgida tras la aprobación del PGOU, y que afectan fundamentalmente la consideración de las condiciones de edificación, los aspectos medioambientales y el aprovechamiento en el suelo no urbanizable que inicialmente se recogió en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 y que en la actualidad se recogen en la LOUA, en especial, las Actuaciones de Interés Público, en un suelo como el no urbanizable de nuestro municipio con poca superficie de especial protección por legislación específica, más allá de los arroyos.

Este documento adaptado a la LOUA deja inalterables el resto de determinaciones, tanto estructurales como potestativas del PGOU en vigor, verificándose la adaptación de las mismas a lo regulado en la LOUA, como adelantábamos anteriormente en los siguientes apartados y con la misma secuencia individual expuesta en el art. 3.2 del Decreto 11/2008.

## 1. Clasificación del suelo.

### A) Urbano

Como se verá en el Suelo Urbanizable Sectorizado, algunos de los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU en vigor, han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, de conformidad con sus determinaciones, por lo que en conjunción con lo dispuesto en el art. 46.1.c) de la LOUA, y el art. 4.1 del Decreto 11/2008, procede considerar los mismos como Suelo Urbano, diferenciando distinta categorización (Consolidado o No consolidado), en función de tener cumplimentadas las obligaciones de urbanización hasta su recepción o quedar pendiente de ésta, quedando como se recoge en cuadro siguiente, teniendo presente que de existir alguna disconformidad de dicho cuadro con lo referido en las Disposiciones Urbanísticas Vigentes o Adaptadas (en concreto, en las fichas reflejadas o resultantes), prevalecerá lo recogido en estas.

#### a) Consolidado

Los 4 sectores que en el PGOU en vigor figuraban como Suelo Urbanizable Transitorio se correspondían con sectores cuyo instrumento de planeamiento de desarrollo se encontraba aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU, remitiendo éste a dicho planeamiento de desarrollo. Estos cuatro sectores se encuentran actualmente con la urbanización completamente ejecutada y desarrollada la edificación casi en su totalidad, por lo que tienen la consideración de **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** a tenor de lo dispuesto en el art. 45.2.a) de la LOUA:

- UT-1 "Las Viñas".
- UT-2 "Los Almendros".
- UT-3 "Rincón del Sol".
- UT-4 "Añoreta".

En cualquiera de estos casos y a efectos de ordenanzas de edificación o construcción se crea formalmente una nueva (aunque materialmente lo que supone es mantener la misma) que corresponderá a la general de que se trate añadiéndole la letra "R", ya que las parcelas o solares de dichas superficies de terrenos (para evitar las alteraciones en la edificabilidad, densidad de viviendas y otros parámetros urbanísticos que supondría remitirlos a la general) deberán seguir rigiéndose por la misma normativa, cuyo cumplimiento le ha posibilitado el cambio de clasificación de suelo, y remitirse a su planeamiento de desarrollo en su día aprobado.

El Suelo Urbano asistemático que figure en el P.G.O.U. en vigor con esta clasificación, y que cumpla además con las condiciones previstas en el art. 45.2.A) de la LOUA, se recoge en esta Adaptación de PGOU como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, tal y como admite el art. 4.1.a) del Decreto 11/2008.

El Suelo Urbano sistemático, incluido en el ámbito de Unidad de Ejecución en el PGOU en vigor, y que figure desarrollado (ordenación pormenorizada aprobada y

sistema de gestión ultimado) y urbanizado, se considera en esta Adaptación como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**.

En cualquiera de dichos supuestos y a efectos de ordenanzas de edificación o construcción se crea formalmente una nueva (aunque materialmente lo que supone es mantener la misma) que corresponderá a la general de que se trate añadiéndole la letra "R", ya que las parcelas o solares de dichas superficies de terrenos (para evitar las alteraciones en la edificabilidad, densidad de viviendas y otros parámetros urbanísticos que supondría remitirlos a la general) deberán seguir rigiéndose por la misma normativa, cuyo cumplimiento le ha posibilitado el cambio de categorización de suelo, y remitirse a su planeamiento de desarrollo en su día aprobado.

#### b) No Consolidado

En esta Adaptación se considera **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**, el resto de Suelo Urbano, es decir, aquel que estando clasificado en el PGOU en vigor como Suelo Urbano no cuenta aún con las condiciones recogidas en el art. 45.2.A de la LOUA.

También se considera **SUNC** el Suelo Urbano Sistemático del PGOU en vigor, incorporado en el ámbito de Unidad de Ejecución que no cuenta en la actualidad con desarrollo. Este suelo deberá respetar las características y requisitos que establece la LOUA, diferenciándose en el presente documento aquel que disponga de Ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del inicio del trámite de esta Adaptación, de aquel que no disponga, incorporándose en éste último caso en la ficha de desarrollo de la UE correspondiente, la **obligación de previsión de reserva de vivienda protegida en cuantía del 30% de la edificabilidad residencial**.

Como se referirá en Suelo Urbanizable Sectorizado, algunos de los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU en vigor, han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, de conformidad con sus determinaciones por lo que en conjunción con lo dispuesto en el art. 46.1.c) de la LOUA, y el art. 4.1 del Decreto 11/2008, procediendo considerar los mismos como **Suelo Urbano No Consolidado**, al tener prácticamente cumplimentadas las obligaciones de urbanización quedando pendiente su recepción por el Ayuntamiento.

En cualquiera de estos casos y a efectos de ordenanzas de edificación o construcción se crea formalmente una nueva (aunque materialmente lo que supone es mantener la misma) que corresponderá a la general de que se trate añadiéndole la letra "R", ya que las parcelas o solares de dichas superficies de terrenos (para evitar las alteraciones en la edificabilidad, densidad de viviendas y otros parámetros urbanísticos que supondría remitirlos a la general) deberán seguir rigiéndose por la misma normativa, cuyo cumplimiento le ha posibilitado el cambio de clasificación de suelo, y remitirse a su planeamiento de desarrollo en su día aprobado.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, en la presente adaptación de PGOU, la superficie de suelo estructurada en función de su clasificación era la que se expondrá en el cuadro que a continuación se incorpora, teniendo presente

que de existir alguna disconformidad de dicho cuadro con lo referido en las Disposiciones Urbanísticas Vigentes o Adaptadas (en concreto, en las fichas reflejadas o resultantes), prevalecerá lo recogido en éstas.

Área	Planeamiento de desarrollo		Ejecución de la Urbanización Estado de recepción	Clasif .y Categorización del Suelo considerados en la Adaptación PGOU
	Aprob. Inicial	Aprob. Def. Publicación BOP		
UE.B-1	SI	31/02/2000 BOP 08/05/2000	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.B-2	SI	14/03/2005 BOP 13/04/2005	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.B-3 .B-4	SI	26/01/2004 BOP 2/04/2004	Urbanización ejecutada	SUC
UE.C-1	SI	28/12/2000 BOP 13/01/2000	Urbanización ejecutada	SUC
UE C-2	SI	29/07/1994 BOP 5/09/1994 7/07/1997 BOP 8/08/1997 4/02/2002 BOP 8/03/2002	Urbanización ejecutada	SUC
UE.C-3	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.C-4	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.C-5	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.C-6	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.C-7	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.C-8	SI	29/07/1994 BOP14/09/1994	Urbanización ejecutada	SUC
UE.C-9	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-1	No lo exige el PGOU		Urbanización ejecutada	SUNC
UE.R-2	SI	31/10/1997 BOP 10/12/1997	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-3	SI	27/09/1999 BOP 20/10/1999	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-3A	PERI 12/04/07	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.R-4	SI	5/06/2000 BOP 6/07/2000	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-5	SI	28/01/1994 BOP 15/05/1994	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-6	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (Uso Comercial)
UE.R-7	SI	24/09/1993 BOJA 4/12/1993	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-8	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-9	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-10	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-11	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.R-12	SI	25/09/1992 BOJA 9/02/1993	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-13	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.R-14.1	SI	14/03/2005 BOP 31/05/2005	En Ejecución	SUN
UE R-14.2	19/05/08	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.R-15	05/06/08	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-1	NO	NO	No urbanizado	SUNC (Uso Industrial)
UE.TB-2A	SI	30/09/1994 BOP 21/11/1994	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE TB-2B			No Urbanizado	
UE.TB-3	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-4	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-5	SI	25/09/1992 BOJA 23/01/1993	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-6 TB-7	SI	29/09/2000 BOP 6/11/2000	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-8	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC

UE.TB-9	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-10	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-11	SI	27/09/1999 BOP 9/11/1999	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-12	SI	31/03/2006 BOP 24/05/2006	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-13	SI	16/01/2001 BOP 23/02/2001	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-14	SI	31/03/2006 BOP 6/06/2006	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-15	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-16.1-A1	SI	11/01/2007 BOP 22/01/2007	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-16.1-A2	SI	30/03/2007 BOP 11/05/2007	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-16.1-A3	14/03/2008	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-16.1-A4	14/03/2008	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-16.1-A5	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-16.1-B	SI	28/10/2004 BOP 18/11/2004	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-16.1-C	NO		No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-16.2	SI	13/08/1999 BOP 16/09/1999	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-17	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-18	4/04/2008	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-19	SI	27/11/1992 BOJA 31/12/1992 2ª Fase 20/3/2001 BOP 7/05/2001	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-20	SI	29/12/2000 BOP 13/03/2001	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-21	SI	26/12/2002 BOP 22/01/2003	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-22	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-23	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-24	SI	13/03/2002 BOP 19/04/2002	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-25	SI	ANTIGUA	Urbanización ejecutada	
UE.TB-26	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-27	SI	26/02/2007 BOP 10/04/07	En Ejecución	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-28	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-29	29/05/2008	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-30	SI	15/02/1999 BOP 26/03/1999	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-31	SI	3/08/2001 BOP 24/08/2001	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-32	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-33.A	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-33.B	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-34	SI	28/04/2003 BOP -----		SUC
UE.TB-35	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-36	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-37	SI	31/10/1998 BOP -----	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-38	SI	27/01/1995 BOJA 25/05/1995 7/02/1997 BOP 25/02/1997	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-39	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-40	SI	16/01/2001 BOP 12/02/2001	Urbanización ejecutada	SUC
UE.TB-41	28/05/2008	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-42	28/05/2008	NO	No Urbanizado	SUNC (SIN 30% VPP)
UE.TB-43	NO	NO	No Urbanizado	SUNC (30% VPP)
UE.TB-44	NO	NO	No Urbanizado	SUNC Uso Equip. privado
UE.TB-45	NO	NO	No Urbanizado	SUNC Uso Hotelero
UE.TB-46	SI		Urbanización ejecutada	SUC

## B) Urbanizable:

Como se veía con anterioridad, algunos de los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU en vigor, han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, de conformidad con sus determinaciones por lo que en conjunción con lo dispuesto en el art. 46.1.c) de la LOUA, y el art. 4.1 del Decreto 11/2008, procediendo considerar los mismos como **Suelo Urbano**, diferenciando distinta categorización (**Consolidado o No consolidado**), en función de tener cumplimentadas las obligaciones de urbanización hasta su recepción o quedar pendiente de ésta.

### a) Ordenado y Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU en vigor, que no entran en el apartado anterior, de acuerdo con la LOUA y el artículo 4.2.b) del Decreto 11/2008, tendrán en esta Adaptación la consideración de:

- Ordenado (SURO): Si han aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo (PPO) y por tanto cuentan con ordenación pormenorizada.

- Sectorizado (SURS): Sectores que o no han iniciado la tramitación o no han aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo y por tanto no cuentan con ordenación pormenorizada.

Los Sistemas Generales adscritos a las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Programado del PGOU en vigor pasarán a denominarse Sistemas Generales de Suelo Urbanizable Sectorizado (SGURS).

Se mantienen las Áreas de Reparto ya delimitadas por el PGOU en vigor, independientemente de la denominación (clasificación o categorización) que en esta Adaptación otorgue a los Sectores y Sistemas Generales adscritos como consecuencia de su desarrollo y ejecución urbanística.

En la siguiente tabla se indican los desarrollos de los sectores de SURS y su consideración en la presente Adaptación, en función de lo referido anteriormente, teniendo presente que de existir alguna disconformidad de dicho cuadro con lo referido en las Disposiciones Urbanísticas Vigentes o Adaptadas (en concreto, en las fichas reflejadas o resultantes), prevalecerá lo recogido en éstas.

<b>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU EN VIGOR</b>					
Sector	PPO Aprob. Inicial	PPO Aprob. Def. Publicación BOP	Aprobados Proyectos Reparcelac. Urbanización	Estado de Ejecución de la Urbanización Estado de recepción	Clasificación del Suelo que se considera en la presente Adaptación PGOU
UR B-1	NO	NO	NO	No Ejecutada	SURS (con 30% VPP)
UR B-2	NO	NO	NO	No Ejecutada	SURS (con 30% VPP)
UR.C-1 y C-2	SI	31/02/2000 BOP 08/05/2000	SI	Urbanización ejecutada No recepcionada	SUNC
UR C-3	02/08/2006	NO	NO	No Ejecutada	SURS (sin 30% VPP) ESTADO: Con Aprobación Inicial
UR C-4	19/01/2007	NO	NO	No Ejecutada	SURS (sin 30% VPP) ESTADO: Con Aprobación Inicial
UR.R-1	SI	01/10/2002 BOP 01/03/2004	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR.R-2	SI	27/02/2006 BOP 05/06/2006	SI	No Ejecutada	SUNC

UR R-3	30/03/2006	NO	NO	No Ejecutada	SURS (sin 30% VPP) ESTADO: Con Aprobación Inicial
UR R-4	NO	NO	NO	No Ejecutada	SURS (con 30% VPP)
UR.R-5	SI	13/12/2001 BOP 14/01/2002	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR.R-6	SI	28/01/2003 BOP 09/08/2004	SI	Urbanización en ejecución	SUNC
UR.TB-1	SI	31/03/1997 BOP 21/05/1997	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR TB-1A	NO	NO		No Ejecutada	SURS (con 30% VPP)
UR.TB-2	SI	23/09/2003 BOP 07/11/2003	SI	Urbanización en ejecución	SUNC
UR.TB-3	SI	26/07/2001 BOP 07/05/2002	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR TB-4	4/08/2005	NO	NO	No Ejecutada	SURS (sin 30% VPP) ESTADO: Con Aprobación Inicial
UR.TB-5	SI	12/04/2002 BOP 16/05/2002	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR.TB-6	SI	30/05/2005 BOP 31/10/2005	SI	Urbanización en ejecución	SUNC
UR TB-7	17/06/2005	NO	NO	No Ejecutada	SURS (sin 30% VPP) ESTADO: Con Aprobación Inicial
UR.TB-8	SI	04/02/2002 BOP 22/02/2002	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR TB-9	NO	NO	NO	No Ejecutada	SURS (con 30% VPP)
UR.TB-10	SI	31/01/2005 BOP 02/06/2005	SI	Urbanización ejecutada	SUNC
UR.TB-11	SI	10/02/2004 BOP 08/03/2004	NO	No Ejecutada	SURO

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU EN VIGOR**

	USO	Denominación que se considera en la presente Adaptación PGOU. Mantiene la descripción al SURS
SGURS-1	Espacios Libres	SGURS-1 adscrito al Área de Reparto 1 (1ª etapa de desarrollo del PGOU)
SGUNP-2	Espacios Libres	SGURS-2 adscrito al Área de Reparto 1 (1ª etapa de desarrollo del PGOU)
SGURS-3	Espacios Libres	SGURS-3 adscrito al Área de Reparto 2 (1ª etapa de desarrollo del PGOU)
SGURS-4	Espacios Libres	SGURS-4 adscrito al Área de Reparto 3 (SURO-11)
SGURS-5	Espacios Libres	SGURS-5 adscrito al Área de Reparto 3 (SURO-11)
SGURS-6	Espacios Libres	SGURS-6 adscrito al Área de Reparto 3 (SURO-11)

**b) No Sectorizado**

El suelo urbanizable no sectorizado no conlleva en la Adaptación ningún otro cambio que no sea el de su denominación, ya que no ha habido iniciativa alguna sobre los mismos, ni planeamiento que los programe o sectorice.

Los Sistemas Generales adscritos a este suelo se denominarán Sistema General de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SGURNS)

<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU EN VIGOR</b>		
	USO	Clasificación del Suelo que se considera en la presente Adaptación PGOU
UNP-1	Residencial	URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-1
UNP-2	Industrial	URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-2
UNP-3	Residencial	URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-3

<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU EN VIGOR</b>		
	USO	Denominación que se considera en la presente Adaptación PGOU. Mantiene la descripción al SUNS
SGUNP-1	Espacios Libres	SGURNS-1 adscrito al Área de Reparto 1 (SURNS-1 y SURNS-3)
SGUNP-2	Espacios Libres	SGURNS-2 adscrito al Área de Reparto 2 (SURNS-2)

### C) No Urbanizable:

En cuanto a la categorización pormenorizada del suelo no urbanizable, haciendo un minucioso estudio del mismo, se ha decidido sustancialmente mantener la que actualmente recoge el planeamiento vigente, dentro de lo previsto por la LOUA, y proceder a introducir pequeños retoques motivados fundamentalmente a recoger las novedades, en base, entre otras múltiples consideraciones a las siguientes:

- La actual tramitación de Planeamiento de ordenación territorial que afecta al municipio y al que este planeamiento general habrá de adaptarse.

- Que aunque en un documento de mayor estudio (como por ejemplo la Revisión del PGOU) el municipio de Rincón de la Victoria, podría considerar distintos núcleos del suelo no urbanizable como dentro de la categoría de Hábitats Rural Diseminado, tras sopesar su inclusión en este documento, y constatar, entre otras muchas cuestiones, la insuficiencia de justificación que requería dicha decisión, la complejidad que ello conllevaría (creación de normativa que lo regulara, entre otras cuestiones), incertidumbre del alcance, por tanto, de la Adaptación como tal, en aras a dar menor complejidad a este documento, y mayor funcionalidad, operatividad y celeridad promueven dejarlo aparcado.

- La poca relevancia en cuanto a grado necesario de protección de la mayor parte del suelo no urbanizable del municipio.

En resumen, por tanto en la Adaptación se clasifica y categoriza el suelo cuantitativamente de la siguiente forma:

#### SUPERFICIE DE SUELO URBANO:

Suelo Urbano Asistemático.....	6.558.655 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano Sistemático (UE) .....	3.399.971 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>9.958.626 m<sup>2</sup></b>

#### SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE:

Superficie SURO y Suelo Urbanizable Sectorizado.....	1.942.036 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Urbanizable No Sectorizado .....	723.974 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>2.666.010 m<sup>2</sup></b>

#### SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE:

Superficie de SNU Protegido .....	9.594.388 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo No Urbanizable sin Protección .....	5.882.568 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>15.476.956 m<sup>2</sup></b>

**SUPERFICIE TOTAL DE SUELO T.M. ....28.101.592 m<sup>2</sup>**

2. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Las únicas previsiones ciertas de reservas de 30% para Viviendas de Protección Pública, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA que se contemplan en esta Adaptación, y que se incorporan a sus respectivas fichas, provienen de:

- Las áreas residenciales de SUNC que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobadas inicialmente en la actualidad
- Los terrenos señalados como SURNS de uso residencial.

Se prevén otras previsiones inciertas de reservas de 30% de VPP, que van a depender de un resultado de las actuaciones que a la aprobación de esta Adaptación está en marcha (Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU y los sectores de Suelo Urbanizable sectorizado que, asimismo, cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007), y en virtud de ello han quedado inicialmente eximidas de la obligación de dicha reserva de la edificabilidad residencial, y que se concreta en que no terminasen el procedimiento con acuerdo de aprobación definitiva (o bien porque se caducan o porque se desestime su aprobación definitiva), por lo que, automáticamente, al día siguiente de la resolución que se adopte y ponga fin al mismo dejarán de gozar de la exención que disfrutaban y tendrán la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

A) Suelo Urbanizable:

a) Sectores cuyo PPO no está definitivamente aprobado, en tramitación, con PPO aprobado inicialmente previamente al 20-1-07.

Sector	Superficie m <sup>2</sup>	Exención cautelar destinado a VPP	
		Viviendas/Ha	Techo edificable (m <sup>2</sup> )
UR C-3	371.092	6	28.945
UR C-4	295.113	6	23.018
UR R-3	76.250	7,5	6.862
UR TB-4	118.135	7,8	9.215
UR TB-7	22.120	9	2.256

b) Sectores afectados reservar VPP

Sector	Superficie m <sup>2</sup>	Destinado a VPP	
		Viviendas/Ha	Techo edificable (m <sup>2</sup> )
UR R-4	30.187	7,5	2.716
UR TB-1A	17.933	7,5	1.614
UR TB-9	63.450	9	6.504
UR B-1	37.880	6	2.846
UR B-2	15.960	6	1.245

c) Suelos No Sectorizado

Sector	Superficie m <sup>2</sup>	Destinado a VPP	
		Viviendas	Techo edificable (m <sup>2</sup> )
UNP-1	210.820	4,5	12.649
UNP-4	166.460	4,5	9.987

B) Suelo Urbano.

a) Unidades de Ejecución sin ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, en tramitación, aprobada inicialmente antes del inicio de esta Adaptación.

Unidad de Ejecución	Superficie m <sup>2</sup>	Exención cautelar destinado a VPP	
		Viviendas	Techo edificable m <sup>2</sup>
R-3A	10.620	No se limita n <sup>o</sup>	4.050
R-14. pol 2	39.866	No se limita n <sup>o</sup>	6.495
R-15	3.360	No se limita n <sup>o</sup>	1.755
TB-16-1-A.3	4.768	No se limita n <sup>o</sup>	1.238
TB-16-1-A.4	4.956	No se limita n <sup>o</sup>	1.287
TB-18	20.160	No se limita n <sup>o</sup>	4.599
TB-29	9.280	No se limita n <sup>o</sup>	846
TB-41	4.280	No se limita n <sup>o</sup>	576
TB-42	2.900	No se limita n <sup>o</sup>	360

b) Unidades de Ejecución afectadas reservar VPP.

Unidad de Ejecución	Superficie m <sup>2</sup>	Destinado a VPP	
		Viviendas	Techo edificable m <sup>2</sup>
C-6	20.640	No se limita n <sup>o</sup>	1.671
C-7	1.140	No se limita n <sup>o</sup>	1.176
R-11	10.320	No se limita n <sup>o</sup>	1.044
TB-16-1-A.5	7.571	No se limita n <sup>o</sup>	1.966
TB-16-1-C	17.112	No se limita n <sup>o</sup>	5.133
TB-20	1.000	No se limita n <sup>o</sup>	300
TB-28	8.880	No se limita n <sup>o</sup>	702
TB-32	13.400	No se limita n <sup>o</sup>	651
TB-33	5.960	No se limita n <sup>o</sup>	1.230
TB-35	3.760	No se limita n <sup>o</sup>	1.128
TB-36	4.640	No se limita n <sup>o</sup>	284
TB-39	21.440	No se limita n <sup>o</sup>	1.306
TB-43	10.840	No se limita n <sup>o</sup>	1.080
TB-44	6.520	No se limita n <sup>o</sup>	582

3. Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

A) Parques, jardines y espacios libres públicos del planeamiento vigente.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres que se contemplan en la Adaptación coinciden con los del PGOU en vigor y se limitan al Suelo Urbanizable, siendo los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES					
	Area de Reparto	Sistema General. Espacios Libres	Superficie M <sup>2</sup>	Sectores en SURS y ámbitos en SURNS con adscripción a SG (con exceso de aprovecham.)	Sectores sin exceso de aprovechamiento
SURS	AR-1	SGURS-1	20.938	UR R-1	UR C-1, C-2, TB-3 y TB-4
		SGURS-2	87.275	UR R-2, R-5, TB-1, TB-1A, TB-5 TB-6, y TB-7	
	AR-2	SGURS-3	59.541	UR R-3, R-4, TB-8, TB-9 y TB-10	UR B-1, B-2, C-3, C-4, TB-2, R-6
	AR-3	SGURS-3 bis	131.080	UR TB-11	-----
		SGURS-4			
	SGURS-5				
Total			298.834		
SURNS	AR-1	SGURNS-1	109.920	URNS-1	-----
	AR-2	SGURNS-2	51.340	URNS-4	
	AR-3	-----	-----	URNS-2	-----
Total			161.260		
TOTAL			460.094		

La población actual del municipio es de 38.029 habitantes y la estimada según las previsiones del PGOU en vigor es de unos 55.000 habitantes. Según esta previsión, el estándar de superficie de Sistema General destinado a Espacio Libre por habitante sería de 8,36 m<sup>2</sup>/habitante, cumpliéndose con ello lo exigido por la LOUA en su art. 10.1.A).c).c1) que establece un ratio mínimo entre 5 y 10 m<sup>2</sup>/hab.

Sobre esta cuestión cabe hacer una precisión, ya que gran parte del SGURS-5 cuya superficie total es de 37.699 m<sup>2</sup>, fue destinado por exigencias supramunicipales para ubicar la actual depuradora Rincón-Chilches-Benajazafe dentro del Plan de Saneamiento Integral de la Costa del Sol Oriental-Axarquía. Si se descontara esta superficie del total de SG de Áreas Libres quedaría una superficie de 422.395 m<sup>2</sup>, resultando un ratio de 7,67 m<sup>2</sup>/hab., también superior a lo exigido por la LOUA.

B) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que superan el ámbito de una dotación local.

Respecto a los Sistemas Generales Técnicos, el PGOU en vigor contemplaba dos, que se mantienen en la presente Adaptación. Concretamente el SGT-1 figura ocupado con una subestación de electricidad que abastece a parte del municipio y parte del TM de Vélez Málaga.

SISTEMAS GENERALES TÉCNICOS	
Denominación	Superficie
SGT-1	5.221 m <sup>2</sup>
SGT-2	15.855 m <sup>2</sup>
TOTAL	21.076 m <sup>2</sup>

4. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano:
- Consolidado.
  - No Consolidado en Áreas.
  - No Consolidado en sectores: No existe.

Esta Adaptación mantiene las previsiones del PGOU respecto a usos, edificabilidades globales en Suelo Urbano (consolidado y no consolidado) y Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, como puede contrastarse en los planos de calificación y fichas de desarrollo de Unidades de Ejecución de SUNC y sectores de SURS y SURO. Esta Adaptación no contempla en ninguna clase de suelo correcciones de edificabilidad y densidad respecto al PGOU en vigor, ni siquiera las admitidas por el art. 3.b). Párrafo 1º, última parte, del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, ya que la previsión que esta Adaptación hace de vivienda protegida y que se indica en el apartado 2 anterior (que responde al apartado b del artículo 3.2 del anteriormente mencionado Decreto 11/2008), no requiere de dichas correcciones.

#### 5. Áreas reparto Suelo Urbanizable

Todos los sectores de SURS son de uso Residencial, permitiéndose optar en el planeamiento de desarrollo por cualquiera de las tipologías establecidas por el PGOU, a excepción de aquellas con altura superior a PB+3. Teniendo en cuenta esta circunstancia, no se producen tipologías diferenciadas exigidas por planeamiento que pudieran dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes. Por esta circunstancia el PGOU en vigor no prevé coeficientes de uso y tipología, siendo innecesario en la Adaptación utilizar diferentes coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias, asignándose el coeficiente 1 al uso Residencial, cumpliendo así con lo exigido en art. 61 de la LOUA.

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>								
Área de Reparto	Sector y SG	Superf. (m <sup>2</sup> t)	Aprov. Medio m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovech. Objetivo (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv./ha)	Techo Máx edificable (m <sup>2</sup> t)	Excesos aprovech. (m <sup>2</sup> t)	Superf. SG adjudicado (m <sup>2</sup> )
AR-1	C-1	760.791	0,26	0,26	20	197.806	-----	-----
	C-2	855.554	0,26	0,26	20	222.444	-----	-----
	R-1	53.000	0,26	0,30	25	53.000	5.444	20.938 SGURS-1
	R-2	78.437	0,26	0,30	25	78.437	2.722	10.469 SGURS-2
	R-5	161.240	0,26	0,30	25	48.372	5.598	21.531 SGURS-2
	TB-1	110.581	0,26	0,30	25	33.174	3.839	14.768 SGURS-2
	TB-1A	17.933	0,26	0,30	25	5.380	623	2.395 SGURS-2
	TB-3	32.360	0,26	0,26	20	8.414	-----	-----
	TB-4	116.800	0,26	0,26	20	30.368	-----	-----
	TB-5	39.480	0,26	0,34	30	13.423	2.741	10.592 SGURS-2
	TB-6	80.940	0,26	0,34	30	27.520	5.619	21.612 SGURS-2
	TB-7	22.120	0,26	0,34	30	7.521	1.536	5.908 SGURS-2
	SGURS-1	20.938						
SGURS-2	87.275							
AR-2	C-3	371.092	0,26	0,26	20	96.484	-----	-----
	C-4	395.113	0,26	0,26	20	295.113	-----	-----

	<b>R-3</b>	76.250	0,26	0,30	25	22.875	3.050	11.731 SGURS-3
	<b>R-4</b>	30.187	0,26	0,30	25	9.056	1.207	4.643 SGURS-3
	<b>TB-2</b>	146.605	0,26	0,26	20	38.117	-----	-----
	<b>TB-8</b>	45.175	0,26	0,34	30	15.360	3.614	13.901 SGURS-3
	<b>TB-9</b>	63.450	0,26	0,34	30	21.681	5.184	19.939 SGURS-3
	<b>TB-10</b>	30.312	0,26	0,34	30	10.306	2.425	9.327 SGURS-3
	<b>B-1</b>	37.880	0,26	0,26	20	9.847	-----	-----
	<b>B-2</b>	15.960	0,26	0,26	20	4.150	-----	-----
	<b>R-6</b>	371.257	0,26	0,26	20	96.873	-----	-----
	<b>SGURS-3</b>	59.541						
<b>AR-3</b>	<b>TB-11</b>	664.200	0,245	0,33	30	219.186 30.000 (1) 30.000 (1)	59.778	131.080 SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5
	<b>SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5</b>	131.080						

(1) El Área de Reparto 3 se conforma con un solo sector y tres SG de Espacios Libres adscritos (SGURS-3 bis, 4 y 5). Responde a convenio suscrito en 1995 caracterizado por una cesión de Aprovechamiento Medio del 15% y un exceso de aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento sobre el correspondiente a Sistemas Generales. Tanto en el convenio como en el PPO del sector definitivamente aprobado y en su modificado en trámite figura, además del aprovechamiento residencial, se recogen dos aprovechamientos de 30.000 m<sup>2</sup>t máximo cada uno para su destino a Equipamiento Social público y privado respectivamente. El PPO establece un coeficiente de uso y tipología para este Equipamiento Social de 0,33, manteniendo el Residencial el coeficiente 1.

En SURNS existen tres ámbitos, cada uno coincidente con un Área de Reparto, de forma que las AR-1 y AR-2 tienen asignado uso Residencial, permitiéndose, al igual que en el SURS, que el Proyecto de Sectorización o el futuro planeamiento de desarrollo pueda optar por cualquiera de las tipologías establecidas por el PGOU, a excepción de aquellas con altura superior a PB+3. Por lo tanto, en este SURNS tampoco se exigen por PGOU tipologías diferenciadas que pudieran dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes. Por esta razón el PGOU en vigor no prevé coeficientes de uso y tipología, siendo innecesario en la Adaptación utilizar diferentes coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias, asignándose el coeficiente 1 al uso Residencial, cumpliendo así con lo exigido en art. 61 de la LOUA.

Las AR-1 y AR-2 se componen cada una de ellas de un sector y un SG de Espacios Libres adscrito, cuya diferente superficie motiva la ligera diferencia de Aprovechamiento Medio asignado a estas AR.

El AR-3 se conforma con un único sector (no se le adscriben SG), que tiene asignado un uso Industrial.

<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>								
Área de Reparto	Sector y SG	Superf. (m <sup>2</sup> t)	Aprov. Medio m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovech. Objetivo (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv./ha)	Techo Máx edificable (m <sup>2</sup> t)	Excesos aprovech. (m <sup>2</sup> t)	Superf. SG adjudicado (m <sup>2</sup> )
<b>AR-1</b>	<b>URNS-1</b>	210.820	0,1314	0,20	15	42.164	14.450	109.920 SGURNS-1
	<b>SGURNS-1</b>	109.920						
<b>AR-2</b>	<b>URNS-4</b>	166.460	0,14	0,20	15	33.292	7.848	51.340 SGURNS-2
	<b>SGURNS-2</b>	51.340						
<b>AR-3</b>	<b>URNS-2</b>	217.000	0,40	0,40	-----	86.800	-----	-----

6. Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Además de las zonas de protección recogidas en el PGOU en vigor, esta Adaptación incluye una más que tiene concluido el trámite declarativo por el Organismo competente. Se trata de la zona arqueológica de “Cueva del Higuero y la Victoria” correspondiente al entorno de Cueva del Tesoro en El Cantal, que afecta a una superficie en planta de 65.108 m<sup>2</sup>, que fue objeto de la Declaración de BIC (BOE de 26/02/02) incluyéndose en el catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

7. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas por el planeamiento general vigente o que habiéndose contemplado hayan quedado desfasadas.

A) Para todos los municipios.

El PGOU en vigor recoge en su Estudio Económico y Plan de Etapas la programación y gestión de los elementos y determinaciones que afectan a la ordenación estructural, limitándose ésta exclusivamente a la programación por etapas del desarrollo de los sectores de SURS y Sistemas Generales Adscritos. Los plazos de ambos cuatrienios se encuentran agotados (1992/1996 y 1996/2000), por lo que esta Adaptación propone una previsión de 2 años a contar desde la fecha actual (2008) para el inicio del desarrollo urbanístico de los sectores de SURS y SG adscritos pendientes aún de desarrollo.

Respecto a los SURNS el PGOU en vigor no fija plazos para su desarrollo, por lo que esta Adaptación propone un plazo de 4 años a contar desde la fecha de su aprobación, para su inicio.

B) Para municipios con relevancia territorial:

a) Definición de la red de tráfico, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

Respecto a la red de tráfico motorizado, se incorpora a esta Adaptación un estudio actualizado de la misma (el PGOU en vigor no contenía estudio de tráfico rodado).

b) Sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

No constan Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular que afecten a este municipio y que deban incorporarse por lo tanto a esta Adaptación.