

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL".

**CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA
EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3.
INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO
COMUNITARIO.**

**DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO
PREPARADO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**PROMOTOR DE LA INICIATIVA: TRISA, SL.
REDACTOR DEL DOCUMENTO: GUÍA PROYECTOS DE ARQUITECTURA, SL.**



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z014
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL



ÍNDICE DEL DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO

ÍNDICE DEL DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO.....	2
DECLARACIÓN RESPONSABLE	5
CUMPLIMIENTO DEL REQUERIMIENTO MUNICIPAL TRAS LA RECEPCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	6
DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO.....	8
A. MEMORIA GENERAL URBANÍSTICA.	8
A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO Y DE ORDENACIÓN.....	8
A.1.1. Información previa.	8
A.1.2. Normativa y planeamiento de aplicación.....	9
A.1.3. Objeto, objetivo y ámbito de la innovación.	10
A.1.4. Situación urbanística y condiciones de uso.	12
A.1.5. Afecciones sectoriales.....	17
A.1.5.1. Zona de influencia litoral (Dominio Público Marítimo-Terrestre).....	18
A.1.5.2. Zona arqueológica “Villa Romana de Torre de Benagalbón” (Patrimonio Histórico Español).	19
A.1.5.3. Aguas (Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbres, zona de policía - Calidad de las aguas - Zona inundable).....	21
A.1.5.4. Otras afecciones sectoriales.	24
A.1.6. Justificación y procedencia de la innovación.	25
A.1.6.1. El uso de alojamiento comunitario consta ya definido en el PGOU.....	25
A.1.6.2. El uso de alojamiento comunitario no desvirtúa el uso característico del sector.	25
A.1.6.3. El uso de alojamiento comunitario se admite con menores restricciones en ordenanzas particulares del PGOU.....	26
A.1.6.4. Incorporar el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero beneficia la sostenibilidad del municipio.....	26
A.1.6.5. Las circunstancias particulares que se dan en el ámbito justifican la implantación del uso alternativo de alojamiento comunitario.	27
A.1.6.6. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	30
A.1.6.6.1. Alternativa 0 – No actuación.....	30
A.1.6.6.2 Alternativa 1 – Actuación propuesta.....	30
A.1.6.6.3. Alternativa 2 – Actuación no propuesta.	31
A.1.6.6.4 Justificación de elección de la Alternativa 1 – Actuación propuesta.	31
A.1.7. Determinaciones del Plan Parcial a modificar.....	34
A.1.8. Régimen de las innovaciones.....	35
A.1.9. Alcance de la innovación.	35
A.1.10. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación.	35
A.1.11. Justificación del no incremento de aprovechamiento.....	37
A.1.12. Contenido documental de la modificación.	39
A.1.13. Procedimiento de tramitación de la modificación.....	39
A.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.	43
A.2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.....	43
A.2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.....	44
A.2.3. Resultado de los procesos participativos.....	44
A.2.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.....	44



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



A.3 MEMORIA ECONÓMICA.	45
A.3.1. Informe de sostenibilidad económica.	45
A.3.1.1. Introducción.	45
A.3.1.2. La sostenibilidad económica en el contexto urbanístico.	45
A.3.1.3. Análisis del Impacto en la Hacienda Municipal.	47
A.3.1.3.a. Inversión pública:	47
A.3.1.3.b. Incremento patrimonial:	48
A.3.1.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda Pública Municipal.	48
A.3.1.4.a. Gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal:	48
A.3.1.4.b. Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal:	49
A.3.1.5. Medidas correctoras y conclusiones:	50
A.3.2. Memoria de viabilidad económica.	51
A.3.2.1. Introducción.	51
A.3.2.2. Alcance y comparativa de parámetros.	51
A.3.2.3. Circunstancias que afectan a la viabilidad económica.	51
A.3.2.4. Análisis de la viabilidad económica.	55
B. NORMAS URBANÍSTICAS.	65
B.1. ARTÍCULO ÚNICO.	65
B.2. EXIGENCIAS DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL.	65
B.3. EXIGENCIAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (IAE).	67
B.3.1. Derivadas de las consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.	67
B.3.2. Derivadas de las consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.	67
B.3.3. Derivadas de las consideraciones en materia residuos y calidad del suelo.	68
B.3.3.1. Producción de residuos peligrosos.	68
B.3.3.2. Producción de residuos no peligrosos.	69
B.3.3.3. Residuos de construcción y demolición.	69
B.3.3.4. Protección del suelo.	71
B.3.4. Derivadas de las consideraciones materia de cambio climático.	72
B.3.5. Exigencia de tramitación de calificación ambiental, antes de la obtención de la licencia de obras.	72
C. CARTOGRAFÍA.	74
C.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN.	74
C.1.1. Plano de situación.	74
C.1.2. Plano de clasificación (estado inicial).	74
C.1.3. Plano de calificación (estado inicial).	74
C.1.4. Plano de afecciones.	74
C.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN.	74
C.2.1. Plano de clasificación (estado propuesto).	74
C.2.1. Plano de calificación (estado propuesto).	74
D. ANEXOS	81
D.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y COMPLEMENTARIA.	81
D.1.1. Información catastral.	81
D.1.2. Información registral.	86
D.2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (IAE).	93
D.3. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO (EHH).	124



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



E. RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA.....155
E.1. Objetivo, finalidad y ámbito de la innovación..... 155
E.2. Plano de situación del ámbito..... 157

DECLARACIÓN RESPONSABLE

El siguiente documento no se encuentra sujeto obligatoriamente a la obtención del visado colegial, en aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, de tal forma que el técnico autor de este efectúa la siguiente **DECLARACIÓN bajo su exclusiva y estricta responsabilidad**:

- Que reúne la capacidad y habilitación para ejercer la profesión de Arquitecto, cuya titulación homologada ostenta.
- Que se encuentra en situación de colegiado bajo el número 4.313 del Colegio de Arquitectos de Granada (COAGr) y bajo el número 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAM).
- Que no ha sido ni se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión de Arquitecto.
- Que tiene suscrita póliza de responsabilidad profesional con la cobertura suficiente en los términos que exige la legislación en vigor.
- Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de tales condiciones y requisitos en cualquier momento, a requerimiento de parte afectada, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo que requiera la actuación profesional.
- Que la documentación presentada tiene la corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable al mismo.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



CUMPLIMIENTO DEL REQUERIMIENTO MUNICIPAL TRAS LA RECEPCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras la recepción del informe ambiental estratégico (IAE) se ha practicado un requerimiento municipal cuyo cumplimiento se ha efectuado en los siguientes términos:

Consideraciones en materia documental	
Regla general del artículo 121.1.a del RGLISTA y artículo 85.1 del RGLISTA.	Se ha reordenado para seguir la estructura del artículo 85.1 del RGLISTA (índice).
Memoria	<p>Se ha mantenido de forma conjunta la memoria de información y de diagnóstico con la de ordenación, por entender que se comprende mejor con esa estructura al presentar sus contenidos de forma secuencial pero manteniendo el contenido propio ajustado al alcance limitado de la innovación (apartado A.1).</p> <p>Se han incluido las referencias a las afecciones sectoriales del ámbito (apartado A.1.5).</p> <p>Se reitera la no necesidad de efectuar la integración de documentos por la escasa entidad de las modificaciones introducidas (apartado 1.12).</p> <p>Se ha completado la estructura con el contenido solicitado: Se ha incluido la memoria de participación e información pública y la memoria económica (apartados A.2 y A.3).</p> <p>Se han referido los contenidos del artículo 85.1.a.2ª del RGLISTA en la memoria de participación (apartados A.2.2 a A.2.5).</p> <p>Se han incluido los apartados de informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica en la memoria económica (apartados 3.1 y 3.2).</p> <p>Se ha justificado el ajuste de los contenidos del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica por la escasa entidad de la innovación propuesta.</p>
Normativa urbanística	<p>Se ha mantenido el contenido del avance sin alterarse (apartado. B.1).</p> <p>Se han incluido los apartados de las exigencias del Catálogo Urbanístico municipal y del Informe Ambiental Estratégico (apartados B.2 y B.3).</p>
Cartografía	<p>Se ha estructurado la cartografía de forma separada y con el contenido solicitado: Por un lado, la cartografía de información (situación, clasificación, calificación y afecciones) y por otro la cartografía de ordenación (clasificación, calificación) (apartados C.1 y C.2).</p> <p>En el plano de afecciones se ha recogido la afección de la zona de influencia litoral y la afección de la zona arqueológica "Villa Romana de Torre de Benagalbón" (apartado C.4).</p> <p>En el plano de afecciones se han incluido la representación de los arroyos adyacentes, incluyendo el Dominio Público Hidráulico (DPH) y las zonas de servidumbre (apartado C.4)</p> <p>En el plano de afecciones se ha incluido la representación de la vía pecuaria más cercana (apartado C.4)</p>
Anexos	Se ha incorporado el Informe Ambiental Estratégico (IAE) y el Estudio Hidrológico-Hidráulico (anexos correspondientes).
Resumen ejecutivo	Se ha mantenido el contenido del avance sin alterarse aunque reordenado (apartado E) y se ha añadido un plano de situación específico (apartado E.2).

Consideraciones derivadas del Catálogo Urbanístico municipal aprobado inicialmente el 30/10/2023	
Memoria	Se han incorporado en las referencias a afecciones sectoriales del ámbito especificando su compatibilidad (apartado 1.5).

Normativa urbanística	Se ha incluido el apartado de las exigencias del Catálogo Urbanístico municipal (apartado B.2). Se ha se ha identificado el estado de tramitación de la normativa, señalado el régimen previsto por la zonificación arqueológica tipo 3 y por la ficha correspondiente.
-----------------------	--

Consideraciones derivadas del informe ambiental estratégico (IAE) emitido, con carácter favorable, en fecha de 02/09/2024	
Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica	No resulta necesario efectuar ningún cambio, tras el informe del departamento de calidad del aire, según recoge el IAE.
Consideraciones en materia de aguas	<p>Masas de aguas superficiales: Se ha grafiado el encauzamiento existente del arroyo Serrezuela próximo al ámbito de la innovación pero sin que se produzca afección al Dominio Público Hidráulico (DPH) ni a la zona de servidumbre. Se ha trasladado la información al apartado de afecciones sectoriales (apartado A.1.5.3) y al plano de afecciones (apartado C.1).</p> <p>Masas de aguas subterráneas: Se ha recogido que es preciso no aumentar las presiones detectadas. Se ha recogido como masa de agua cercana la identificada como ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA, indicando que no afecta al sector objeto de la presente innovación (apartado A.1.5.3).</p> <p>Disponibilidad recursos hídricos. Abastecimiento de agua: Se ha manifestado que esta innovación no supone un nuevo desarrollo, ni afecta al desarrollo urbanístico existente en el sector (apartado A.1.5.3). El cálculo de los volúmenes se traslada al documento ambiental (apartado específico dentro del 1.12.).</p> <p>Informe preceptivo en materia de aguas: Se ha especificado la obligación de solicitar dicho informe tras la aprobación inicial (apartado A.2.1).</p> <p>Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH): Se ha incorporado como anexo. Concluye que los terrenos objetivos de la innovación no se ven afectados.</p> <p>Compatibilidad con regulación de usos: Se ha incorporado la compatibilidad con la regulación de usos de la normativa sectorial (apartado B.3).</p>
Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo	<p>Producción de residuos peligrosos: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.1).</p> <p>Producción de residuos no peligrosos: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.2.).</p> <p>Residuos de construcción y demolición: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.3.).</p> <p>Protección del suelo: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.4.).</p>
Consideraciones en materia de Cambio climático	Medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.4).

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Und. reg: REGISTRO GENERAL



DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO

A. MEMORIA GENERAL URBANÍSTICA.

A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO Y DE ORDENACIÓN.

A.1.1. Información previa.

El presente documento de innovación de un instrumento de ordenación urbanística se redacta por encargo de la mercantil **TRAISA, SL**, con NIF B29142643 y domicilio social en C/ Zodiaco 13 CP 29631 Benalmádena (Málaga).

La encargada de la redacción del documento es la sociedad mercantil **GUÍA PROYECTOS DE ARQUITECTURA, SLP** con NIF B18725408 y domicilio en C/ Albahaca 6 Local CP 18006 Granada, siendo suscrito por D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez, arquitecto superior colegiado con el Nº 4.313 del Colegio de Arquitectos de Granada (COAGr) y con el número 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAM), en representación de la mercantil, actuando como profesional colegiado.

El presente documento requerirá ser presentado para su tramitación ante las distintas administraciones públicas implicadas, si bien el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria es la administración competente para la tramitación y aprobación de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, salvo las que afecten a los Planes de Ordenación Intermunicipal y las de Planes Especiales que tengan incidencia supralocal.

El objeto del documento es producir la modificación de las condiciones de uso en el instrumento de ordenación urbanística vigente que las recoge, afectando exclusivamente a un ámbito reducido para incorporar un nuevo uso alternativo, el de alojamiento comunitario, permitiendo la materialización del aprovechamiento y edificabilidad en condiciones óptimas de sostenibilidad económica y ambiental en unos terrenos determinados.



A.1.2. Normativa y planeamiento de aplicación.

El marco normativo básico en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo puede concretarse de la siguiente manera:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (**TRLSRU**).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**LISTA**).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**RLISTA**).

Complementando el anterior marco normativo básico, el Planeamiento Territorial y Urbanístico de carácter general que afecta al término municipal de Rincón de la Victoria es el siguiente:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (**POTA**).
- Decreto 308/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento. (**POTAUM**).
- Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (**PGOU**), que está conformado por los siguientes documentos:
 - Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado por Acuerdo, de 22 de junio de 2001 del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga Nº 68 de 9 de abril de 2003. (**TRPGOU 2003**)
 - Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, aprobado por Acuerdo, de 31 de julio de 2008, del Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga Nº 71 de 15 de abril de 2009 (**ADP 2008**).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL

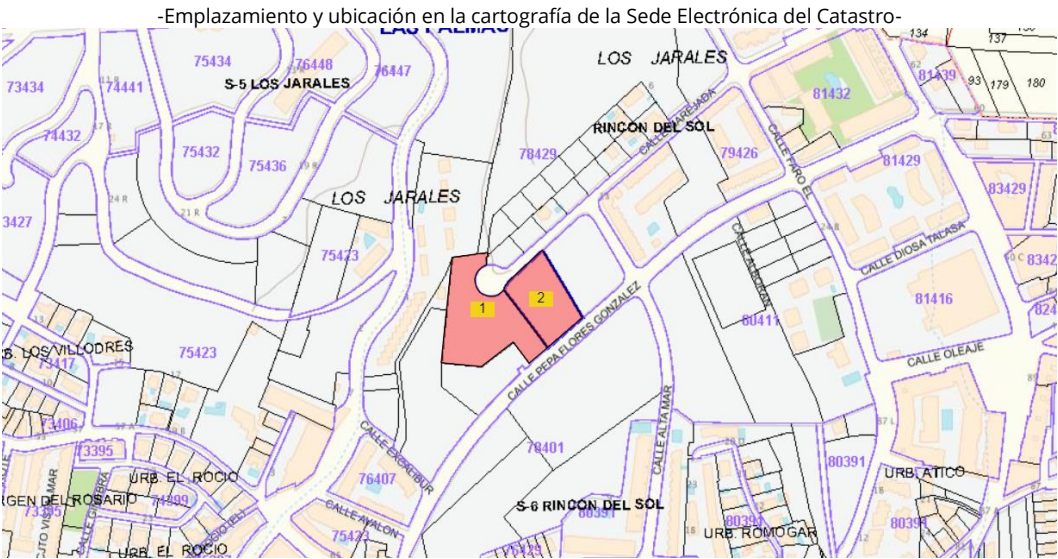


A.1.3. Objeto, objetivo y ámbito de la innovación.

El objeto del presente documento es producir la **innovación de un instrumento de ordenación urbanística vigente** en el término municipal de Rincón de la Victoria, es decir, la innovación del identificado en la actualidad como **Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria**.

El objetivo principal de la innovación es producir un **cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora** de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 **incorporando como uso alternativo** el denominado como **alojamiento comunitario** para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos originalmente identificados como superficie del Plan Parcial UT-3, si bien los efectos se producirán concretamente en las **parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol"**, que se corresponden con las referencias catastrales **7842909UF8674S0001LB** (señalada en la imagen como 1) y **7842911UF8674S0001PB** (señalada en la imagen como 2) y que pertenecen a la impulsora de la presente innovación, la mercantil TRISA, SL.



Estas fincas constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Málaga Nº 7 como Fincas de Rincón de la Victoria Nº 25433 y Nº 25459, con las siguientes descripciones:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RINCÓN DE LA VICTORIA Nº: 25433.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 290250000420479.

Naturaleza de la Finca: Solar

LOCALIZACIÓN



CALLE NUEVA AVENIDA UNO, Código Postal: 29730.

SUPERFICIE

Terreno: cinco mil ciento ochenta y seis metros cuadrados

Cuota: cinco enteros, nueve mil quinientas treinta y nueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS

Linderos: norte, LIMITE DEL SECTOR UT-TRES "RINCÓN DEL SOL"; sur, ZONA VERDE ZV-SEIS Y CALLE "C"; este, PARCELA N° 11, CALLE "F" Y PARCELA DE TERRENO N° 4; oeste, ZONA VERDE ZV-SEIS.

Descripción: PARCELA N° 10, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCÓN DEL SOL"

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RINCÓN DE LA VICTORIA N°: 25459.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 290250000420608.

Naturaleza de la Finca: Solar

LOCALIZACIÓN

URBANIZACIÓN RINCÓN DEL SOL, Código Postal: 29730.

SUPERFICIE

Terreno: tres mil treinta y cuatro metros cuadrados

Cuota: tres enteros, cuatro mil ochocientos veintinueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS

Linderos: norte, CALLE "F"; sur, CALLE "C"; este, PARCELA N° 12, CALLE "F"; oeste, PARCELA N° 10.

Descripción: PARCELA N° 11, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCÓN DEL SOL"

En la actualidad la denominación de los linderos de los terrenos ha variado como consecuencia de modificaciones operadas en las zonas verdes colindantes (que han sido trasladadas a otras ubicaciones a cambio de la implantación de usos comerciales) así como el cambio de nomenclatura del callejero, lindando en su parte inferior con la denominada Calle Pepa Flores González y en su parte superior con la Calle Marejada en fondo de saco.

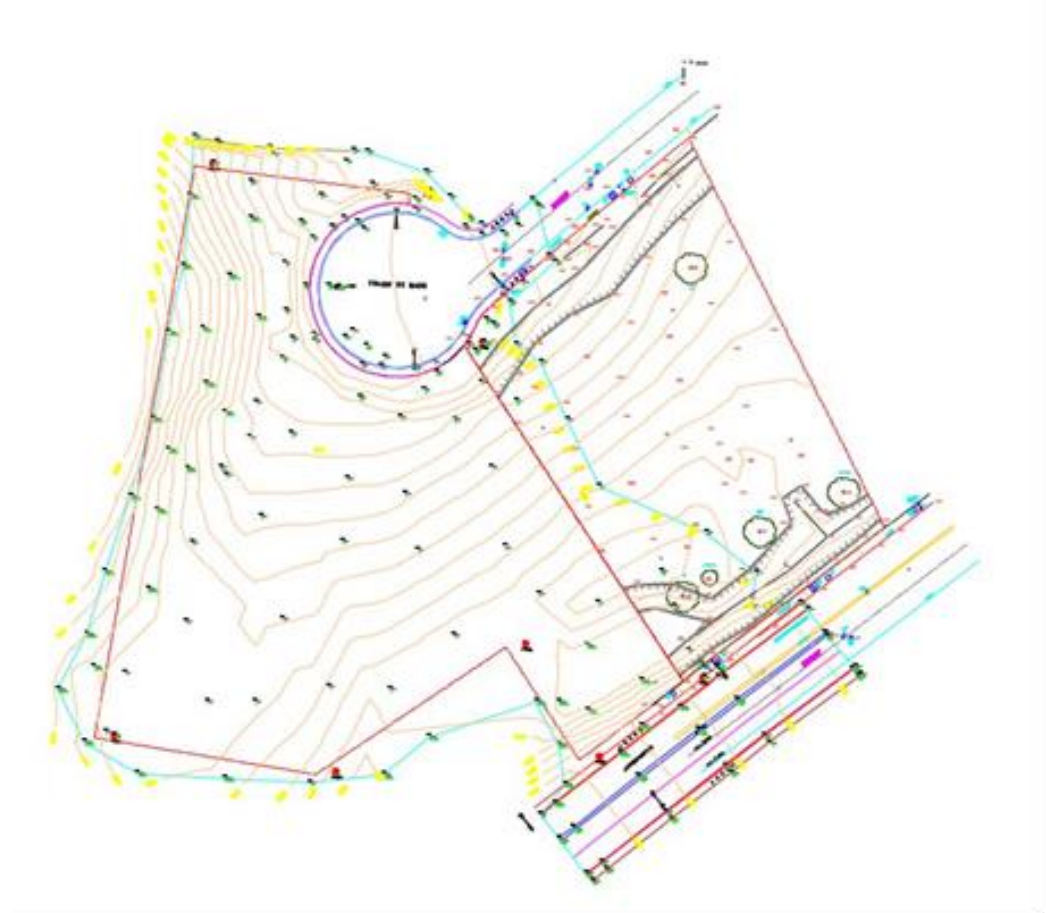


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Recientemente se ha efectuado un levantamiento topográfico que indica que la superficie real de los terrenos es de 8.220 m² coincidente con los 8.220 m² que constan como superficie inscrita en el Registro de la Propiedad frente a los 8.278 m² que recoge el Catastro.

-Levantamiento topográfico de las Parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", -



-Tabla comparativa de superficies-

ORIGEN DE LOS DATOS	DESAGREGADOS	AGREGADOS
Parcela Catastral 7842909UF8674S0001LB	5.252 m ²	8.278 m ²
Parcela Catastral 7842911UF8674S0001PB	3.026 m ²	
Finca Registral N° 25433	5.186 m ²	8.220 m ²
Finca Registral N° 25459	3.034 m ²	
Levantamiento topográfico		8.220 m ²

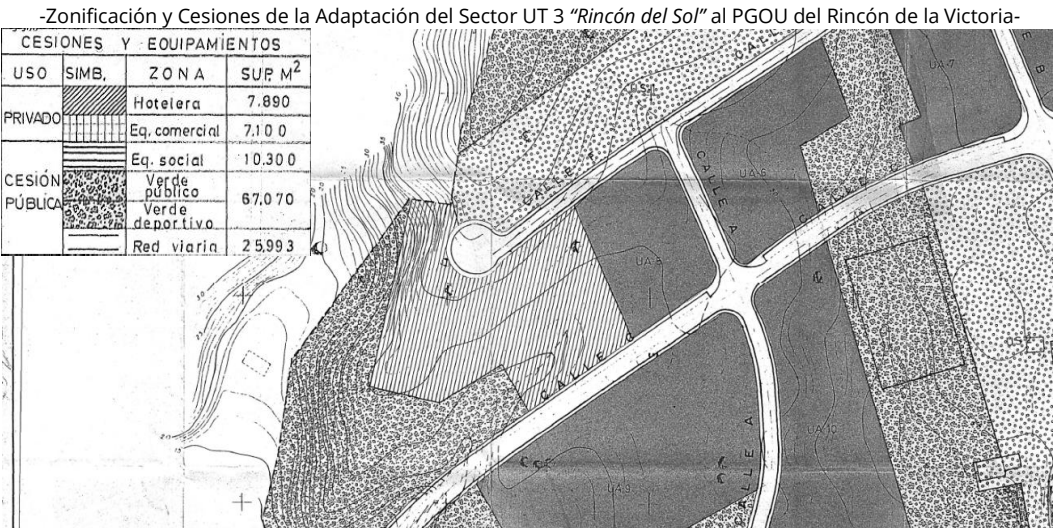
A.1.4. Situación urbanística y condiciones de uso.

La Adaptación del Plan Parcial del Sector UT 3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria, fue aprobada por Acuerdo, de 16 de noviembre de 1993, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga y publicada en el BOP de Málaga 227 de 30 de noviembre de 1993.

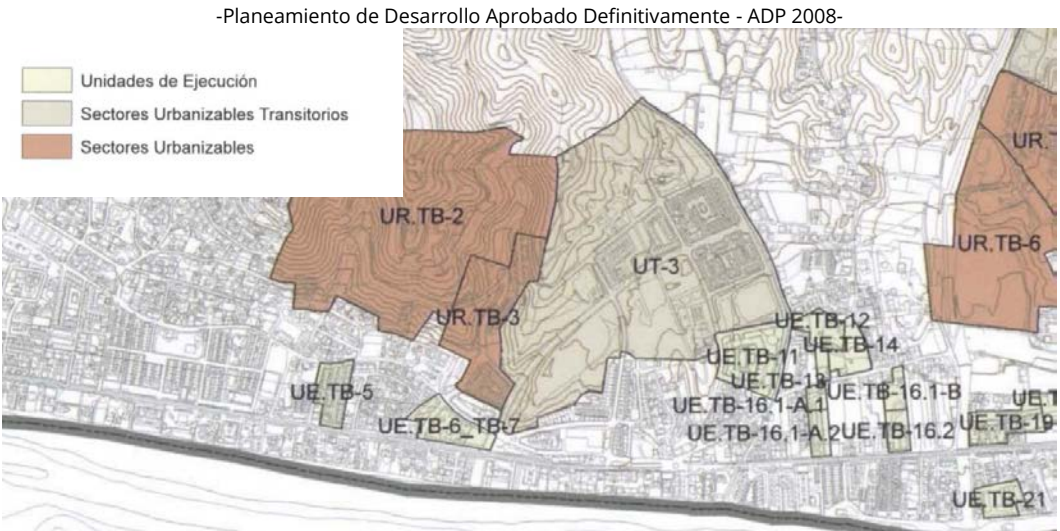
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

De acuerdo con la planimetría de ese documento, la información recogida para **las parcelas identificadas como P-10 y P-11** era:

- Uso Privado.
- Calificación Hotelera.
- Superficie 7.890 m².



El desarrollo urbanístico del Sector UT-3 "Rincón del Sol" fue objeto de tratamiento específico en el documento de adaptación parcial a la LOUA (que hemos denominado como ADP 2008) al identificarlo como un Suelo Urbanizable Transitorio por contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Con objeto de reconocer que, por haber sido ejecutada la urbanización establecida, habían logrado obtener la clasificación y categoría de Suelo Urbano Consolidado se trasladó a la memoria, el anexo de normativa y la propia planimetría del documento de la ADP 2008.



Así, de acuerdo con la planimetría es evidente su **clasificación como Suelo Urbano**, de forma que -por lo que más adelante se referirá- resulta de aplicación la Disposición Transitoria denominada "Sección II: PLANES PARCIALES CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO" que recoge el documento de ADP 2008:

"Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones."

Pudiendo afirmar que resulta igualmente evidente su **categorización como Suelo Urbano Consolidado** al fijarse como determinación específica en el documento de ADP 2008:

"Los 4 sectores que en el PGOU en vigor figuraban como Suelo Urbanizable Transitorio se correspondía 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".

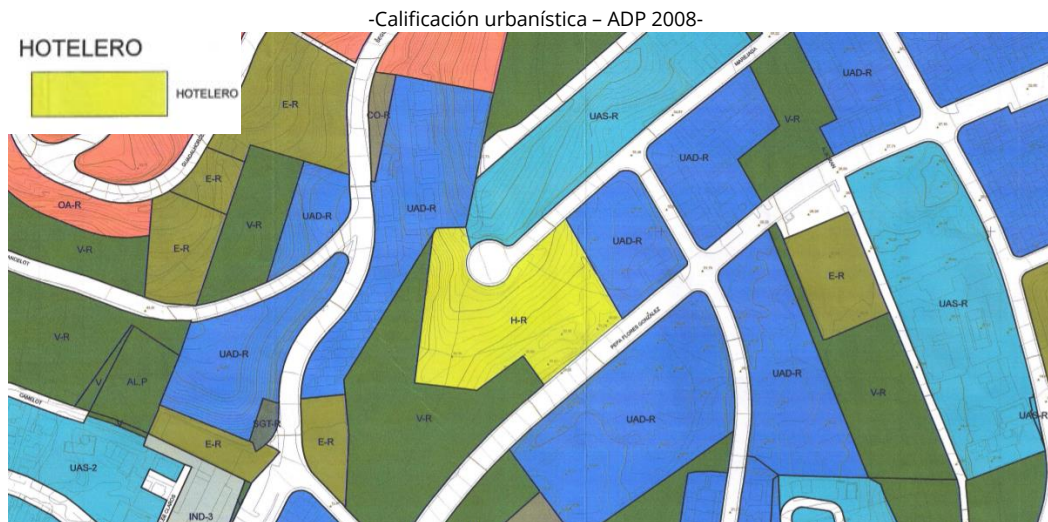
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

UT-2 "Los Almendros".

UT-3 "Rincón del Sol".

UT-4 "Añoreta".

Sin perjuicio de que se haya eliminado la terminología del suelo urbano consolidado en la LISTA, definiéndose como suelo urbano en aplicación de la Disposición transitoria primera de dicha ley, obviamente se mantiene su **calificación urbanística de uso hotelero**.



Atendiendo a la regulación de los usos y la clasificación establecida según su función en el apartado 1.3.3 del Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria, se define el uso hotelero de la siguiente manera:

"7.- Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apart-hoteles y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias."

Para las **condiciones de edificación** aplicables debemos acudir a la remisión expresa (H-R) a las **ordenanzas particulares del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"** y a las **ordenanzas generales de edificación del PGOU de Rincón de la Victoria**.

Dicha remisión consta reflejada en el Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria, dentro de la Parte 5 -REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO- la Sección II -SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO-:

*"Sección II: SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
SECTOR: UT-3*

2.1.- Definición.

Dentro de este suelo se incluían en la aprobación inicial dos tipos de actuaciones preexistentes:



- a) Aquellas fases de urbanizaciones antiguas que no se hubieren ejecutado en su totalidad y que fijen la reordenación de muchos elementos y que deben soportar cargas externas que mejoren las fases anteriores.
- b) Aquellos sectores de las normas subsidiarias cuyos planes parciales se han aprobado o cuya tramitación está avanzada. Al adquirir los primeros el carácter urbano por la firma de sus convenios respectivos, tal y como se preveía en la ficha aprobación inicial, solo quedan ahora los segundos.

2.2. Determinaciones.

En estos suelos el Plan General determina tanto los trazados viarios como los equipamientos y la intensidad de uso global.

Las ordenanzas particulares de aplicación serán las propias de los planes parciales tramitados, siendo las ordenanzas generales las propias de la Parte 4ª; Secciones I y II de estas Disposiciones Urbanísticas.

2.3. Regulación de la ordenación.

En las fichas de características se incluyen todas las particularidades de cada sector, debiendo justificar que la ordenación de su Plan Parcial es acorde con la del Plan General.

En caso de divergencia se tramitará una modificación de elementos de Plan Parcial."

Y al establecer en el Anexo IV -FICHAS REGULADORAS SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO- del PGOU de Rincón de la Victoria:

"SECTORES EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

SECTOR: UT-3

- Superficie total de suelo: 213.560 m2
- Techo máximo edificable: 66.575 m2t
- Observaciones:

*Este suelo se registrará en lo referente a zonificación, tipología y cesiones por su propio Plan Parcial, al estar tramitado por el Ayuntamiento de acuerdo con las N.N.S.S. con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, y con el aprovechamiento marcado en esta ficha.

* No obstante, se registrarán por las ordenanzas generales de edificación del Plan General.

* Sus derechos y obligaciones urbanísticas serán las propias del Plan Parcial.

* Se presentará justificación del cumplimiento del Plan Parcial con las normas de este Plan general y en caso de existir divergencias entre ambos documentos, se tramitará una modificación de elementos del Plan Parcial.

*Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio."

Sin embargo, aunque la redacción vigente del Plan Parcial es dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga), la **ordenanza reguladora** no fue adecuadamente trasladada a este desde el documento de origen -Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria-, sino que fue **a través de una corrección de errores** introducida



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", aprobado definitivamente el 29.10.1998.

Tras reconocer en la memoria del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" que el documento de adaptación "si bien califica una zona como hotelera en el plano de zonificación omite la correspondiente ordenanza", afirma que "las ordenanzas del uso hotelero... (serán)... las aplicables a las zonas así calificadas en el Plan Parcial adaptado" y por esta razón se incorporó un cuadro resumen con las **condiciones de ordenación aplicables** en las distintas zonas del Plan Parcial, del que se trasladan las que afectan a la zona calificada como hotelera:

-Parámetros del Cuadro n° 3. Ordenanzas del Plan Parcial que consta incorporado en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Cuadro n° 3. Ordenanzas del Plan Parcial	Parcela Mínima	-
	Edificabilidad neta m²/m2	1,00
	Ocupación	-
	Alturas	nº plantas PB + 3 m 13
	Separación linderos	públicos m - privados m -

Además, se incorporó de forma literal la hoja del Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria en la que se contenía la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA-, cuyos parámetros se trasladan a continuación:

-Parámetros de la Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA que consta incorporada en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA	Condiciones de uso	Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones. Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.
	Condiciones de volumen	Aprovechamiento: 1,00 m²/m². Alturas: 3 plantas + baja. Superficie total edificable: 8.200 m². El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones.

Pues bien, de tales condiciones de edificación **se pretende innovar** las condiciones de uso establecidas **incorporando el uso alternativo de alojamiento comunitario**.

A.1.5. Afecciones sectoriales.

Previamente a la justificación de la innovación, para completar la información urbanística procede reflejar las posibles afecciones sectoriales teniendo en cuenta que, como se ha

referido en el apartado anterior, los efectos de la innovación se producirán concretamente en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", siendo este el ámbito objetivo de la innovación.

-Extracto de planimetría facilitada por los servicios municipales indicativa de afecciones (Zona de influencia litoral y Zona arqueológica "Villa Romana de Torre de Benagalbón") que inciden en el ámbito objetivo de la innovación-



A.1.5.1. Zona de influencia litoral (Dominio Público Marítimo-Terrestre).

De conformidad con el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas se define la zona de influencia como los terrenos comprendidos en una anchura, como mínimo, de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. En dicha zona de influencia la ordenación territorial y urbanística deben respetar las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestres.

Según se indica en el Plano de afecciones (Cartografía de Información) **los terrenos del ámbito objetivo de la innovación están dentro de la zona de influencia del litoral.**

Los criterios que deben respetarse son:

- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.



Según se indica en el Plano de afecciones (Cartografía de Información), **los terrenos del ámbito objetivo de la innovación están dentro de la Zonificación arqueológica Tipo 3 del Catálogo Urbanístico Municipal.**

Esta zonificación afecta a espacios en los que se presupone la existencia de restos arqueológicos, donde la autorización de ciertas actuaciones requiere el control arqueológico de los movimientos de tierra y, en consecuencia deberán respetarse los condicionantes recogidos en la correspondiente ficha ZA04 "Villa Romana de Torre de Benagalbón":

- **Condiciones generales:** Las correspondientes al tipo de protección al que pertenece la zona, definidas en la memoria descriptiva. En este caso dentro del Título 2. Patrimonio arqueológico: Zonificación arqueológica Tipo 3:

- **Actuaciones permitidas:** En esta zona pueden realizarse todas las actuaciones urbanísticas o edificatorias permitidas por el planteamiento urbanístico. No obstante, cuando las actuaciones lleven aparejada la ejecución de movimientos de tierra, su realización se encuentra condicionada al régimen de autorizaciones contemplado.

Llevar aparejada la ejecución de movimientos de tierra todas aquellas actuaciones urbanísticas y edificatorias para cuya ejecución se requieran desmontes, abancalamientos, excavaciones, explanaciones y aquellos otros incluidos en los actos sujetos a licencia urbanística contemplados en el artículo 291.b) del RGLISTA.

No será necesario el control arqueológico de movimiento de tierras por reforma interior o renovación de instalaciones en obras menores en edificaciones.

- **Régimen de autorizaciones:** De forma posterior al otorgamiento de las licencias y autorizaciones pertinentes, y con carácter simultáneo a la ejecución de los movimientos de terreno autorizados, se llevará a cabo un control arqueológico de movimiento de tierras en la modalidad preventiva (según definición y procedimientos establecidos en la LPHA y el RAA, recogidos en el capítulo siguiente), pudiendo darse dos supuestos:

- **Control arqueológico negativo:** En el supuesto de que las labores de control resulten infructuosas, el solar o los terrenos afectados quedarán libres de servidumbre o cargas de este tipo, pudiendo proseguirse con la ejecución de la licencia otorgada.

En este caso se desafectará, exclusivamente, la superficie intervenida, manteniéndose la protección de tipo 3 para el resto del ámbito.

- **Control arqueológico positivo:** En el supuesto de que durante las labores de control se observen objetos y restos materiales que



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andalúz, estos se considerarán hallazgos casuales, rigiéndose por lo dispuesto para ello en el artículo 50 de la LPHA.

La aparición de hallazgos casuales (...) deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente a la remoción de los bienes hallados.

En este caso, en adelante, la zona pasará a considerarse bajo la protección de la Zonificación arqueológica de tipo 2, debiendo aplicarse las condiciones generales y específicas de este tipo.

- **Condiciones particulares:** Recuperación y puesta en valor de los vestigios y conservación de los restos dispersos en la Loma. Recuperación de las termas en la zona baja. Se recomienda creación de un parque arqueológico. En los restos integrados en el BIC: se permite el empleo de soluciones similares a las originales, prohibiéndose los elementos constructivos o materiales de restauración ajenos a los restos arqueológicos.

Además de ello, todo resto arqueológico desconocido, mueble o inmueble, que apareciese en cualquier parte del término municipal de Rincón de la Victoria (esté o no incluido en el Catálogo) se considerará hallazgo casual, rigiéndose por lo dispuesto para ello en la LPHA (artículo 50. Régimen de los hallazgos casuales).

Igualmente, deberá respetarse el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se considera que **la innovación es compatible con los condicionantes derivados de la zona arqueológica "Villa Romana de Torre de Benagalbón"**, por las siguientes razones:

1. El régimen establecido permite en su tenor literal *"todas las actuaciones urbanísticas o edificatorias permitidas por el planteamiento urbanístico"*, por lo que no hay impedimento a una actuación edificatoria ni del uso actualmente previsto ni del alternativo propuesto.
2. El control arqueológico previsto no se ve afectado por la innovación propuesta.

A.1.5.3. Aguas (Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbres, zona de policía - Calidad de las aguas - Zona inundable).

- **Masas de aguas superficiales:** La masa de agua superficial más cercana es el arroyo Serrezuela, pero los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no están afectados por el

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

dominio público hidráulico, ni en cuanto a las limitaciones que pudiera suponer su zona de servidumbre y policía, como ha sido reflejado en el Informe Ambiental Estratégico.

Según se indica en el Plano de afecciones (Cartografía de Información), **los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no afectan al dominio público hidráulico del arroyo Serrezuela, ni a su zona de servidumbre** (se han reflejado los cauces próximos)

-Extracto del informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua.
Anexo al Informe Ambiental Estratégico-



-Extracto del informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua.
Anexo al Informe Ambiental Estratégico-



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

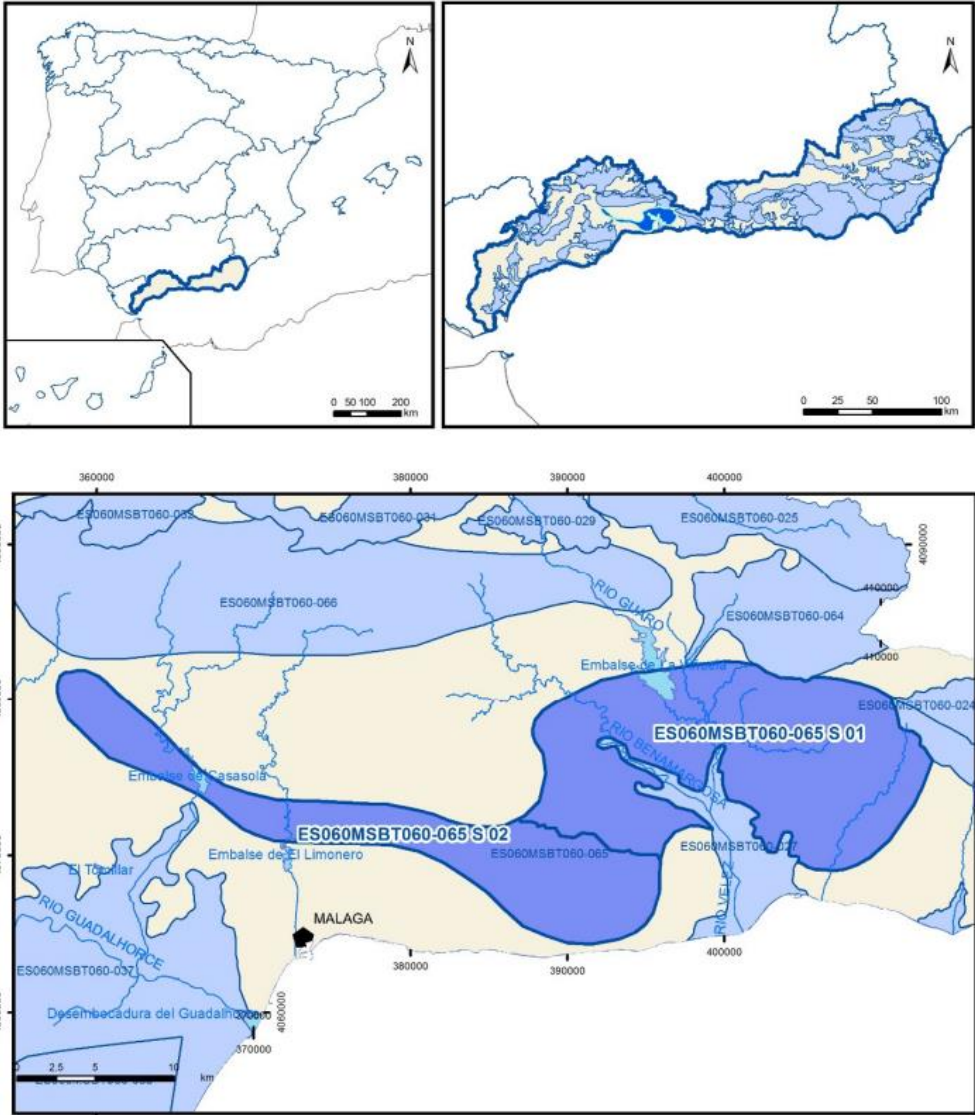


MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- **Masas de aguas subterráneas:** En respeto de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía es preciso no aumentar las presiones detectadas.

La masa de agua subterránea más cercana es la identificada como ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA, pero **los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no están afectados**, como ha sido reflejado en el Informe Ambiental Estratégico. No se grafía dicha masa de agua subterránea en el Plano de afecciones (Cartografía de Información), porque afectaría a la escala del plano por su tamaño.

-Identificación de la masa de agua subterránea-



- **Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua:** No se prevé ningún tipo de desarrollo urbanístico, dado que la innovación se produce en un ámbito totalmente urbanizado para el que no se necesita aumentar la disponibilidad de recursos hídricos.



No se grafía el abastecimiento de agua en el Plano de afecciones (Cartografía de Información) porque **no se produce afección**, aunque se trasladarán al Documento Ambiental Estratégico los cálculos informativos necesarios al impacto de la innovación en el volumen del consumo o demanda de agua.

- **Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH):** Aunque el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas no indicó que fuera obligatorio, por petición del Informe Ambiental Estratégico se ha incorporado el Estudio Hidrológico-Hidráulico como Anexo que concluye que los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no se ven afectados.

No se grafía en el Plano de afecciones (Cartografía de Información) porque se no se produce afección del periodo de retorno. Además la información se trasladará al Documento Ambiental Estratégico.

- **Regulación de usos en zona inundable:** Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del RDPH.

Se considera que **la innovación es compatible con los condicionantes derivados de la normativa en materia de aguas**, por las siguientes razones:

1. No se produce afección al Dominio Público Hidráulico ni a su zona de servidumbre de las masas de aguas superficiales en el ámbito objetivo de la innovación.
2. No se produce afección de las masas de aguas subterráneas en el ámbito objetivo de la innovación.
3. En el Documento Ambiental Estratégico se adoptaron medidas para no aumentar el consumo de agua de forma desproporcionada y se distinguen medidas a adoptar en la fase de diseño como en la fase de funcionamiento.
4. La innovación no supone un nuevo desarrollo, ni siquiera una ampliación del existente por lo que el consumo de agua no se verá incrementado sobre las previsiones iniciales (las existentes antes de la innovación).
5. No hay incidencia en el respeto de las exigencias normativas para los vertidos.
6. Se ha efectuado el correspondiente Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH).
7. No hay incidencia en el respeto a las exigencias normativas para los usos regulados en zona de policía y zona inundable.

A.1.5.4. Otras afecciones sectoriales.

- **Carreteras:** No se ha detectado en el ámbito objetivo de la innovación se vayan a producir actuaciones en carreteras estatales, autonómicas o provinciales, ni a sus elementos funcionales, ni está dentro de la zona de influencia. Tampoco consta ningún estudio de

carreteras que pueda verse afectado, ni siquiera que dentro de los tramos urbanos colindantes, afecte a zonas de dominio público de carreteras ni zonas de servidumbre.

- **Vías pecuarias:** No se ha detectado en el ámbito objetivo de la innovación se vayan a producir actuaciones en vías pecuarias existentes en el término municipal ni en la parte de dominio público ni en sus zonas de protección.

- **Montes públicos y Espacios Naturales:** No se ha detectado en el ámbito objetivo de la innovación se vayan a producir actuaciones en montes públicos existentes en el término municipal ni en la parte de dominio público ni en sus zonas de limitación de usos. Tampoco se ha detectado que afecte a Espacios Naturales Protegidos.

Se considera que **la innovación es compatible con los condicionantes derivados de la normativa en materia de carreteras, vías pecuarias, montes públicos y espacios naturales.**

A.1.6. Justificación y procedencia de la innovación.

A.1.6.1. El uso de alojamiento comunitario consta ya definido en el PGOU.

La **definición del uso de alojamiento comunitario** también se encuentra recogida dentro de la regulación de los usos y la clasificación establecida según su función en el apartado 1.3.3 del Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria, de la siguiente manera:

"9.- Uso de alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias."

A.1.6.2. El uso de alojamiento comunitario no desvirtúa el uso característico del sector.

La **coexistencia entre el uso de alojamiento comunitario y el uso característico del ámbito** queda justificada por su inclusión expresa en la regulación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

- El uso característico del ámbito del Sector UT-3 "Rincón del Sol" (anterior Sector s-6) es el residencial, es decir, que es el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
- El uso de alojamiento comunitario viene recogido dentro de las ordenanzas del sistema local de equipamientos según la redacción vigente del Plan Parcial dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



A.1.6.3. El uso de alojamiento comunitario se admite con menores restricciones en ordenanzas particulares del PGOU.

El uso de alojamiento comunitario ya figura como uso admitido (complementario y compatible) en otras ordenanzas del PGOU, e incluso de forma conjunta con el uso hotelero:

- En la Zona Unifamiliar Aislada (UAS) figura expresamente como usos admitidos, entre otros, el uso hotelero y el uso de alojamiento comunitario.
- En la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) figura expresamente como usos admitidos, entre otros, el uso hotelero y el uso de alojamiento comunitario.
- En la Zona de Ordenación en Manzana Cerrada también figura expresamente como usos admitidos, entre otros, el uso hotelero y el uso de alojamiento comunitario.
- En la propia Zona de Ordenación Abierta (OA) también figura respecto de las viviendas, aunque no figura dentro de la hotelera.
- Incluso en la Zona de Ordenación Hotelera, que recoge el uso predominante hotelero, también incluye como admitido el uso de alojamiento comunitario.

Es decir, que el uso de alojamiento comunitario está admitido de forma expresa en todas las zonas según la ordenación prevista por las ordenanzas del PGOU.

De la misma manera si atendemos a las previsiones del uso hotelero que señalan los apartados 12.2 a 12.5 del Anexo 3 -DISPOSICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES- del PGOU de Rincón de la Victoria (H-3, UAS-H, MC-4 y OA H) se comprueba que su admisión se produce de forma generalizada.

No consta ni en el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) ni en la memoria de ordenación del PGOU (en relación tanto a la documentación del TRPGOU 2003 como de la ADP 2008) ninguna mención o justificación que indicara que la ausencia de una previsión de compatibilidad entre el uso hotelero y el de alojamiento comunitario –en el ámbito de aplicación objeto de la presente innovación- fuera una decisión consciente y motivada.

Y teniendo en cuenta que ambos usos, el hotelero y el de alojamiento comunitario, tienen una función e idoneidad que encaja en el ámbito de aplicación señalado, **la ordenanza aplicable al Sector UT 3 "Rincón del Sol" resulta demasiado restrictiva en comparación con otras ordenaciones hoteleras del mismo término municipal lo que perjudica la materialización del aprovechamiento y edificabilidad.**

A.1.6.4. Incorporar el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero beneficia la sostenibilidad del municipio.

A lo anterior, se añade que la diversificación de usos abriría las posibilidades de desarrollo a este solar en particular que, hasta la fecha, no ha resultado del interés de cadenas hoteleras que pudieran acometer proyectos de esta envergadura.

Sin embargo, visto que el uso de alojamiento comunitario ha adquirido una relevancia muy importante en las últimas décadas, observando mayor demanda y viabilidad, su incorporación repercutiría de forma directa en beneficio de la actividad del municipio.

El uso de alojamiento comunitario es un complemento para generar diversificación, menor estacionalidad y aumentar la viabilidad de desarrollo. En este caso son aspectos que están vinculados entre sí y que permiten a empresas de distinta índole, naturaleza o escala acometer proyectos de mayor espectro social y repercusión positiva y directa en el entorno urbano.

Considerando como un fin el favorecer y fomentar la compatibilidad de otro tipo de usos que consoliden una economía de mayor valor añadido y más ligada a lo social y a larga estancia y que ayuden a ponderar la desequilibrada balanza de actividad puramente estacional ligada al ocio de playa la cual incluso por falta de presencia de otro tipo de tejido social u oferta alternativa de peso ha llegado a perder capacidad de atracción o interés para el sector.

El sector hotelero en los últimos años encuentra competidores duros, modalidades o tipologías por las que ha apostado y ha legislado la propia administración, apartamentos turísticos y otras modalidades de alquiler temporal de corta estancia, que hacen casi inviable el mantenimiento incluso de hoteles ya construidos.

A lo anterior, hay que sumar la situación de pandemia y quiebra de múltiples agentes del sector lo que ha generado oferta de parque hotelero que hace más inviable el desarrollo de solares de esta naturaleza.

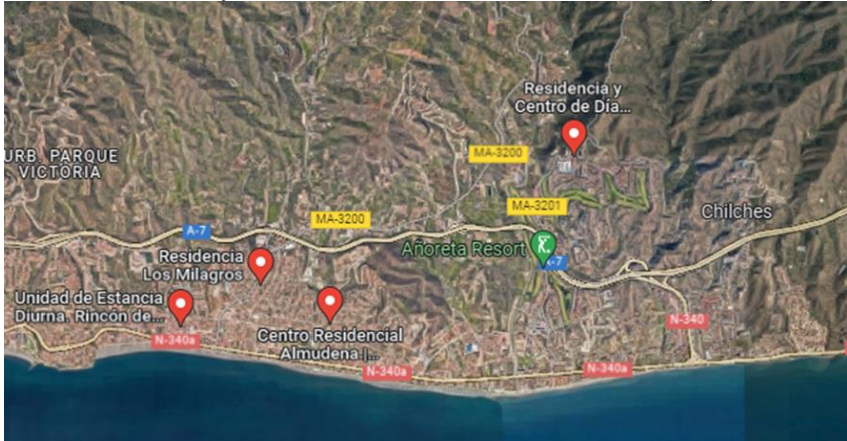
Con esta innovación se trata de generar por tanto valores diferenciales que surgen la posible flexibilidad de usos propuesta en la presente innovación y que les dotan de atractivo.

A.1.6.5. Las circunstancias particulares que se dan en el ámbito justifican la implantación del uso alternativo de alojamiento comunitario.

La implantación del uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" responde a las circunstancias concretas del sector y las parcelas afectadas.

- La actividad asistencial a mayores, reconocido por la definición del PGOU dentro de los usos de alojamiento comunitario, es muy escasa en el término municipal. Y la existente está ubicada en parcelas próximas al núcleo de población histórico del municipio, donde existen más servicios, y más alejadas del ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

- Residencias y unidades de estancia localizadas en el término municipal-



Facilitar la implantación en el ámbito del Plan Parcial supondrá un reparto más homogéneo de estos servicios altamente demandados (por insuficiencia de plazas respecto a la población) en el municipio.

- No consta la implantación de residencias de estudiantes en el municipio (también reconocido por la definición del PGOU dentro de los usos de alojamiento comunitario).

Advirtiendo la fácil conexión con las vías principales de comunicación y la proximidad a equipamientos deportivos municipales también puede dotar a estas parcelas en concreto de atractivo para el uso alternativo de alojamiento colectivo.

- Equipamientos deportivos cercanos a las parcelas afectadas-



- El uso de alojamiento comunitario no se contempló inicialmente en el documento Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria, sino que fue a través del documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) cuando se introdujo en la mencionada ordenanza reguladora de los sistemas de equipamientos.

Estando ejecutadas las actuaciones de los equipamientos en este ámbito y no estando materializado en ninguno el uso de alojamiento comunitario, en este



momento este ámbito carece de suelos en los que puedan implantarse de forma efectiva.

De las distintas calificaciones de suelos que se dan en el ámbito, los contemplados con uso hotelero son los más idóneos por existir precedentes de coexistencia y complementariedad en las restantes ordenanzas particulares.

Con esta innovación se pretende incorporar la posibilidad de disponer de este uso de alto valor añadido, ante la total carencia en el ámbito en particular y escasez en el municipio y en la provincia en general.

- El entorno más próximo a las parcelas afectadas por la innovación ha sido transformado radicalmente al haber sido sustituida la zona verde colindante a estas por una parcela de uso terciario donde se ha desarrollado un supermercado con aparcamiento superior en cubierta.

El traslado de la zona verde que el planeamiento preveía que se ejecutara en colindancia con las parcelas afectadas por la innovación ha generado una distorsión y alteración sobre las ideas y conceptos previos sobre los que se planificó la ordenación del ámbito.

El uso hotelero previsto en las parcelas afectadas ha perdido atractivo debido a ese traslado de la zona verde.

- Actividad implantada que supuso el traslado de la zona verde-



Principalmente la distorsión del paisaje previsto, pero también por las restantes condiciones medioambientales (efecto isla de calor derivado de la temperatura radiante del suelo asfaltado elevado, aumento de la temperatura operativa y en el entorno, reflejos de coches, ruidos, etc).

En un mercado altamente competitivo y de sobreoferta, estar en colindancia con zonas verdes suponen un activo muy relevante para las celebraciones de bodas, eventos y otras actividades hoteleras complementarias, en cambio, se ha impuesto un factor peyorativo al sustituirlo por un supermercado (actual marca Mercadona) u otra marca similar.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



La incorporación del uso alternativo de alojamiento comunitario puede suavizar ese factor entendiendo que la colindancia del supermercado en vez de la zona verde tiene un impacto reducido en las actividades ordinarias de este otro uso.

Las particularidades expuestas justifican la idoneidad de actuar en el ámbito referido para producir un reequilibrio de la distribución de usos con un matiz social importante y altamente demandados como son los englobados en el uso alternativo de alojamiento comunitario.

No solo las actuales circunstancias económicas del sector hotelero parecen hacer menos atractivas este tipo de inversiones, sino que estas parcelas de uso hotelero en particular se han visto alteradas por el traslado de la zona verde colindante que la dotaban de atractivo paisajístico y condiciones más favorables.

Con esta innovación se pretende corregir una **situación específica de este ámbito que no se produce en el resto del término municipal**, no tratándose de ningún tipo de reserva de dispensación, sino de un reequilibrio ante la ausencia del uso en el ámbito y en función de las alternativas que se analizarán.

A.1.6.6. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Se han contemplado distintas alternativas para cumplir con los fines de esta, siendo analizado si eran razonables, técnica y ambientalmente viables.

Además, se ha contemplado también la denominada "alternativa cero o de no actuación", reconocida por la LEA.

Previamente procede indicar que se trata de un suelo urbano desarrollado en el que, tras las comprobaciones oportunas, se encuentra no afectado por servidumbres de cauces de agua, costas, carreteras o de cualquier otra índole que impida el correcto desarrollo y funcionamiento del uso hotelero actual, así como las alternativas contempladas.

Por la finalidad de las necesidades que deben ser cubiertas por la innovación se han contemplado las siguientes alternativas:

A.1.6.6.1. Alternativa 0 – No actuación.

La alternativa 0 consistiría en no actuar mediante esta modificación, es decir, **no modificar los usos** para incorporar el uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

En consecuencia, se mantendría el uso hotelero como uso exclusivo compatible con los de restaurante, deportivo e instalaciones anejas de recreo existentes según la Ordenanza 4ª del Plan Parcial, anteriormente descritos.

A.1.6.6.2 Alternativa 1 – Actuación propuesta.

La alternativa 1 consistiría en actuar como se propone en esta modificación, es decir, introducir el **uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 18 del Anexo del RLISTA que lo define como "aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas".

Esta incorporación supone permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o con un uso 100% de alojamiento comunitario, pero no permitiría un uso mixto. Es decir, que se podrán utilizar los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero y con los efectos ambientales previsibles descritos de forma detallada en el apartado 1.7 del documento ambiental.

A.1.6.6.3. Alternativa 2 – Actuación no propuesta.

La alternativa 2 que se ha valorado consistiría en actuar **introduciendo el uso de alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 17 del Anexo del RLISTA que lo define como "aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada".

Esta incorporación supondría permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o un uso mixto de uso hotelero (<50%) y alojamiento comunitario (>50%), pero no permitiría un uso 100% de alojamiento comunitario.

A.1.6.6.4 Justificación de elección de la Alternativa 1 – Actuación propuesta.

Atendiendo a su viabilidad técnica y ambiental **se ha concluido que la propuesta debe efectuarse mediante la incorporación uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Las alternativas 0 y 1 se consideran ambas como compatibles con el medio ambiente si bien, se considera la alternativa 1 más beneficiosa para su entorno y para el municipio.

Se pueden identificar los siguientes beneficios ambientales que encierra la actuación (frente a la no actuación):

- El alojamiento comunitario normalmente tiene más larga estancia que el uso hotelero y por tanto la rotación y número de entradas y salidas tiende a ser considerablemente menor, esto supone menores consumos hídricos, menos consumo en productos de limpieza y otros contaminantes.
- Se reducen los desplazamientos y consecuentemente los ruidos y gases derivados del transporte.
- Cabe destacar que el turismo es uno de los factores de vulnerabilidad más importantes a nivel provincial para los próximos años, y que se hace obvio que cualquier compensación al respecto sea positiva de cara a minimizar este sector que a la vez que generador de riqueza y economía tiene un considerable impacto ambiental.

También, se han valorado expresamente como variación dentro de cada una de las alternativas 1 y 2, los beneficios ambientales para mantener los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero, pudiendo identificar los siguientes:

- Dado el desnivel del terreno una edificación de mayor altura adaptada al mismo tiene una presencia muy similar dando cumplimiento a los parámetros de PGOU ya que del escalonamiento de la misma resulta una tipología escalonada con una altura frontal que puede resultar incluso menor reduciendo la superficie ocupada.
- Mantener en este caso las condiciones de altura y ocupación de la parcela y no modificarlas para el uso de alojamiento comunitario, permite mantener una mayor superficie ajardinada y drenante que además sería muy pernicioso reducir habiéndose producido la transformación de la parcela colindante de zona verde a uso terciario de alta ocupación. En este sentido la vegetación jugará una importante función para separarse y protegerse visual y acústicamente del fuerte impacto generado en la parcela colindante con un Mercadona con aparcamientos en cubierta prácticamente a la altura de las parcelas objeto de la presente innovación.
- Un edificio con menor ocupación en planta genera menor impacto de forma en todo lo relativo a emisión de CO₂ y huella de carbono en proceso constructivo ya que al ser mejor su factor de forma optimiza la superficie de fachada, cubierta y cimentación con menor coste, menor impacto y mayores posibilidades de generar una óptima eficiencia energética en el diseño.
- Igualmente asimilar las condiciones de uso a las condiciones urbanísticas para ambos usos de similar naturaleza hace sin duda que las posibles transformaciones futuras posibles de un uso a otro sean más sencillas y de menor impacto ya que requerirán de obras de considerable menor alcance.

Además, se pueden señalar los motivos que aconsejan la alternativa 1 frente a la alternativa 2:

- Incorporar el uso como alternativo y no como compatible mejora la flexibilidad de adaptación a la demanda social, dado el tamaño de la parcela y el número mínimo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



de habitaciones que hacen rentable tanto un hotel como un alojamiento comunitario, ya sean residencias de estudiantes, ancianos u otro hacen del todo inviable y poco recomendable mantener el uso como compatible y no alternativo como se propone.

- En el caso de incorporar el uso como compatible, para poder desarrollar el uso de alojamiento comunitario se obligaría a ejecutar una actuación mixta. Esto agravaría el factor peyorativo creado por el traslado de la zona verde colindante que se ha llevado a cabo por la presencia del supermercado, desaconsejando la implantación de un uso hotelero (superior al 50%) de más reducida dimensión.
- La incorporación del uso como alternativo posibilitará una actuación edificatoria versátil y adaptable a ambos usos (actuaciones reversibles), minimizando el impacto y emisiones de CO2, así como de cualquier otro impacto ambiental que se pudiese derivar de la demolición que sería necesaria en la alternativa que no mantuviese los parámetros urbanísticos.
- Por tanto, consideramos que admitir la posibilidad de que los usos como reversibles es más adecuada tanto por razones económicas, como por la viabilidad de la implantación del que sea elegido en la actuación edificatoria, como por los beneficios ambientales aparejados.

Es decir, cómo se expone en el objetivo y finalidad del presente documento, el interés de permitir el uso comunitario en dicho ámbito se debe a la especial consideración por su función comunitaria y de valor añadido que permitiría una mayor facilidad en la ejecución y mantenimiento de este tipo de actividades.

En el desarrollo del documento y en este punto en particular consideramos constatado y demostrado la opción elegida frente a las anterior como la alternativa y variación propuesta que más incide en potenciar el futuro desarrollo óptimo, flexible y sostenible de dicha función comunitaria y por tanto de la consecución de este valor añadido que tendrá repercusión directa en el entorno y la calidad urbana y de vida de los actuales y futuros residentes de forma sostenible y racional y siempre atendiendo a la versatilidad y posibles cambios en la demanda social.

Recordando que la **mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano** es un deber que forma parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, como recoge el artículo 17.1.d) de la LISTA.

Por lo expuesto, esta innovación atiende al principio de sostenibilidad y racionalidad, estando debidamente justificado en el interés público y en el interés social, dada la necesidad de atender una demanda real de este uso tan poco desarrollado en el término municipal y menos aún en el ámbito concreto del sector referido.

Por tanto, **entendemos que procede efectuar la innovación sobre las condiciones de uso actualmente aplicables al Sector UT 3 "Rincón del Sol", incorporando el uso alternativo de alojamiento comunitario** para adaptarlas a la evolución de las demandas

sociales y económicas cambiantes con el fin de facilitar la materialización del aprovechamiento y edificabilidad.

A.1.7. Determinaciones del Plan Parcial a modificar.

Aunque se han barajado diversas alternativas, como se pueden consultar en el apartado correspondiente de este documento, así como del documento de análisis ambiental, finalmente la modificación **se puede concretar en la siguiente redacción de las condiciones de uso de la Ordenanza 4ª del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"**:

"4.5. ORDENANZA 4ª: ZONA HOTELERA.

4.5.1. Condiciones de uso

Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones.

Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.

Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario."

4.5.2. Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: 1,00 m2/m2.
- Alturas: 3 plantas + baja.
- Superficie total edificable: 8.200 m2.

El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones."

Es decir, que se propone la incorporación de una norma específica, utilizando un párrafo concreto a introducir en la ordenanza reguladora del uso con calificación de hotelero del Sector UT-3, de forma que no deba de alterarse en nada el régimen general, permitiendo que la materialización del aprovechamiento y edificabilidad sea la misma y posibilitando proyectos de uso hotelero o de uso de alojamiento comunitario. De esta manera se permite que pueda cambiar la actividad sin penalizar el edificio que se ejecute, sin perjuicio de las adaptaciones o acondicionamientos que por el tipo de actividad fueran requeridos.

Recordando que la modificación operará sobre la redacción vigente que fue establecida por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) y por la corrección de errores introducida en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

De forma que los parámetros quedarían de la siguiente manera:

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

-Parámetros que, tras la innovación, resultarían comunes en el ámbito señalado para el uso hotelero y el uso alternativo de alojamiento comunitario, con la innovación producida-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA	Condiciones de uso	Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones. Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal. Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario.
	Condiciones de volumen	Aprovechamiento: 1,00 m ² /m ² . Alturas: 3 plantas + baja. Superficie total edificable: 8.200 m ² . El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones.

A.1.8. Régimen de las innovaciones.

La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación (artículo 118.1 del RLISTA).

Cualquier innovación de los instrumentos de ordenación urbanística debe ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de algunas particularidades según su alcance (artículo 118.2 del RLISTA).

A.1.9. Alcance de la innovación.

Respecto al alcance de la innovación, la alteración contemplada en el Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" no pretende la adopción de un nuevo modelo de ordenación como contemplan el artículo 86.2 de la LISTA y el artículo 120 del RLISTA, por lo que debe considerarse que **ostenta el carácter de modificación** que señalan el artículo 86.3 de la LISTA y el artículo 121 del RLISTA.

Se considera que la modificación afecta directa y exclusivamente al documento del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", en concreto, la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA- que estableció el Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria y que fue incorporada como corrección de errores a través del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Se considera un contenido propio de Plan Parcial por lo que se atenderá a esta naturaleza y clase de instrumento.

A.1.10. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación.

En primer lugar, las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben encontrarse fundamentadas en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística (artículo 86.1 de la LISTA y artículo 119 del RLISTA).

En este caso, **tanto la mejora del bienestar de la población y como el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística se produce** dando lugar al cumplimiento de este presupuesto principal de legitimación de la innovación.

- La innovación pretende mejorar las posibilidades de ejecución de la actuación edificatoria en dichas parcelas, lo que en sí mismo es un fin propio de la actividad urbanística.
- La incorporación no pretende cambiar el uso característico del sector sino admitir otras modalidades cuya importancia ha sido reconocida en la memoria de ordenación del PGOU y tiene su reflejo como uso admitido en todas las restantes zonas.
- No afecta a la malla urbana existente ni resulta incompatible con los usos de la zona.
- El uso de alojamiento comunitario está orientado a impulsar actividades o acciones encaminadas al desarrollo de servicios a sectores de población, juventud, infancia o tercera edad de mayor vulnerabilidad.
- Este uso está potencialmente vinculado a la población residente en el municipio como posibles beneficiarios de este.
- Ayudará a generar una actividad y servicio comunitario en el municipio de menor estacionalidad y mayor valor añadido del que pueda generarse con un uso hotelero exclusivamente.

Estas circunstancias señaladas respetan los fines de la ordenación urbanística (artículo 3.2 de la LISTA) y los principios generales de la actividad urbanística (artículo 4 de la LISTA).

Por tanto, **se cumple con este presupuesto principal de legitimación en la presente modificación.**

En segundo lugar, existen otras particularidades de ordenación recogidas en la LISTA que no se dan en esta modificación por las siguientes razones:

- No supone la delimitación de una actuación de transformación urbanística (artículo 118.3 del RLISTA):
 - Afecta a un suelo urbano que actualmente ostenta la categoría de solar.
- No tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial [artículo 119.b) del RLISTA]:

- En ningún caso se trata de efectuar un cambio de uso a residencial, sino de incorporar un nuevo uso alternativo con el uso característico hotelero en las mismas condiciones que otras zonas.
- En todo caso, la incorporación del uso de alojamiento comunitario permite un incremento del equipamiento comunitario según las propias definiciones del PGOU.
- El uso de alojamiento comunitario no implica un aumento poblacional respecto al uso hotelero ni demanda nuevos servicios.
- No conlleva desafectar el dominio público de suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o ni supone el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad [artículo 119.c) del RLISTA]:
 - Los terrenos afectados no son dominio público, ni están destinados a espacios libres, zonas verdes, ni es residencial.

En tercer y último lugar, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre **que se produzca de forma motivada y justificada** (artículo 121.2 del RLISTA), recordando que se han recogido en el apartado denominado 2.4. Justificación y procedencia de la innovación las siguientes observaciones:

- El uso de alojamiento comunitario que se pretende incorporar ya se encuentra definido por la regulación existente de usos del PGOU de Rincón de la Victoria.
- El uso de alojamiento comunitario no desvirtúa el uso característico del sector.
- El uso de alojamiento comunitario se admite con menores restricciones en las restantes ordenanzas particulares del PGOU.
- Incorporar el uso de alojamiento comunitario como alternativo al uso hotelero beneficia la sostenibilidad de la actividad del municipio.
- Las circunstancias particulares que afectan al ámbito justifican la procedencia de la modificación.

Por tanto, **se cumple con este presupuesto de motivación y justificación en la presente modificación.**

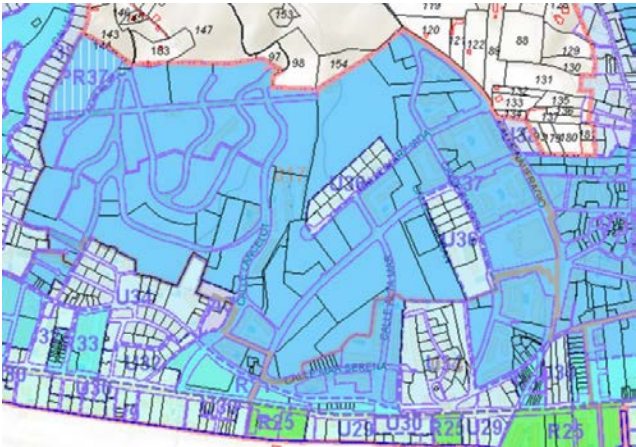
A.1.11. Justificación del no incremento de aprovechamiento.

El ámbito está ubicado dentro del plano de la ponencia de Valores de catastro referente al del municipio del Rincón de la Victoria, **Zona de Valor PR 37.**

-Plano de Zona de Valor en el ámbito de la actuación e Información de la Ponencia de Valores en el ámbito de la actuación-



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.



Información Ponencia de Valores	
Municipio:	RINCON DE LA VICTORIA
Suelo urbano:	2013
Polígono de ponencia:	017
Zona de valor:	R37
Documento 1: Memoria y criterios valorativos 2013.	
Datos numéricos de polígonos y zonas de valor de la ponencia	

Portal de la DGC: Ponencias de valores (minhap.gob.es)

Podemos considerar que el uso de alojamiento comunitario se asemeja más a usos habituales de equipamientos que a usos turísticos o residenciales, pero es irrelevante ya que el valor es idéntico en vivienda y turístico (386 €/m²) e inferior para el equipamiento (289,50 €/m²).

-Valores de repercusión de la Ponencia de Valores en el ámbito de la actuación-

PONENCIA DE VALORES

TOTAL DEL MUNICIPIO DE RINCON DE LA VICTORIA

Año ponencia: 2013

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R23	851,00	936,00	851,00	62,00	851,00	127,65		638,25	638,25	1,40		0,40	0,60
R24	800,00	880,00	800,00	62,00	800,00	120,00		600,00	600,00	1,40		0,40	0,60
R25	758,00	758,00	758,00	62,00	758,00	113,70		568,50	568,50	1,40		0,40	0,60
R26C1	716,00	788,00	716,00	62,00	716,00	107,40		537,00	537,00	1,35		0,40	0,60
R26	716,00	716,00	716,00	62,00	716,00	107,40		537,00	537,00	1,35		0,40	0,60
R27	675,00	675,00	675,00	62,00	675,00	101,25		503,25	506,25	1,35		0,40	0,60
R28	635,00	635,00	635,00	62,00	635,00	95,25		476,25	476,25	1,35		0,40	0,60
R29	596,00	596,00	596,00	62,00	596,00	89,40		447,00	447,00	1,35		0,40	0,60
R30C1	558,00	614,00	558,00	62,00	558,00	83,70		418,50	418,50	1,35		0,40	0,60
R30	558,00	558,00	558,00	62,00	558,00	83,70		418,50	418,50	1,35		0,40	0,60
R31	521,00	521,00	521,00	62,00	521,00	78,15		390,75	390,75	1,35		0,40	0,60
R31C1	521,00	547,00	521,00	62,00	521,00	78,15		390,75	390,75	1,35		0,40	0,60
R31C2	521,00	573,00	521,00	62,00	521,00	78,15		390,75	390,75	1,35		0,40	0,60
R32	485,00	485,00	485,00	62,00	485,00	72,75		363,75	363,75	1,35		0,40	0,60
R33	450,00	450,00	450,00	62,00	450,00	67,50		337,50	337,50	1,35		0,40	0,60
R34	417,00	417,00	417,00	62,00	417,00	62,55		312,75	312,75	1,35		0,40	0,60
R35	386,00	386,00	386,00	62,00	386,00	57,90		289,50	289,50	1,35		0,40	0,60
R36	357,00	357,00	357,00	62,00	357,00	53,55		267,75	267,75	1,35		0,40	0,60
R37	330,00	330,00	330,00	62,00	330,00	49,50		247,50	247,50	1,30		0,40	0,60
R38	304,00	304,00	304,00	62,00	304,00	45,60		228,00	228,00	1,30		0,40	0,60
R39	279,00	279,00	279,00	62,00	279,00	41,85		209,25	209,25	1,30		0,40	0,60
R40	255,00	255,00	255,00	62,00	255,00	38,25		191,25	191,25	1,30		0,40	0,60

Código empleado:

2.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (euros/m2 conat), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (euros/m2 de suelo).

Tipo PR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Z.verde: Zona verde

Equipam: Equipamientos

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

Otros: En su caso, valor de repercusión (euros/m2 conat) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento

Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/m2 suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.9 del presente documento.

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

UA: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento

NU: Coeficiente NU, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.9 del presente documento

ZV- 1

En la tabla "Polígonos y zonas de valor" (y, dentro de esta, la segunda de ellas, "Relación de zonas de valor") se ven las relaciones entre los valores por usos para cada una de las zonas. Estos valores están, obviamente, desactualizados, pero entendemos pueden darse por buenos de cara a la justificación de que la relación entre usos, en cuanto a proporción, se mantiene, de tal manera que entre ellos se puedan establecer coeficientes de homogeneización.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



De lo anterior podemos obtener como conclusión que el coeficiente de paso siempre será 1 si asemejáramos el uso de alojamiento comunitario al uso de vivienda y o turístico. Y será menor si se asemeja al uso de Equipamiento. Por lo que podemos concluir sin lugar a duda que el uso alternativo propuesto, alojamiento colectivo, sobre el uso permitido en vigor, uso hotelero, no genera en ningún caso incremento del aprovechamiento.

A.1.12. Contenido documental de la modificación.

El contenido documental de la presente modificación **se entiende adecuado e idóneo para el completo desarrollo de la única determinación afectada**, atendiendo a la naturaleza y alcance definidos.

No se considera necesario efectuar la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la modificación.

Todo ello en respeto del artículo 121.2.a) del RLISTA.

A.1.13. Procedimiento de tramitación de la modificación.

La **competencia para la tramitación** de la presente modificación viene determinada por el artículo 75 de la LISTA.

De conformidad con el artículo 75.1 de la LISTA, **corresponde a los municipios** las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (con las excepciones previstas en el apartado segundo del mismo artículo).

Se considera que la modificación se producirá directamente sobre el Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", en concreto, la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA- que estableció el Plan Parcial del Sector S-6 del Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del Rincón de la Victoria y que fue incorporada como corrección de errores a través del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Por tanto, **el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria es el órgano competente para su tramitación y aprobación.**

El **procedimiento de tramitación** de la presente modificación viene determinado por los artículos 76 y siguientes de la LISTA, así como por los artículos 98 y siguientes del RLISTA.

De forma sintética se exponen las siguientes fases:

- Iniciación de oficio por la Administración urbanística mediante adopción de acuerdo de aprobación inicial adoptada, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.

- El acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter la modificación a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos.
- La información pública será por plazo no inferior a veinte días.
- El anuncio de información pública será publicado en el BOP de Málaga y en el portal de la Administración urbanística.
- Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.
- Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.
- La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación definitiva.

Además de las fases anteriores fases deben atenderse a las **particularidades** de la modificación prevista:

- No parece necesaria que se acuerde la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados [artículo 103.1 del RLISTA].
- No es necesario solicitar el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía por no afectar a la localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, ni su funcionalidad ni disminuye su superficie [artículo 121.2.a) del RLISTA].
- Los **actos preparatorios pueden omitirse** [artículo 121.2.b) del RLISTA].
 - Lo anterior implica que, **en el procedimiento de tramitación de modificaciones de instrumentos de ordenación, pueden omitirse las solicitudes de colaboración administrativa, el avance y la consulta pública** previstas por los artículos 76 y 77 de la LISTA y artículos 99, 100 y 101 del RLISTA.
- Como medio de difusión complementario a la información pública, se propone la notificación a propietarios colindantes [artículo 121.2.d) del RLISTA].



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Además de las anteriores particularidades, la tramitación de la presente modificación debe respetar el artículo 56.1.b).1ª y 4ª de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía:

- "1. Se someterán a **informe de evaluación del impacto en la salud**:
(...)
b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:
1.º Los **instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana**.
(...)
4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las **modificaciones** de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b."

No obstante, cabe la posibilidad de exceptuar de este trámite a la presente modificación siempre que no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud a través del trámite de consultas previas señalado por el artículo 56.3 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública.

Este trámite de consultas previas se desarrolla en el artículo 16 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En todo caso, **se incorpora a la presente el documento de valoración de impacto en la salud**, ya sea para obtener el pronunciamiento específico de no presentar impactos significativos o para cumplir con el trámite de valoración del impacto en la salud de forma simultánea con la valoración ambiental.

Por último, la presente modificación debe cumplir con los trámites previstos de **prevención y control ambiental** de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

La previsión específica de la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se contiene en el artículo 40 de la LGICA, en cuyo apartado 4.b) se establece que se encuentran sometidos a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, entre otros, las "modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental".

Así la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA) en su artículo 5.2 señala como definición de modificaciones menores los "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

En este caso los cambios del instrumento de ordenación urbanística son tan reducidos que podrían considerarse que no llegan a entrar en dicha definición porque no producen diferencias reales en los efectos previstos ni en la zona de influencia.

Sin embargo, como es fundamental la adecuada coordinación con el procedimiento de tramitación urbanística, se incorpora a la presente innovación el Documento Ambiental Estratégico con el contenido que exige el artículo 39 de la LGICA, tanto para poder efectuar la consulta preliminar sobre su no sujeción como para poder tramitar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

A.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

A.2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

De conformidad con el artículo 85.1.a).2º.a) se indican los siguientes medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información:

- Previsiones en la fase de información pública tras la aprobación inicial del documento urbanístico:
 - Periodo de información pública por plazo no inferior a veinte días (obligatorio).
 - Anuncio de información pública publicado en el BOP de Málaga (obligatorio).
 - Anuncio de información pública publicado en el portal de la Administración urbanística (obligatorio).
 - Notificación con audiencia a propietarios del ámbito (obligatorio).
 - Notificación con audiencia a propietarios colindantes del ámbito (propuesto como medio voluntario).
 - La documentación deberá estar disponible desde el inicio del periodo de información pública.
- Previsiones de participación de administraciones públicas tras la aprobación inicial del documento urbanístico:
 - Solicitud de informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 de la LISTA:
 - De conformidad con el Informe Ambiental Estratégico se indica expresamente que se deberá solicitar el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación vigente en materia de urbanismo.
 - Notificación con audiencia o solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
 - Al no tratarse de un instrumento de ordenación urbanística general, no se considera necesario solicitar forme preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.
- Otras previsiones de participación tras la aprobación inicial del documento urbanístico:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



- Al no estar previstos infraestructuras o servicios que deban ejecutarse con esta innovación, no se considera necesario efectuar consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

En caso de que se produzcan modificaciones sustanciales de las señaladas en el artículo 78.6 de la LISTA, será preceptiva nueva información pública y, en su caso, nuevas peticiones de informes.

A.2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

De conformidad con el artículo 62.1.e) de la LISTA y con el artículo 85.1.e) del RGLISTA, así como con el artículo 25.3 del TRLSRU, se ha incorporado en el apartado E del presente documento un resumen ejecutivo que tiene por objeto facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Dicho resumen ejecutivo contiene:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- La referencia a que no se produce la suspensión de la ordenación en ningún ámbito, ni en procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

A.2.3. Resultado de los procesos participativos.

El resultado de los procesos participativos se reflejará en este apartado, que se actualizará tras las sucesivas fases de tramitación previstas en el apartado A.1.13 del presente documento.

A.2.4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

La incidencia de los procesos participativos se reflejará en este apartado, que se actualizará tras las sucesivas fases de tramitación previstas en el apartado A.1.13 del presente documento.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

A.3 MEMORIA ECONÓMICA.

A.3.1. Informe de sostenibilidad económica.

A.3.1.1. Introducción.

El artículo 22.4 del TRLSRU establece: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

No obstante, debe atenderse a las siguientes circunstancias:

- La innovación pretende permitir implantar un uso de alojamiento comunitario como alternativo, sin variar el resto de determinaciones urbanísticas, permitiendo que los derechos edificables se ejecuten sin distinción entre el uso principal y el alternativo.
- Al no variar las restantes determinaciones:
 - No se produce impacto negativo sobre las Haciendas Públicas, sino que en todo caso se facilitará la ejecución de un edificio suponiendo: El abono de las tasas e ICIO, incremento en el IBI y los restantes impuestos derivados de la actividad (IS, IAE, tasas municipales de basuras y agua, etc).
 - No se produce ningún tipo de impacto respecto a la implantación o mantenimiento de infraestructuras puesto que no variará las que en su momento fueron ejecutadas para el desarrollo del sector en el que se encuentra el ámbito objetivo de la innovación.

Y, por tales circunstancias, que expresan el alcance limitado de esta innovación, el contenido habitual del Informe de sostenibilidad económica se adecúa al impacto previsible que es mucho más reducido que el de instrumentos urbanísticos que desarrollan actuaciones de transformación urbanística.

A.3.1.2. La sostenibilidad económica en el contexto urbanístico.

Para la redacción del presente informe se ha utilizado la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento.

Dicha guía reconocía la necesidad de redactar un *"informe o memoria de sostenibilidad económica"* que había sido recogida originalmente en el artículo de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y que, en el momento de su redacción se mantenía en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad
--

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Aunque dicha normativa está derogada, la metodología es aplicable por lo que seguiremos dichas pautas por considerarlas adecuadas para el cumplimiento de la exigencia del actual artículo 22.4 del TRLSRU y reconocida por el artículo 62.1.a).4º de la LISTA y el artículo 85.1.a).4º del RGLISTA.

Pues bien, en el punto 1.2 de la guía relativo a la sostenibilidad económica en el texto refundido de la ley del suelo comenta:

"1.2.1. Introducción general a la regulación actual

(...)

La trascendencia de esta medida legal no sólo se manifiesta en la necesidad económico-financiera e intelectual de conocer los costes que cualquier actividad comporta para las Haciendas Públicas, sino y sobre todo, lo que supone como «señal de alarma» y, por tanto, medida de prudencia política, a la hora de aprobar Planes de dimensiones desmedidas y desproporcionadas en función de las demandas sociales previsibles.

De todos es sabido que es práctica consuetudinaria, y en los años pasados de «la burbuja inmobiliaria» aún más, la recepción por los ayuntamientos de numerosas obras de urbanización, servicios urbanos y dotaciones públicas correspondientes a actuaciones urbanizadoras cuya dimensión espacial y capacidad edificatoria excedían, en mucho, la demanda social de viviendas u otros productos inmobiliarios contemplados en la zona.

(...)

1.2.2. Oferta suficiente y adecuada de suelo destinado a usos productivos

El mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

Por ello, esta Guía Metodológica también acomete la formulación de procedimientos, tanto para analizar la adecuación y suficiencia de los suelos productivos existentes en un determinado territorio, como para la elaboración de modelos proyectivos que permitan dimensionar una oferta de suelo deseable en función de las estrategias de política urbana y económica adoptadas."

Sirva esta cita a la mencionada Guía para la introducción clara del presente Informe de Sostenibilidad Económica de la innovación y que enlaza con todos los aspectos comentados en este documento de contenido urbanístico, especialmente en el apartado A.1.6.4., así como en los documentos de análisis y valoración ambiental y de valoración de impacto en la salud.

Destacamos por tanto y compartimos como objetivo del urbanismo en general y en la misma línea de esta innovación en particular debe ser la búsqueda de un modelo cada vez más sostenible. Que ello debe surgir desde la voluntad y estrategia política y en este caso



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



promovida por la iniciativa privada de una actuación encaminada a un cambio de modelo, que frente a un exceso de oferta residencial y turística, ofrezca y fomente caminos viables a un uso mixto de la ciudad.

El acercamiento de los usos desplazados por el uso extensivo residencial y turístico de la zona debe ser catalizador de una nueva vida urbana más ligada a la proximidad, un modelo que reequilibre la ecuación residencia-trabajo y que sea catalizador e imán de nuevas actividades.

A nivel territorial consideramos y defendemos en consecuencia se debe tratar de repartir usos para huir del modelo de centralidad de las ciudades dormitorio con direccionalidad y horario fijo de circulación masiva de vehículos en la misma dirección, por tanto reducir los tiempos de transporte y mejorando en consecuencia la productividad, la calidad de vida y la sostenibilidad del modelo urbano, tanto a nivel municipal como en consecuencia de mejora global.

Como hemos motivado a lo largo de la memoria, el uso alternativo propuesto en el ámbito de la innovación de alojamiento comunitario es un complemento para generar diversificación, menor estacionalidad y aumentar la viabilidad de desarrollo.

En este caso son aspectos que están vinculados entre sí y que permiten a empresas de distinta índole, naturaleza o escala acometer proyectos de mayor espectro social y repercusión positiva y directa en el entorno urbano.

Considerando como un fin el favorecer y fomentar la compatibilidad de otro tipo de usos que consoliden una economía de mayor valor añadido y más ligada a lo social y a larga estancia y que ayuden a ponderar la desequilibrada balanza de actividad puramente estacional ligada al residencial y ocio de playa que llega a desplazar otro tipo de tejido social u oferta alternativa.

Con esta innovación se trata de generar por tanto valores diferenciales que surgen la posible flexibilidad de usos propuesta en la presente innovación y que les dotan de atractivo.

A.3.1.3. Análisis del Impacto en la Hacienda Municipal.

A.3.1.3.a. Inversión pública:

- Obras de Urbanización:

Se trata de un suelo urbano en un ámbito que ya fue objeto de desarrollo urbanístico (ejecutado por completo) y, por tanto, no existe inversión pública para la finalización de las obras de urbanización.

Las obras fueron dimensionadas para el uso hotelero, dentro de los parámetros y ratios de demanda y consumo establecidos según la normativa de obligado cumplimiento CTE, RBET y RITE pero siendo igualmente válidos para el uso de alojamiento comunitario.

El uso de alojamiento comunitario es uso análogo al hotelero en cuanto recursos, e incluso llegando a ser inferior en función de la categoría del uso hotelero (cuanta mayor categoría de uso hotelero más recursos necesita, frente a los recursos estables del alojamiento comunitario).

Las medidas propuestas de mejora en el Documento Ambiental Estratégico tanto en lo relativo a reducción de consumo, reducción de consumo de agua y tratamiento y reducción de aguas residuales, así como la mejora continua de las exigencias normativas desde el momento de la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización hacen más que suficiente la urbanización ejecutada, si cabe, al uso propuesto como alternativo respecto al uso hotelero previsto inicialmente.

- Ejecución de Espacios Libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales:

No existen espacios libres, sistemas generales o cargas similares pendientes de ejecutar que estén vinculados a los terrenos del ámbito objetivo de la innovación, ni supone afección alguna sobre aquellos.

- Edificación de espacios públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

Al proponer el alojamiento comunitario como uso alternativo, en cualquier caso, supone complementar a nivel privado los servicios o dotaciones que ofrecen prestaciones a los residentes pudiendo llegar a reducir la demanda de otros tipos de servicios de dotaciones a cargo de Administraciones Públicas.

En cualquier caso los servicios a demandar por el uso alternativo en ningún caso serán mayores que el uso hotelero existente.

A.3.1.3.b. Incremento patrimonial:

El objeto de la innovación y su ámbito tampoco supone *a priori* un incremento patrimonial para la Corporación Local respecto a la situación original establecida con la ejecución del desarrollo urbanístico, al menos, desde el punto de partida de que las plusvalías y los aprovechamientos fueron entregados en su momento.

A.3.1.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda Pública Municipal.

A.3.1.4.a. Gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal:

- Análisis de tres posibles situaciones: La nueva ordenanza propuesta mantiene exactamente iguales las condiciones de edificación afectando solo a un nuevo uso alternativo, por tanto en sí **misma no supone un cambio en el modelo urbanístico, no requiere más intensidad en el uso del suelo** y por tanto según el artículo 2.2.1.3.A.i de la guía usada como referencia para la redacción del presente documento **no será necesario**

realizar una evaluación pormenorizada de los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes.

- No existe modificación de los servicios y o forma de gestión asociada a la actuación por lo que no será necesario hacer cálculo del coste de esta respecto a la situación actual.

- El número de "habitantes equivalentes" será el mismo en ambas ordenanzas, actual y propuesta como alternativa, por tanto el coste que pueda suponer al municipio la implantación del uso terciario será igual en ambos casos. Se considera un habitante equivalente por cada 50 m² para ambos usos.

A.3.1.4.b. Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal:

- Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad Inmobiliaria: Cabe recordar que como se ha justificado en el punto A.1.1. de la memoria general de la presente innovación, **"justificación del No incremento de aprovechamiento"** del análisis de la ponencia de valores, el ámbito de las parcelas objeto de la innovación es la Zona de valor PR37, y basándonos en la proporcionalidad y relación entre los usos podemos obtener coeficientes de homogeneización que nos dan como conclusión un coeficiente de paso de "1" si asemejamos el alojamiento comunitario al uso de vivienda y o turístico.

De lo anterior podemos obtener como conclusión que el coeficiente de paso siempre será 1 si asemejáramos el uso de alojamiento comunitario al uso de vivienda y o turístico. Y será menor si se asemeja al uso de equipamiento. Por lo que podemos concluir sin lugar a duda que el uso alternativo propuesto, alojamiento colectivo, sobre el uso permitido en vigor, uso hotelero, no genera en ningún caso incremento del aprovechamiento.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): Al ser un impuesto basado en el valor catastral se considera que será similar en los usos propuestos y que el alcance de la innovación no supone afección económica al municipio

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): Partiendo de un valor catastral similar y un coste de construcción parecido a día de hoy en cuanto a las exigencias normativas de ambos usos tendrán ingresos muy similares para el municipio en cualquier caso cualquier pequeña desviación quedará compensada en tanto en cuanto el objetivo y alcance de la innovación tiene un alcance social, territorial y medioambiental que deben enclavarse dentro de una estrategia y valoración a medio y largo plazo siendo el ICIO un ingreso puntual y de afección a una sola anualidad presupuestaria.

- Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU): El objeto de la innovación no supone incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

- Impuestos de otra naturaleza no vinculados a la Actividad Inmobiliaria: El cambio de uso propuesto como alternativo, alojamiento comunitario, puede en cualquier caso suponer ingreso de impuestos de otra naturaleza como (IVTM) ya que supondrá un uso más vinculado al entorno y a fijar población trabajadora y asociada en las proximidades del



posible alojamiento comunitario y fomentando estancias de más larga duración y mayor integración en el modelo social y productivo del entorno y diversidad económica.

En este sentido la apuesta por la diversidad en el uso, y la reducción de la estacionalidad y el monocultivo de uso turístico vinculado a residencial, playa y ocio que menoscaba la diversidad y sostenibilidad del municipio mediante la presente innovación se propone y se justifica la mejora en la ecuación residencia-trabajo, garantizando y aportando mejoras hacia un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

A.3.1.5. Medidas correctoras y conclusiones:

Por todo lo expuesto se considera favorable la repercusión económica y estratégica de la intervención propuesta y no requiere de medidas correctoras más allá de las propuestas encaminadas a la reducción de impacto detalladas en el Documento Ambiental Estratégico que más allá del cumplimiento normativo surgen del compromiso de ofrecer mediante la presente innovación una posibilidad real de mejora en la eficiencia y mejora del producto económico y social del municipio y de su tejido productivo y por consecuencia en la sostenibilidad económica del mismo objeto del presente apartado y justificación.

Se trata de un modelo de cambio no especulativo asociado a lo social y comunitario, uso extensivo y prácticamente aplicable como compatible en todo el municipio.

Cabe igualmente destacar que el uso hotelero es compatible con prácticamente todas las ordenanzas y será la demanda la que en determinado momento fije la implantación del mismo, permitiendo únicamente esta innovación la posibilidad de fijar otro uso, el alojamiento comunitario, como uso alternativo.

Se entiende por tanto que además de la voluntad social y medioambiental de la propuesta con pretensión de alcance territorial en cuanto a la variedad y mezcla de usos esta propuesta facilitará a inversores particulares implantar usos que se adapten a una viabilidad económica, analizada en el apartado siguiente "MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

Es una realidad constatada en cuanto a oferta y demanda que hoy en día el uso hotelero en ese lugar concreto no parece alcanzar su rentabilidad ni atractivo a inversores privados. Por tanto facilitar una alternativa rentable desde el punto de vista de la oferta y la demanda no deja de ser por parte del municipio la posibilidad de alcanzar una actividad e ingresos económicos a corto o medio plazo y que sin duda ayudaran a ser núcleo de atracción y sinergia para futuros desarrollo y actividades próximas, revitalizando tanto las existentes como fomentando de forma indirecta actividades vinculadas que mejoren la cadena de valor del municipio en su conjunto.

En cualquier caso la realidad urbanística social y económica de las ciudades y su territorio es cambiante y la presente innovación y el carácter de su ordenanza en cualquier caso, consciente de ello, ha pretendido ser sostenible económicamente también desde su carácter reversible fijando unas mismas condiciones de ordenación y volumen para ambos usos

previando posibles contingencias y facilitando la implantación a distintos modelos de negocio.

A.3.2. Memoria de viabilidad económica.

El artículo 22.5 del TRLSRU indica también: *"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación..."*.

A.3.2.1. Introducción.

Como inicio de la memoria de viabilidad económica debemos valorar cual es el alcance del cambio propuesto de la presente innovación, el objeto de esta y posteriormente proceder a su valoración.

Una vez procedamos a la valoración económica del cambio entendemos que debe justificarse su cabida o viabilidad económicas en términos de rentabilidad.

A.3.2.2. Alcance y comparativa de parámetros.

El alcance es acotado y preciso, en tanto en cuanto se mantienen todas las condiciones urbanísticas de los terrenos del ámbito objetivo de la innovación y únicamente se propone la incorporación del uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero existente. Así queda acreditado mediante los siguientes apartados:

- El alcance está detallado con total precisión en el apartado A.1.9. de la memoria.

La comparativa de las determinaciones se efectúa a través de los siguientes apartados:

- Los valores de la ordenanza existente están recogidos en el apartado A.1.4 de la memoria
- La norma urbanística correspondiente queda incorporada con igual precisión en el apartado B.1. de la normativa urbanística.

Y, por tales circunstancias, que expresan el alcance limitado de esta innovación, el contenido habitual de la Memoria de viabilidad económica se adecúa al impacto previsible que es mucho más reducido que el de instrumentos urbanísticos que desarrollan actuaciones de transformación urbanística.

A.3.2.3. Circunstancias que afectan a la viabilidad económica.

Únicamente encontramos como diferencial la inclusión del nuevo uso, alojamiento comunitario, como uso alternativo para los terrenos del ámbito objetivo de la innovación sin afección alguna ni cargas al entorno de este, sin variar el resto de determinaciones



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



urbanísticas, permitiendo que los derechos edificables se ejecuten sin distinción entre el uso principal y el alternativo.

No se produce ningún tipo de impacto respecto a la implantación o mantenimiento de infraestructuras puesto que no variará las que en su momento fueron ejecutadas para el desarrollo del sector en el que se encuentra el ámbito objetivo de la innovación, por tanto en el análisis de viabilidad no se considera coste derivado de la modificación de redes o infraestructuras públicas.

Tampoco consideramos proceda el análisis de comparación de repercusión de cada uso urbanístico porque como se ha detallado tanto el apartado A.1.11. del documento de memoria de la presente innovación como en el apartado de sostenibilidad económica usando como referencia comparativa y aunque no actualizada siempre orientativa en cuanto a los valores relativos de la misma se considera un coeficiente de paso de "1" o inferior entre el uso Hotelero y el uso de Alojamiento comunitario respecto al alojamiento comunitario si este lo asociamos a uso turístico y o de vivienda.

Por tanto en cualquier caso podemos concluir que la viabilidad económica de la operación no deriva de un posible aprovechamiento lucrativo del cambio de uso (que no varía) sino de la adaptación de la parcela a una realidad social y económica dotándola de mayor versatilidad a modelos de negocio con menos competencia y saturación a día de hoy, búsqueda de modelos de actividad económica menos dependientes de ciclos y estacionalidad, más sostenibles y con mayor certidumbre con el objetivo de generar más confianza empresarial y social a futuro, tanto a medio como a largo plazo.

Cabe destacar que la sostenibilidad económica planteada en el punto anterior de esta memoria así como todos los aspectos recogidos en el Documento Ambiental Estratégico (como estrategias y compromisos en el apartado de calidad ambiental, medidas concretas de ahorro y sostenibilidad por encima de los parámetros obligatorios de la normativa existente) hacen sin duda poder partir de un modelo más sostenible económicamente, tanto por un menor consumo, como también al acoger modelos de negocio que serán menos dependientes de posibles ciclos de subida y bajada en el precio de los costes de energía y o combustibles.

Las medidas recogidas relativas al ahorro de agua y en consecuencia de tratamiento en el saneamiento de las mismas harán igualmente menos vulnerable la actividad empresarial que se implante a futuras subidas del coste del agua, recurso cada vez más limitado.

En este sentido las redes públicas son de propiedad municipal y el coste de las mismas que sea repercutible tanto al uso actual como al uso propuesto como alternativo no debe suponer cambio ni condicionar el presente análisis de viabilidad de la propuesta.

No se prevé en el análisis o modelo comparativo la previsión de subvenciones públicas ni se plantea la viabilidad económica en base a ningún tipo de subvención como criterio de prudencia en la valoración de los posibles ingresos, no haciendo por tanto dependiente la viabilidad del mismo a la posible concesión de subvenciones y o ayudas públicas.

Con el mismo criterio conservador y de prudencia de cara a no basar la viabilidad de la propuesta en ingresos no asegurables y no dependientes de la propia actividad económica no se considera en ningún caso en el presente estudio la posible participación de empresas de prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, que pudieran ofrecer el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, ni se considera participación en ningún caso de este tipo de empresas que pudieran ofrecer a cambio de prestación de servicios financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

En cualquier caso cualquier beneficio en la viabilidad que pudiera derivar de las consideraciones recogidas en los dos párrafos anteriores o cualquier beneficio derivado de gestión y o aportaciones externas será una mejora sobre la viabilidad propia de la actividad, pero no será considerada como parte del presente estudio de cara a la seguridad del presente análisis.

Igualmente hemos explicado en la memoria general como los cambios acometidos en el entorno y en particular el cambio de zona verde a zona comercial, con actual ubicación de un Mercadona con aparcamiento en superficie alejan el modelo hotelero del atractivo del punto de partida en el que fue planificado.

Se considera que esta modificación o alteración importante de las condiciones de entorno lo puede absorber un uso de alojamiento comunitario con menos penalización que el uso Hotelero más sensible a la pérdida paisajística que supone la pérdida de la zona verde y el menoscabo de la calidad ambiental a nivel de ruido, humo, etc. que supone dicha circunstancia.

Dicha circunstancia claramente afecta a la cuantificación de ingresos de los distintos modelos, entendemos que quizás en menor grado en el caso de alojamiento comunitario, lo cual favorece de algún modo la viabilidad que procedemos a analizar.

De cara a plantear un horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación consideramos como punto de partida atractivo para empresas del sector o inversores un periodo de recuperación de la inversión de 25 a 30 años incluyendo las partidas en gastos derivadas del deber legal de conservación y la necesaria actualización comercial del inmueble para mantenerlo en el mercado así como de todas las obligaciones de contribución legales, tributarias o de cualquier otra índole.

Por tanto con las premisas actuales y tomando como referencia el actual uso hotelero de la parcela que no queda anulado y que hasta el momento parece no ha resultado atractivo para inversores procedemos a analizar en análisis de viabilidad económica a fecha actual del uso de alojamiento comunitario.

Por fijar un tipo no vinculante, nos basaremos en el presente análisis en la viabilidad de uso de residencia de tercera edad, uso de gran valor añadido para el municipio y sus habitantes por otro lado, pero que aparte del valor social ya justificado analizaremos su viabilidad económica con los parámetros urbanísticos precisos y costes de edificación previstos.

Dicho uso de alojamiento comunitario se considera como referente por tener unos ingresos poco fluctuantes y de mayor certeza dado el carácter fijo de sus gastos en ingresos.

Los gastos en este modelo de alojamiento como procedemos a analizar están fijados en alto porcentaje por la amortización del inmueble y por los costes salariales.

Los costes de construcción, fijados por referencia del Colegio de Arquitectos, consta que son asimilables a la realidad, hoy en día, en un margen de calidad media alta, a ello aplicaremos cierto coeficiente de mayoración derivado del desnivel de la parcela y de la propuesta de mejoras en eficiencia.

Por otro lado los costes de personal suelen ser bastante fijos y regulados estos últimos por ratios legales y convenios salariales en función del número de habitaciones, suelen en este modelo de negocio rondar entre el 50 y el 60 % del presupuesto, siendo en ese sentido nuevamente cautelosa nuestra valoración.

Los suministros igualmente suelen ser porcentualmente fijos y poco variables de cara a la seguridad y certeza del análisis de viabilidad con consumos, horarios y hábitos bastante regulares que permitirán optimización en medidas de contratación y ahorro.

Los ingresos igualmente ya sean de plazas concertadas o privadas suponen ingresos fijos y poco variables disponiendo las residencias de similares características de garantía total de plena ocupación incluso listas de espera en ningún caso de dependencia de estacionalidad ni vulnerabilidad a ciclos económicos.

A los ingresos fijos de plazas previstas se podrán sumar usos alternativos como centro de día u otros compatibles con el uso propuesto que puedan generar algunos ingresos puntuales recurrentes pero que igualmente por criterio de prudencia y por mantener margen de garantía y seguridad del presente análisis no han sido considerados.

La viabilidad del negocio debe partir del atractivo del lugar y del municipio, consideraciones que sin duda acumulan atractivos en estos terrenos en particular de cara a la viabilidad del uso.

El solar ubicado entre las calles Pepa Flores y Calle Marejada, posee una situación estratégica:

1. Fácil acceso, acceso por dos viales superior e inferior, conexión rápida a Autovía. Cercanía a AVE (Tren de Alta Velocidad Española), Aeropuerto y Autovía. 17 minutos en coche del centro de la ciudad y 25 minutos del aeropuerto.
2. Proximidad a la Playa, 4 minutos a pie, 400 metros aproximadamente por viales acerados y en buen estado de conservación.
3. Situación de vistas privilegiadas, posición elevada y con orientación Sur sobre el mar, desde la parte superior de la edificación y parte trasera se pueden disfrutar de inmejorables vistas de las montañas y sierras cercanas.

4. Condiciones Climáticas, orientación Sur, ubicación semi elevada, ausencia de edificios cercanos.
5. Servicios. Tanto Públicos como privados, Hospitales, zonas deportivas, ocio....
6. Condiciones climáticas óptimas que aportan valor y garantía de cara a la viabilidad e idoneidad del negocio.

-Tabla climática-

TABLA CLIMÁTICA // DATOS HISTÓRICOS DEL TIEMPO RINCÓN DE LA VICTORIA

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	12.1	12.7	14.4	16.4	19.2	22.8	25.4	25.7	23.4	19.4	15.5	13.1
Temperatura mín. (°C)	7.9	8.0	10.3	12.1	14.7	18.4	21	21.3	19.2	15.4	11.5	9.1
Temperatura máx. (°C)	16.3	19.0	18.6	20.7	23.7	27.2	29.8	30.1	27.6	23.5	19.0	17.1
Temperatura media (°F)	53.8	54.9	57.9	61.5	66.6	73.0	77.7	78.3	74.1	66.9	59.9	55.6
Temperatura mín. (°F)	46.2	47.6	50.5	53.8	58.5	65.1	69.8	70.3	66.6	59.7	52.7	48.4
Temperatura máx. (°F)	61.3	62.4	65.5	69.3	74.7	81.0	85.6	86.2	81.7	74.3	67.3	62.8
Precipitación (mm)	69	62	50	39	24	11	2	3	14	49	79	74

La temperatura media anual en Rincón de la Victoria se encuentra a 18.3 °C. Precipitaciones aquí promedios 476 mm. La precipitación varía 77 mm entre el mes más seco y el mes más húmedo. La variación en las temperaturas durante todo el año es 13.6 ° C. Con un promedio de 25.7 ° C, agosto es el mes más cálido. Las temperaturas medias más bajas del año se producen en enero, cuando está alrededor de 12.1 ° C. El mes más seco es julio. Hay 2 mm de precipitación en julio. La mayor cantidad de precipitación ocurre en noviembre, con un promedio de 79 mm.

A.3.2.4. Análisis de la viabilidad económica.

- Superficies estimadas de cara al reparto de costes:

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Sobre Rasante computable	7.894,96 m ²
Bajo Rasante NO computable (incluye aparcamiento)	4.500,00 m ²
TOTAL	12.394,96 m ²

- Calculo de coste inicial de la inversión:

Para el cálculo del coste de la construcción se ha partido de los metros construibles con un módulo de construcción muy similar al establecido para este tipo de edificios en los módulos del COAMALAGA y constatado como real en base a estudios previos y análisis de mercado de experiencia propia 1.100 Euros/m², tal como se detalla en la tabla 1 adjunta se han valorado los costes relativos a Construcción como tasas y tributos, gestión, seguros, informes previos, proyectos y dirección de obra, equipamiento, gastos legales etc.



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

El coste total de la inversión asciende a **15.498.229 €** de conformidad con la siguiente **Tabla-Resumen:**

Cod.	COSTES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN*	12298456
100	Presupuesto de construcción	11874456
101	Sobre Rasante	8684456
102	Bajo Rasante incluidos garajes.	2250000
103	Urbanización interior	700000
104	Acometidas y varios	240000
110	Otros costes asociados a construcción	424000
111	Contingencias	400000
112	Tasas suministro eléctrico	12000
113	Tasas suministro Agua	12000
Cod.	COSTES NO ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN*	3.199.773
200	Gestión promotora y otros honorarios	523.978
201	Costes internos gestión promoción	474.978
202	RC promotor	17000
203	Control de calidad	25000
304	Costes transacción	7000
210	Informes previos	17.500
211	Levantamiento topográfico	3.000
212	Informe geotécnico/arqueológico	7.000
213	Tasaciones varias	7.500
220	Arquitectura e Ingeniería	1.306.190
221	Proyecto Básico y de Ejecución	356.234
222	D. O. Arquitecto	237.489
223	D. O. Arquitecto técnico.	237.489
224	Coordinador de Seguridad y Salud	118.745
225	Proyecto separata ingeniería y actividad.	118.745
226	D. O. Ingeniería, legalizaciones y tramitaciones.	118.745
227	Certificador Breeam, proyecto y obra.	118.745
230	Seguros y otros.	72000
231	Organismo de Control técnico (OCT)	17000
232	Empresa de prevención	12000
233	Seguro decenal	18000
234	Seguro trienal	25000
240	Equipamiento	648000
241	Proyecto interiorismo y equipamiento	38000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

242	Equipamiento zonas industriales	140000
243	Equipamiento cocinas	220000
244	Equipamiento habitaciones.	230000
245	Equipamiento zonas comunes.	20000
250	Gastos legales	27300
251	Notaría compra suelo	3800
252	Notaría obra nueva	3500
253	Notario otros	3000
254	Registro compra suelo	4000
255	Registro obra nueva	7000
256	Gestoría	6000
260	Licencias y Tasas	449804,39
261	Tasa municipal licencia obra	0
262	Tasa ICIO	449804,39
263	Licencia apertura	
264	Licencia primera ocupación tasas	
270	Impuestos	155000
271	AJD compraventa parcela ITP	60000
272	AJD Obra nueva	95000
280	Gastos financieros	
281	Intereses	
282	Avaless y comisiones	
290	Compra del terreno	4000000
	Compra del terreno	4000000

TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA* **	15.498.229
-------------------------------------	-------------------

*No se incluyen impuestos indirectos que en su caso correspondan.

** La compra del terreno se ha valorado pero no se incluye como inversión estimada al ser propietarios del terreno.

En la partida de Ingresos de forma simplificada se ha hecho un cálculo prudente donde se ha partido de un precio de habitación no compartida a 2.500 € al mes y se ha reservado algunas habitaciones compartidas a 2.100 €, precios por debajo de mercado en función de la calidad de la ubicación y calidad de las instalaciones previsibles.

Por prudencia no se han considerado otros ingresos recurrentes como puede ser Centro de día u otros servicios extra que pudieran darse asociados al cuidado de personas externas o internas.

Se ha partido de un precio de solar de 4 millones de Euros como punto de partida y con los cálculos realizados sale un total de inversión de 15.498.229 Euros.

Del análisis y estimación de ingresos sale una previsión de **4.845.000 € anuales**.

De cara a la previsión de gastos se han dividido los gastos en paquetes principales para el uso previsto. En primer lugar la amortización del Inmueble a un 3 %, tributos locales, suministros, servicios profesionales independientes, otros gastos de gestión, mantenimiento y amortización de reformas y actualización del negocio con un fondo anual de contingencia y ahorro para tal fin.

Del análisis y estimación de gasto consideramos una previsión de **4.149.348,67 € anuales**.

La diferencia entre gastos e ingreso y por tanto el beneficio bruto anual sería de **695.651,33 € anuales**.

Si descontamos a los gastos la **amortización** del inmueble obtendríamos un beneficio antes de amortizaciones e impuestos de **1.160.597 €**.

Todos los cálculos se han realizado de forma simplificada sin incluir ni impuestos indirectos que anualmente serán desgravables ni intereses partiendo de una situación de inversión inicial amortizable como queda justificado en un periodo de menos de **15 años**.

El **análisis estático de la rentabilidad** puede comprobarse en la siguiente **Tabla-Resumen**:

INGRESOS*						4.845.000,00
	Capacidad	Ocupación media estimada	Ocupación base	Precio Iva incluido	Iva excluido	Año base
Privado H indiv	160	95,0%	152,0	2.500,00	2.403,85	4.384.615,38
Privado H doble	20	95,0%	19,0	2.100,00	2.019,23	460.384,62
Concierto H indiv	-	0,0%	-	-	-	-
Concierto H doble	-	0,0%	-	-	-	-
	180	95,0%	171,00			4.845.000,00

GASTOS*		4.149.348,67
Personal y costes laborales		2.503.455,47
Amortización inmueble	3%	464946,6
Tributos locales		78.000,00
Suministros		470.000,00
Serv prof indptes		78.000,00
Otros gastos gestión		160.000,00
Mantenimiento		200.000,00

Amortización reformas actualización		200.000,00
RENTABILIDAD NETA ANUAL ESTÁTICA*		695.651,33
BENEFICIO ANTES DE AMORTIZACIONES, INTERESES E IMPUESTOS*	EBITDA	1.160.597,93

*No se incluyen impuestos indirectos que en su caso correspondan.

Por último, se traslada la **previsión completa (simulada) del modelo de plan de negocio con gastos financieros, plan de tesorería y cuenta de resultados y balance**, a partir de los datos de las tablas-resumen ya expuestas:

- Plan de Inversiones:

INVERSIÓN				VALOR	VIDA ÚTIL	CUOTA AMORT.
Cod.	COSTES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN					
100	Presupuesto de construcción	M2C	€/M2C	11.874.456,00 €	30	395.815,20 €
101	Sobre Rasante	7.894,96	1.100	8.684.456,00 €		
102	Bajo Rasante incluidos garajes.	4.500	500	2.250.000,00 €		
103	Urbanización interior			700.000,00 €		
104	Acometidas y varios			240.000,00 €		
110	Otros costes asociados a construcción			424000	30	14.133,33 €
111	Contingencias			400000		
112	Tasas suministro eléctrico			12000		
113	Tasas suministro Agua			12000		
Cod.	COSTES NO ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN					
200	Gestión promotora y otros honorarios			523.978	30	17.465,94 €
201	Costes internos gestión promoción			474.978		
202	RC promotor			17000		
203	Control de calidad			25000		
304	Costes transacción			7000		
210	Informes previos			17.500	30	583,33 €
211	Levantamiento topográfico			3.000		
212	Informe geotécnico/arqueológico			7.000		
213	Tasaciones varias			7.500		
220	Arquitectura e Ingeniería			1.306.190	30	43.539,67 €
221	proyecto Básico y de Ejecución			356.234		
222	D. O. Arquitecto			237.489		
223	D. O. Arquitecto técnico.			237.489		
224	Coordinador de Seguridad y Salud			118.745		

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

225	Proyecto separata ingeniería y actividad.	118.745		
226	D. O. Ingeniería, legalizaciones y tramitaciones.	118.745		
227	Certificador Breeam, proyecto y obra.	118.745		
230	Seguros y otros.	72000	30	2.400,00 €
231	Organismo de Control técnico (OCT)			
232	Empresa de prevención			
233	Seguro decenal			
234	Seguro trienal			
240	Equipamiento	648000	10	64.800,00 €
241	Proyecto interiorismo y equipamiento	38000		
242	Equipamiento zonas industriales	140000		
243	Equipamiento cocinas	220000		
244	Equipamiento habitaciones.	230000		
245	Equipamiento zonas comunes.	20000		
250	Gastos legales	27300	30	910,00 €
251	Notaría compra suelo	3800		
252	Notaría obra nueva	3500		
253	Notario otros	3000		
254	Registro compra suelo	4000		
255	Registro obra nueva	7000		
256	Gestoría	6000		
260	Licencias y Tasas	449804,39	30	14.993,48 €
261	Tasa municipal licencia obra	0		
262	Tasa ICIO	449804,39		
263	Licencia apertura			
264	Licencia primera ocupación tasas			
270	Impuestos	155000	30	5.166,67 €
271	AJD compraventa parcela ITP	60000		
272	AJD Obra nueva	95000		
280	Gastos financieros			
281	Intereses			
282	Avaes y comisiones			
290	Compra del terreno	4000000	0	
	Compra del terreno			



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

409.948,53 €

- Plan de Ventas:

INGRESOS*						4.845.000,00
	Capacidad	Ocupación media estimada	Ocupación base	Precio Iva incluido	Iva excluido	Año base
Privado H indiv	160	95,0%	152,0	2.500,00	2.403,85	4.384.615,38
Privado H doble	20	95,0%	19,0	2.100,00	2.019,23	460.384,62
Concierto H indiv	-	0,0%	-	-	-	-
Concierto H doble	-	0,0%	-	-	-	-
	180	95,0%	171,00			4.845.000,00

- Préstamo:

Capital inicial:	9.000.000
Tipo de interés nominal:	5%
Plazo:	18
Periodicidad:	12
Comisión de apertura:	0,00%
Comisión de gestión:	0,00%
Gastos fijos bancarios:	0
Gastos adicionales:	0
Comisión de cancelación anticipada	0%
Prepagable (1) o pospagable (0)	0

Comisión de apertura:	-
Comisión de gestión:	-
Capital efectivo:	9.000.000
T.A.E. real	5,116%

Periodos de pago*	Cuota	Pago de intereses	Amortización del principal	Amortización acumulada del principal	Capital pendiente
0					9.000.000,00 €
1	63.273,05 €	37.500,00 €	25.773,05 €	25.773,05 €	8.974.226,95 €
2	63.273,05 €	37.392,61 €	25.880,43 €	51.653,48 €	8.948.346,52 €
3	63.273,05 €	37.284,78 €	25.988,27 €	77.641,75 €	8.922.358,25 €
4	63.273,05 €	37.176,49 €	26.096,55 €	103.738,30 €	8.896.261,70 €
5	63.273,05 €	37.067,76 €	26.205,29 €	129.943,59 €	8.870.056,41 €
6	63.273,05 €	36.958,57 €	26.314,48 €	156.258,07 €	8.843.741,93 €
7	63.273,05 €	36.848,92 €	26.424,12 €	182.682,19 €	8.817.317,81 €
8	63.273,05 €	36.738,82 €	26.534,22 €	209.216,42 €	8.790.783,58 €
9	63.273,05 €	36.628,26 €	26.644,78 €	235.861,20 €	8.764.138,80 €
10	63.273,05 €	36.517,25 €	26.755,80 €	262.617,00 €	8.737.383,00 €
11	63.273,05 €	36.405,76 €	26.867,28 €	289.484,28 €	8.710.515,72 €
12	63.273,05 €	36.293,82 €	26.979,23 €	316.463,52 €	8.683.536,48 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

13	63.273,05 €	36.181,40 €	27.091,64 €	343.555,16 €	8.656.444,84 €
14	63.273,05 €	36.068,52 €	27.204,53 €	370.759,69 €	8.629.240,31 €
15	63.273,05 €	35.955,17 €	27.317,88 €	398.077,57 €	8.601.922,43 €
16	63.273,05 €	35.841,34 €	27.431,70 €	425.509,27 €	8.574.490,73 €
17	63.273,05 €	35.727,04 €	27.546,00 €	453.055,27 €	8.546.944,73 €
18	63.273,05 €	35.612,27 €	27.660,78 €	480.716,05 €	8.519.283,95 €
19	63.273,05 €	35.497,02 €	27.776,03 €	508.492,08 €	8.491.507,92 €
20	63.273,05 €	35.381,28 €	27.891,76 €	536.383,84 €	8.463.616,16 €
21	63.273,05 €	35.265,07 €	28.007,98 €	564.391,82 €	8.435.608,18 €
22	63.273,05 €	35.148,37 €	28.124,68 €	592.516,50 €	8.407.483,50 €
23	63.273,05 €	35.031,18 €	28.241,87 €	620.758,37 €	8.379.241,63 €
24	63.273,05 €	34.913,51 €	28.359,54 €	649.117,91 €	8.350.882,09 €

*Se ha ejemplificado los 24 primeros meses.

- Plan de Tesorería:

ENTRADAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	
APORTAC. CAPITAL	10.500.000,00 €											500.000,00 €	10.000.000,00 €
VENTAS	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	4.845.000,00 €
SUBVENCIONES													0,00 €
PRESTAMOS	9.000.000,00 €												9.000.000,00 €
INTERESES CC													0,00 €
TOTAL	19.903.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	403.750,00 €	-96.250,00 €	23.845.000,00 €

SALIDAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	
PAGO COMPRA INMOV.	19.498.228,793 28 €												19.498.228,79 €
COMPRA DE MERCANCÍAS	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	24.225,00 €	290.700,00 €
ARRENDAMIENTOS	0,00 €												0,00 €
REPARACIONES Y CONS.	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	72.000,00 €
SERV. PROFESIONALES	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	60.000,00 €
SEGUROS	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	12.000,00 €
SERVICIOS BANCARIOS	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	1.200,00 €
PUBLICIDAD	600,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	6.100,00 €
SUMINISTROS	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	36.000,00 €
OTROS GASTOS	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	12.000,00 €
SALARIOS	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	1.680.000,00 €
COTIZACIONES S. SOCIALES	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	672.000,00 €
DEVOLUCIÓN DE PRESTAMOS	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	63.273,05 €	759.276,56 €
IVA				89.933,68 €			89.951,03 €			89.951,03 €			269.835,74 €
IRPF													0,00 €

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

TOTAL	19.798.426,84 €	300.098,0 5 €	300.098,0 5 €	390.031,7 2 €	300.098,0 5 €	300.098,0 5 €	390.049,0 8 €	300.098,0 5 €	300.098,0 5 €	390.049,0 8 €	300.098,0 5 €	300.098,0 5 €	23.369.341, 10 €
-------	--------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---------------------

SALDO	105.323,16 €	208.975,1 1 €	312.627,0 7 €	326.345,3 4 €	429.997,3 0 €	533.649,2 5 €	547.350,1 7 €	651.002,1 2 €	754.654,0 8 €	768.355,0 0 €	872.006,9 5 €	475.658,9 0 €
-------	--------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

105.323,16 €

CALCULOS DE IVA	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €	36.704,55 €
-----------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

TOTAL IVA DEVENGADO	110.113,64 €			110.113,6 4 €			110.113,6 4 €			110.113,6 4 €		
---------------------	--------------	--	--	------------------	--	--	------------------	--	--	------------------	--	--

	6.738,22 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €	6.720,87 €
--	------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

TOTAL IVA SOPORTADO	20.179,96 €			20.162,60 €			20.162,60 €			20.162,60 €		
---------------------	-------------	--	--	----------------	--	--	----------------	--	--	----------------	--	--

IVA A INGRESAR	89.933,68 €
----------------	-------------

89.951,03 €

89.951,03 €

89.951,03 €

- Cuenta de Resultados:

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.404.545,45 €
-------------------------	----------------

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
AMORTIZACIÓN	409.948,53 €
COMPRA DE MERCANCÍAS	240.247,93 €
ARRENDAMIENTOS	0,00 €
REPARACIONES Y CONS.	59.504,13 €
SERV. PROFESIONALES	49.586,78 €
SEGUROS	12.000,00 €
SERVICIOS BANCARIOS	1.200,00 €
PUBLICIDAD	5.041,32 €
SUMINISTROS	29.752,07 €
TRIBUTOS	12.000,00 €
SALARIOS	1.680.000,00 €
COTIZACIONES S. SOCIALES	672.000,00 €
TOTAL DE GASTOS DE EXPLOT.	3.171.280,76 €

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.233.264,69 €
--------------------------	----------------

INGRESOS FINANCIEROS	0,00 €
GASTOS FINANCIEROS	442.813,04 €

RESULTADO FINANCIERO	-442.813,04
----------------------	-------------

RESULTADO ANTES IMPUESTOS	790.451,65 €
---------------------------	--------------

IMPUESTOS	197.612,91 €
-----------	--------------



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

RESULTADOS DESP. IMPUESTOS	592.838,73 €
----------------------------	--------------

- Balance de situación:

BALANCE AÑO 1 (A 31 DE DICIEMBRE)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO NETO	
INMOVILIZADO TANGIBLE	19.088.280,26 €	CAPITAL SOCIAL	10.500.000,00 €
INM. INTANGIBLE	0,00 €	RESULTADOS	592.838,73 €
INV. INMOBILIARIAS		REMANENTE	
	19.088.280,26 €	RESERVAS	
			11.092.838,73 €
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
EXISTENCIAS		DEUDAS A L/P	8.350.882,09 €
CLIENTES			8.350.882,09 €
DEUDORES		PASIVO CORRIENTE	
IFT.		DEUDAS A C/P	332.654,39 €
TESORERIA	475.658,90 €	PROVEEDORES	
	475.658,90 €	ACREEDORES	287.563,94 €
			620.218,33 €
TOTAL ACTIVO		TOTAL PASIVO	20.063.939,16 €

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

B. NORMAS URBANÍSTICAS.

B.1. ARTÍCULO ÚNICO.

La redacción vigente de la Ordenanza 4ª -ZONA HOTELERA del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 4.5.1 añadiendo un nuevo párrafo, quedando redactado en los siguientes términos:

"4.5. ORDENANZA 4ª: ZONA HOTELERA.

4.5.1. Condiciones de uso

Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones.

Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.

Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario."

4.5.2. Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: 1,00 m2/m2.
- Alturas: 3 plantas + baja.
- Superficie total edificable: 8.200 m2.

El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones."

B.2. EXIGENCIAS DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

De conformidad con el Catálogo Urbanístico Municipal contempla la "Villa Romana de Torre de Benagalbón" los terrenos del ámbito objetivo de la innovación están dentro de la Zonificación arqueológica Tipo 3 y, en consecuencia, deberán respetarse los condicionantes recogidos en la correspondiente ficha ZA04 "Villa Romana de Torre de Benagalbón":

- **Condiciones generales:** Las correspondientes al tipo de protección al que pertenece la zona, definidas en la memoria descriptiva. En este caso dentro del Título 2. Patrimonio arqueológico: Zonificación arqueológica Tipo 3:
 - **Actuaciones permitidas:** En esta zona pueden realizarse todas las actuaciones urbanísticas o edificatorias permitidas por el planteamiento urbanístico. No obstante, cuando las actuaciones lleven aparejada la



ejecución de movimientos de tierra, su realización se encuentra condicionada al régimen de autorizaciones contemplado.

Llevarán aparejada la ejecución de movimientos de tierra todas aquellas actuaciones urbanísticas y edificatorias para cuya ejecución se requieran desmontes, abancalamientos, excavaciones, explanaciones y aquellos otros incluidos en los actos sujetos a licencia urbanística contemplados en el artículo 291.b) del RGLISTA.

No será necesario el control arqueológico de movimiento de tierras por reforma interior o renovación de instalaciones en obras menores en edificaciones.

- **Régimen de autorizaciones:** De forma posterior al otorgamiento de las licencias y autorizaciones pertinentes, y con carácter simultáneo a la ejecución de los movimientos de terreno autorizados, se llevará a cabo un control arqueológico de movimiento de tierras en la modalidad preventiva (según definición y procedimientos establecidos en la LPHA y el RAA, recogidos en el capítulo siguiente), pudiendo darse dos supuestos:

- **Control arqueológico negativo:** En el supuesto de que las labores de control resulten infructuosas, el solar o los terrenos afectados quedarán libres de servidumbre o cargas de este tipo, pudiendo proseguirse con la ejecución de la licencia otorgada.

En este caso se desafectará, exclusivamente, la superficie intervenida, manteniéndose la protección de tipo 3 para el resto del ámbito.

- **Control arqueológico positivo:** En el supuesto de que durante las labores de control se observen objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andalúz, estos se considerarán hallazgos casuales, rigiéndose por lo dispuesto para ello en el artículo 50 de la LPHA.

La aparición de hallazgos casuales (...) deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente a la remoción de los bienes hallados.

En este caso, en adelante, la zona pasará a considerarse bajo la protección de la Zonificación arqueológica de tipo 2, debiendo aplicarse las condiciones generales y específicas de este tipo.

- **Condiciones particulares:** Recuperación y puesta en valor de los vestigios y conservación de los restos dispersos en la Loma. Recuperación de las termas en la zona baja. Se recomienda creación de un parque arqueológico. En los restos integrados en el BIC: se permite el empleo de soluciones similares a las originales, prohibiéndose los elementos constructivos o materiales de restauración ajenos a los restos arqueológicos.

Además de ello, todo resto arqueológico desconocido, mueble o inmueble, que apareciese en cualquier parte del término municipal de Rincón de la Victoria (esté o no incluido en el Catálogo) se considerará hallazgo casual, rigiéndose por lo dispuesto para ello en la LPHA (artículo 50. Régimen de los hallazgos casuales).

B.3. EXIGENCIAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (IAE).

De conformidad con el Informe Ambiental Estratégico (IAE) deberá respetarse la siguiente normativa:

B.3.1. Derivadas de las consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

No resulta necesario efectuar ningún cambio, tras el informe del servicio de calidad del aire, según recoge el Informe Ambiental Estratégico.

En consecuencia, no se recoge ninguna exigencia específica en este apartado, sin perjuicio de que la normativa correspondiente seguirá siendo aplicable y sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Documento Ambiental Estratégico.

B.3.2. Derivadas de las consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.

Se han efectuado cambios, tras el informe del servicio de Dominio Público Hidráulico y de Calidad de Aguas, como recoge el Informe Ambiental Estratégico.

Aunque la mayoría de cambios se han recogido en el apartado A.1.5.3. se seguirá el orden previsto en el cuadro de cumplimiento del requerimiento para facilitar el seguimiento:

- **Masas de aguas superficiales:** Se han producido cambios, además de en la memoria, en la cartografía para reflejar el arroyo Serrezuela, así como otros cauces próximos como el arroyo Zamora. No se recoge ninguna exigencia específica en este apartado, sin perjuicio de que la normativa correspondiente seguirá siendo aplicable y sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Documento Ambiental Estratégico.

- **Masas de aguas subterráneas:** Se han producido cambios en la memoria para reflejar la masa de agua subterránea ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA. Se reitera que, tal y como se indica en el Informe Ambiental Estratégico que en respeto de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía es preciso no aumentar las presiones detectadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



- **Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua:** Se han producido cambios en la memoria pero como se ha referido no se prevé ningún tipo de desarrollo urbanístico, dado que la innovación se produce en un ámbito totalmente urbanizado para el que no se necesita aumentar la disponibilidad de recursos hídricos. No se recoge ninguna exigencia específica en este apartado, sin perjuicio de que la normativa correspondiente seguirá siendo aplicable y sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Documento Ambiental Estratégico (donde se insertan los cálculos informativos necesarios al impacto de la innovación en el volumen del consumo o demanda de agua).

- **Informe en materia de aguas:** Se ha recogido expresamente en el apartado A.2.1. de la memoria de participación e información pública.

- **Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH):** Aunque el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas no indicó que fuera obligatorio, por petición del Informe Ambiental Estratégico se ha incorporado el Estudio Hidrológico-Hidráulico como Anexo que concluye que los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no se ven afectados.

- **Compatibilidad con la regulación de usos:** Además de recogerse en la memoria y expresamente señalar que los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del RDPH. A los efectos de facilitar la compatibilidad con la normativa en materia de aguas se señala la necesidad de cumplir con la regulación de usos prevista por:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

B.3.3. Derivadas de las consideraciones en materia residuos y calidad del suelo.

Según recoge el Informe Ambiental Estratégico en su tenor literal se indican una serie de condiciones de obligado cumplimiento cuando se dan los supuestos de hecho correspondientes:

B.3.3.1. Producción de residuos peligrosos.

"Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas de la presente Innovación del Plan Parcial UT-3 del Rincón de la Victoria , se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto."

B.3.3.2. Producción de residuos no peligrosos.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos no municipales en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los proyectos de urbanización derivados del presente Instrumento de Planeamiento deben contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular: Dicho artículo en su punto b también obliga a la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de Junio de 2022 en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria:

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio

Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado."

B.3.3.3. Residuos de construcción y demolición.

"Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuando la actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria, ésta deberá constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024 .

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación."

B.3.3.4. Protección del suelo.

"Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que durante las obras en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área impermeabilizada y con recogida de derrames para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites u 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 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en

el caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN."

B.3.4. Derivadas de las consideraciones materia de cambio climático.

Según recoge el Informe Ambiental Estratégico, los cambios que se requieren son considerar de obligado cumplimiento determinadas medidas que constan incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico.

En consecuencia, para cumplir con lo solicitado se insertan a continuación las medidas a las que hace referencia (aunque ya figuraban en el Documento Ambiental Estratégico) se reitera que se considerarán de obligado cumplimiento:

"(...) Se proponen, entre otras, las siguientes medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico:

- Se ejecutará un 10 % más de instalación solar fotovoltaica de la que sea exigible por CTE garantizando la tendencia a un edificio de consumo energético casi nulo. En caso de no disponer de superficie en cubierta suficiente para disponer de las mismas se sustituirá por solución equivalente siempre en cumplimiento de los valores comprometidos de mejora de consumo final en este paquete de medidas.*
- Se dispondrá de un 5 por ciento más de plazas para vehículos eléctricos de las exigibles por normativa y se dispondrán de carteles informativos en garaje para el fomento del uso compartido de vehículos favoreciendo el contacto entre los usuarios interesados.*
- En las zonas verdes de la propuesta se utilizarán especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua.*
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.*
- En los espacios libres no construidos se dispondrá mínimo de un 30 por ciento de superficie con capacidad drenante y de retención de CO2 en el manto vegetal.*
- En concordancia con el plan de actuación contra el clima de Andalucía, realizar cada tres años un estudio de la huella de carbono de la actividad con propuestas de mejora continua.*
- La compra de créditos de CO2 mediante la planta de arbolado en los lugares idóneos a empresas certificadas y registro Voluntario en la Junta de Andalucía de las actuaciones de compensación que compensen cada 15 años la capacidad de sumidero de los 8200 metros cuadrados de suelo transformado, y que se estima en unas 19,89 Toneladas de CO2 para cuyo cálculo se han seguido los criterios y procedimientos del documento orientativo de la "Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental DE MAYO DE 2019".*

B.3.5. Exigencia de tramitación de calificación ambiental, antes de la obtención de la licencia de obras.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



El promotor deberá solicitar al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, antes de la obtención de la licencia de obras el inicio del trámite de Calificación ambiental (anexo II, Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios) por encontrarse la actuación incluida en el epígrafe 25 del anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

C. CARTOGRAFÍA.

C.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN.

C.1.1. Plano de situación.

C.1.2. Plano de clasificación (estado inicial).

C.1.3. Plano de calificación (estado inicial).

C.1.4. Plano de afecciones.

C.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN.

C.2.1. Plano de clasificación (estado propuesto).

C.2.1. Plano de calificación (estado propuesto).

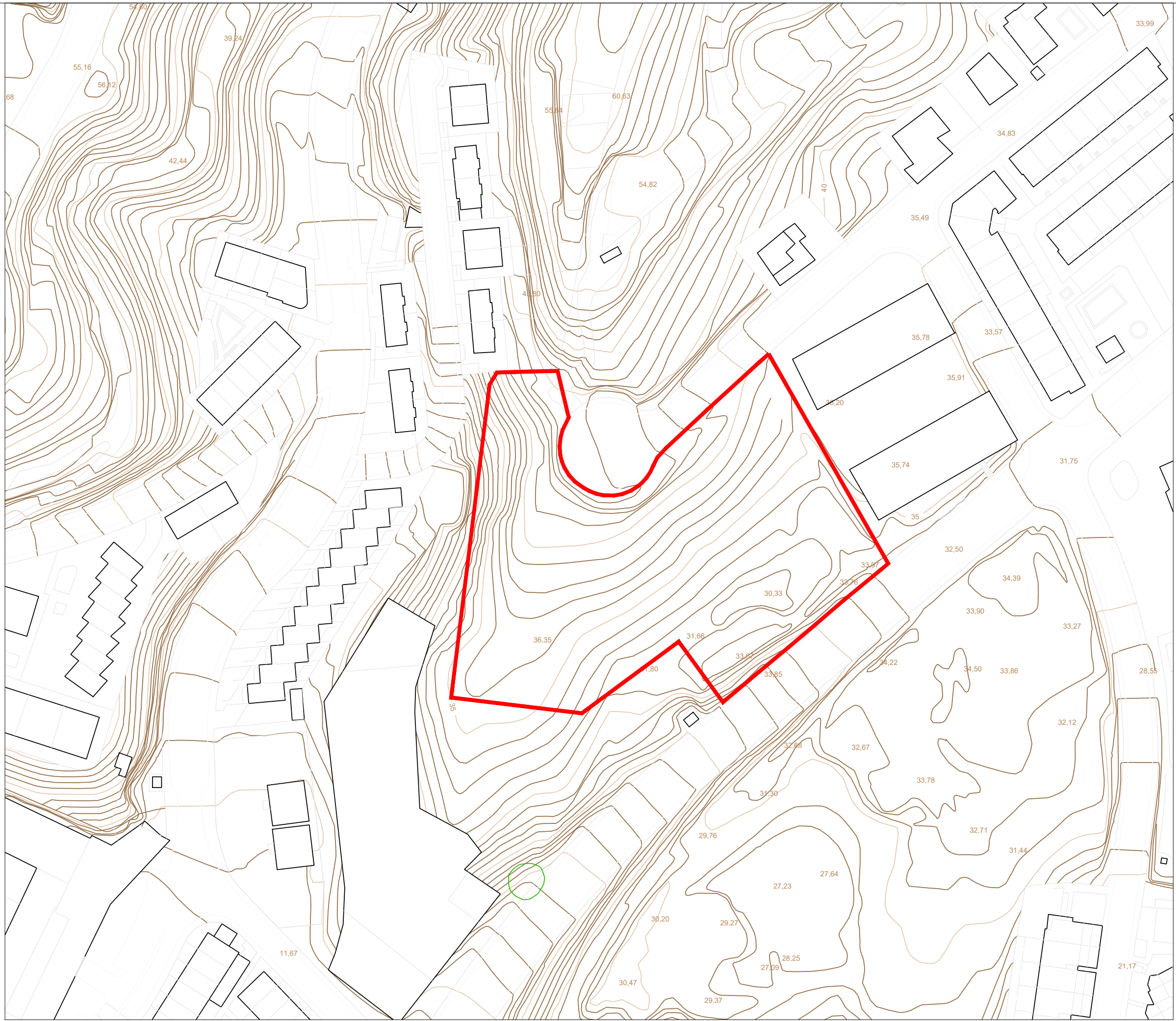
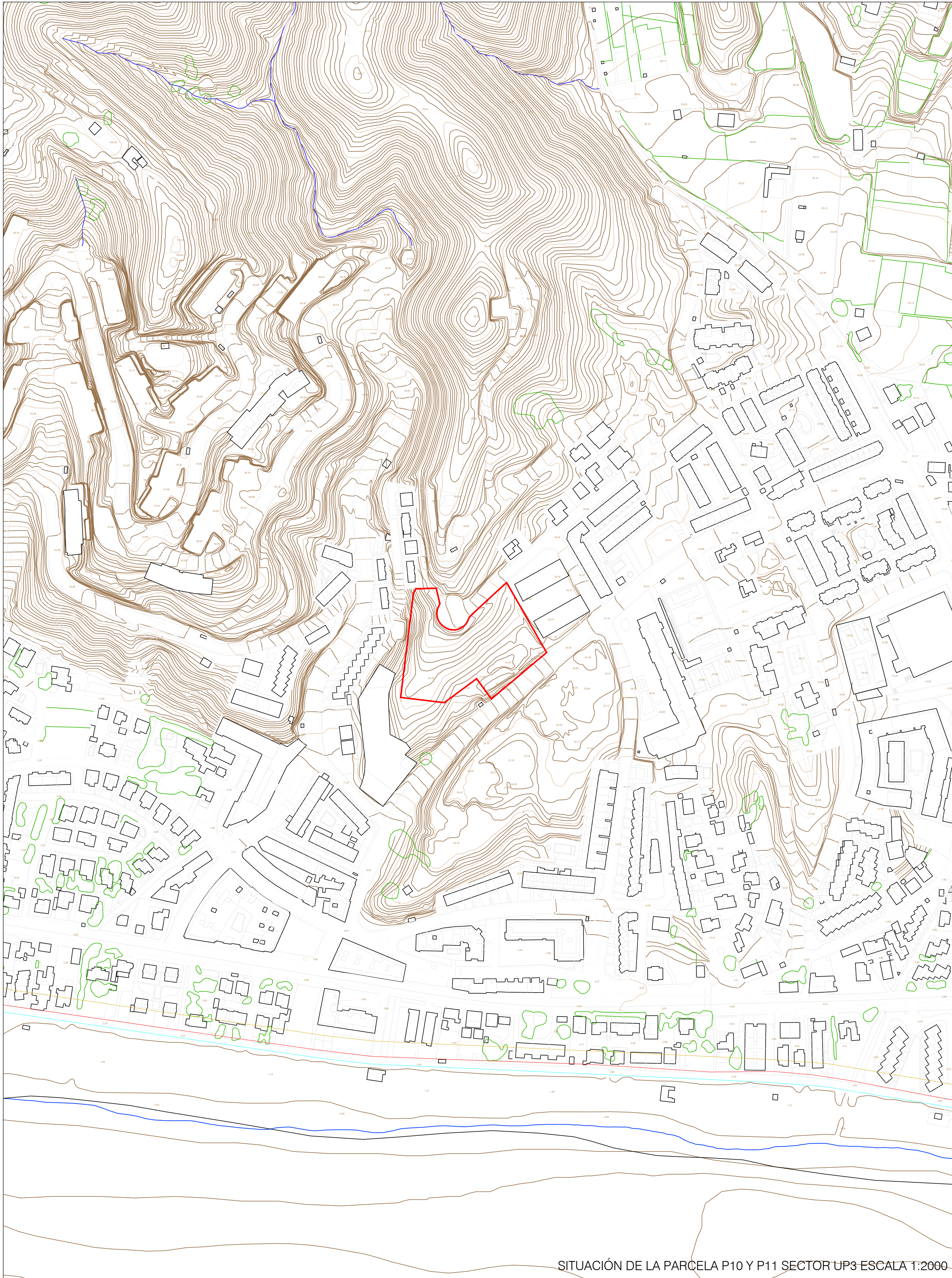


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

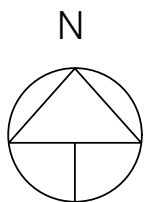
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	


EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





SITUACIÓN DE LA PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3 ESCALA 1:1000





C/ Albahaca nº6 - Granada 18006 - web: www.guia consulting

Cartografía de Información. Plano de Situación

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRASA S.L.

Ubicación: Urbanización Rincón del Sol

C/ Albahaca nº6 - Granada 18006 - web: www.guia consulting		**Cartografía Georreferenciada**	
Cambios en las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del sector UT3. Incorporación de uso alternativo de alojamiento comunitario		REFERENCIA	
		Octubre 2024	
SIT-01			
Nº PLANO			
C.1.1.1.			

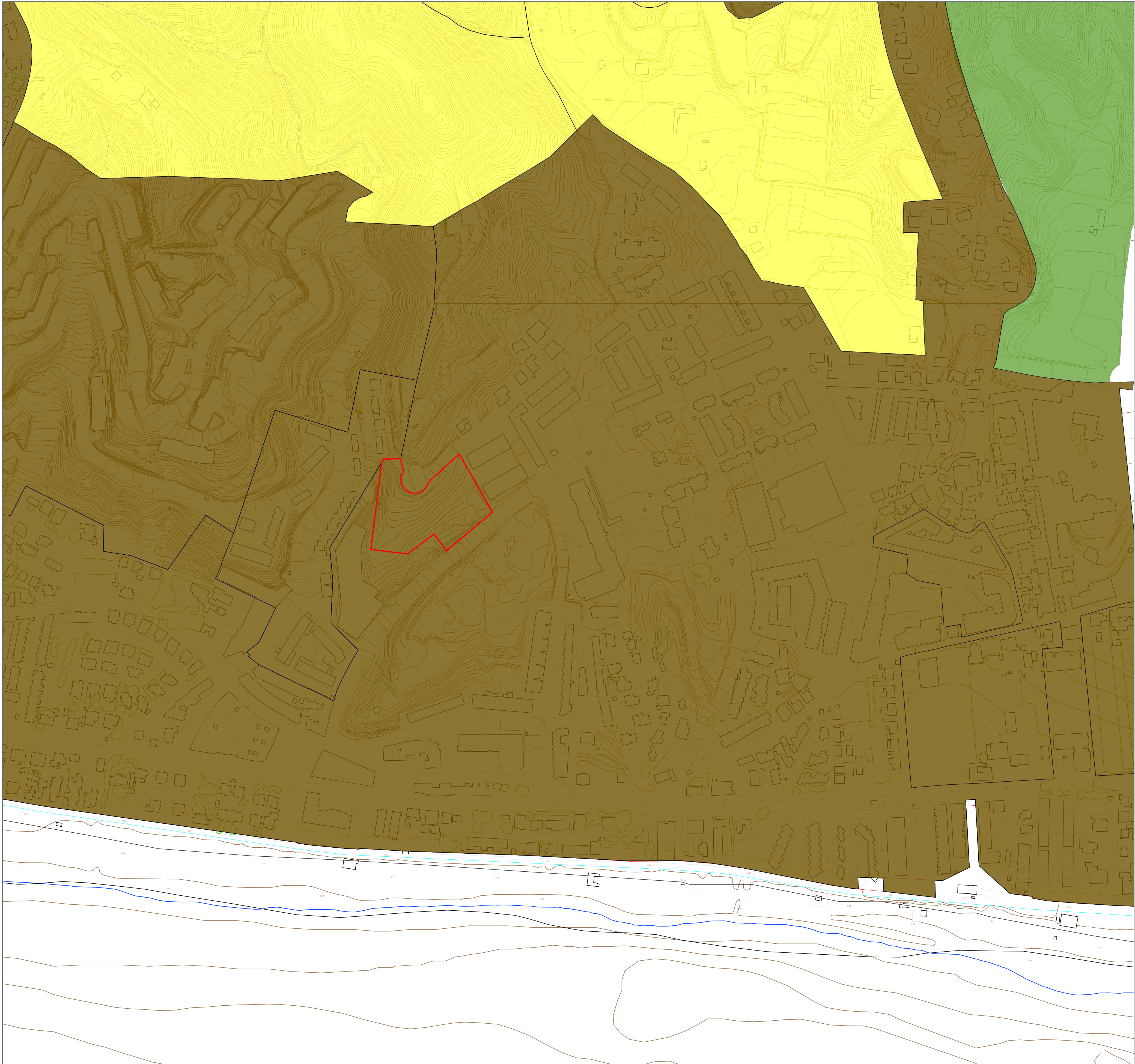


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07830DA4A30046E4G0B1204 en la Sede Electrónica de la Entidad


FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S283002E.CN=Servicio de Registro TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.C=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 22/11/2024 00:12:01
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE 1: 2023000095
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL





- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE SIMPLE NU
- PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3



guía consulting

C/ Albahaca 916 - Granada 18006 web: www.guia.consulting

Cartografía de Información. Plano de Clasificación (estado inicial)

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRAIISA S.L.

Ubicación: Urbanización Río del Sal

REFERENCIA

Octubre 2024

Nº PLANO


C.1.2.

EXPEDIENTE 1: 202306095

Fecha: 13/09/2023

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

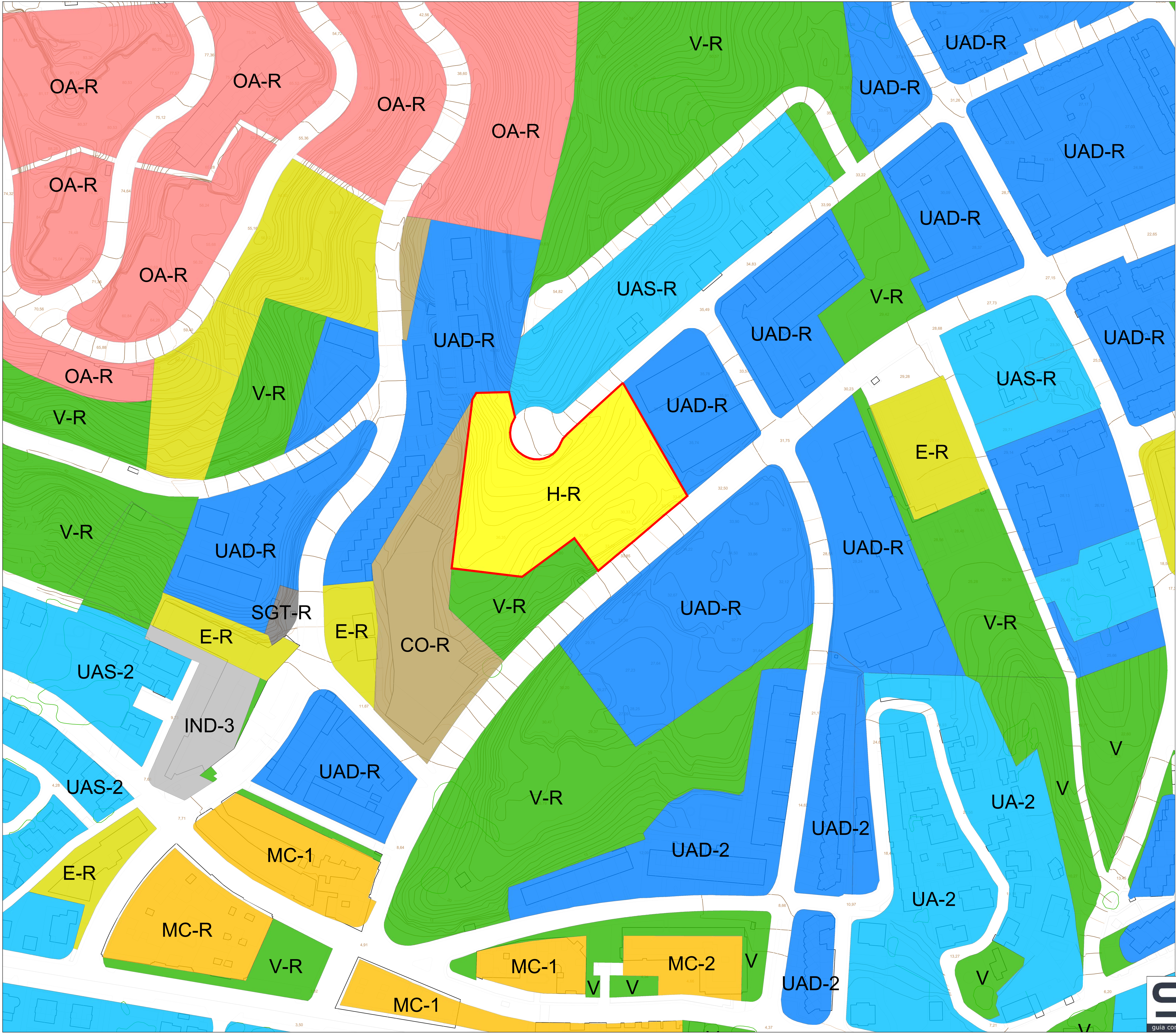




La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07830304430040464081204 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE: FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2830302E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.C=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 22/11/2024 00:12:01
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE 1: 202306095
Fecha: 13/09/2023
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL



- RESIDENCIAL**
- UNIFAMILIAR AISLADA
 - UNIFAMILIAR ADOSADA
 - MANZANA CERRADA
 - BLOQUE EXENTO
 - RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO
- EQUIPAMIENTO**
- ZONAS VERDES
 - OTROS EQUIPAMIENTOS
- HOTELERO**
- HOTELERO / ALOJAMIENTO COMUNITARIO
- COMERCIAL**
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL**
- INDUSTRIAL
- SUELO NO PROGRAMADO**
- RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
 - INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL**
- SISTEMA GENERAL TÉCNICO
- ÁMBITOS PROTEGIDOS**
- SISTEMA GENERAL TÉCNICO
- PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3

C/ Albahaca 116 - Granada 18006 - web: www.guia.consulting

Cambios en las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del sector UT3. Incorporación de uso alternativo de alojamiento comunitario

Cartografía de Información. Plano de Calificación (estado inicial)

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRASA S.L.

Ubicación: Urbanización Rincon del Sol

Cartografía Georreferenciada

Octubre 2024

REFERENCIA

Nº PLANO

C.1.3.

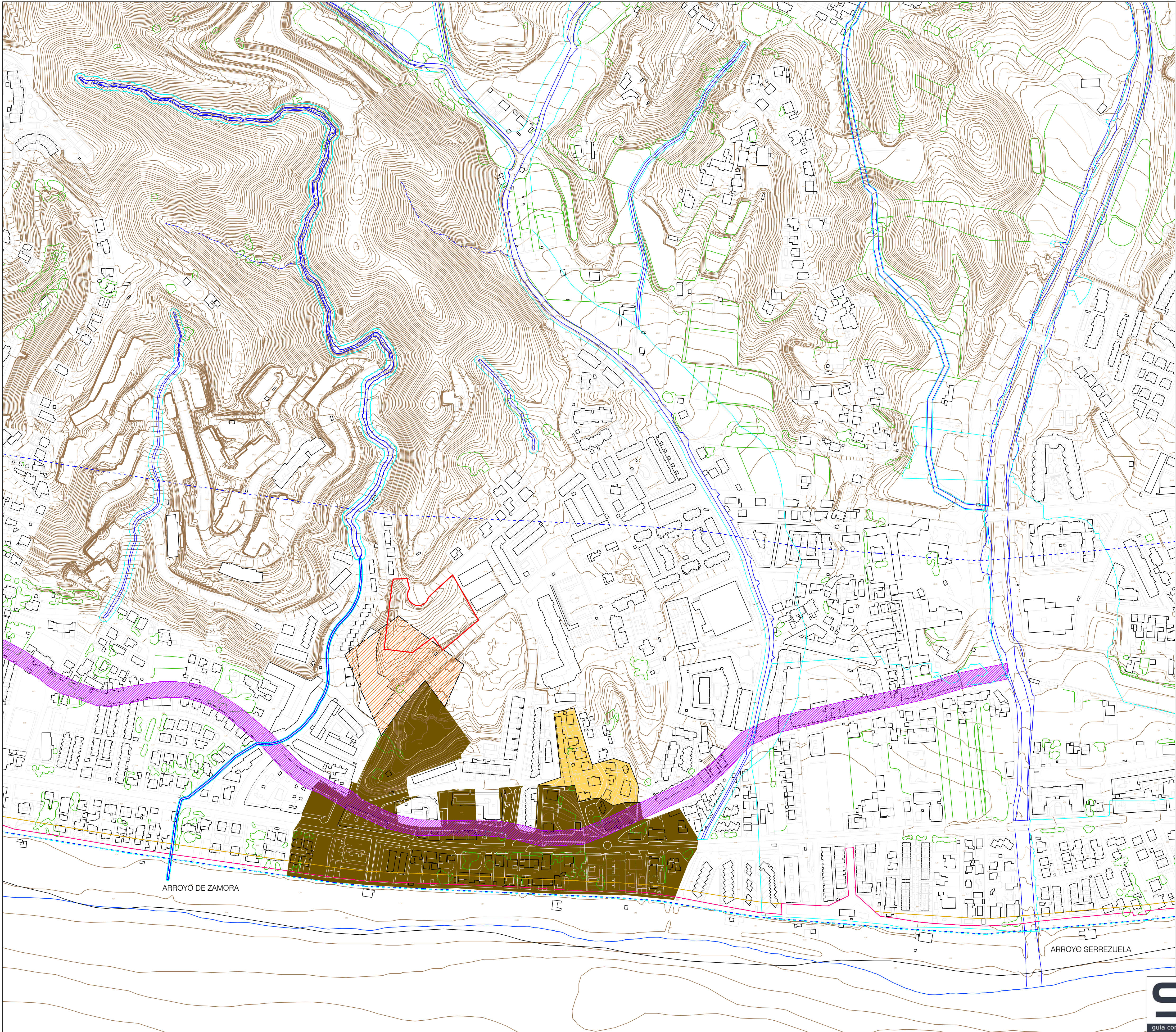


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07830A04AD00AE406B1204 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRIEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S283002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.C=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 22/11/2024 00:12:01
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 18/11/2024

EXPEDIENTE: 1. 2023000495
Fecha: 13/09/2023
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL





- ENTORNO BIC. ARQUEOLÓGICO - VILLA ROMANA DE TORRE DE BENAGALBÓN
- ZONIFICACIÓN TIPO 1. ARQUEOLÓGICO - VILLA ROMANA DE TORRE DE BENAGALBÓN
- ZONIFICACIÓN TIPO 2. ARQUEOLÓGICO - VILLA ROMANA DE TORRE DE BENAGALBÓN
- ZONIFICACIÓN TIPO 3. ARQUEOLÓGICO - VILLA ROMANA DE TORRE DE BENAGALBÓN
- PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3
- VÍA PECUARIA
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- LÍNEA MARITIMOTERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- ZONA DE INFLUENCIA LITORAL
- SERVIDUMBRE CUENCAS Y ARROYOS DPH DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- ZONA INUNDABLE

C/ Albahaca nº6 - Granada 18006. web: www.guia.consulting

Cambios en las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del sector UT3. Incorporación de uso alternativo de alojamiento comunitario

Cartografía de Información. Plano de Afecciones

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRAISA S.L.

Ubicación: Urbanización Rincón del Sol

Cartografía Georreferenciada

REFERENCIA

Octubre 2024

AFC-01

Nº PLANO

C.1.4.

Escala: 1:2500

0 50 100 200 500

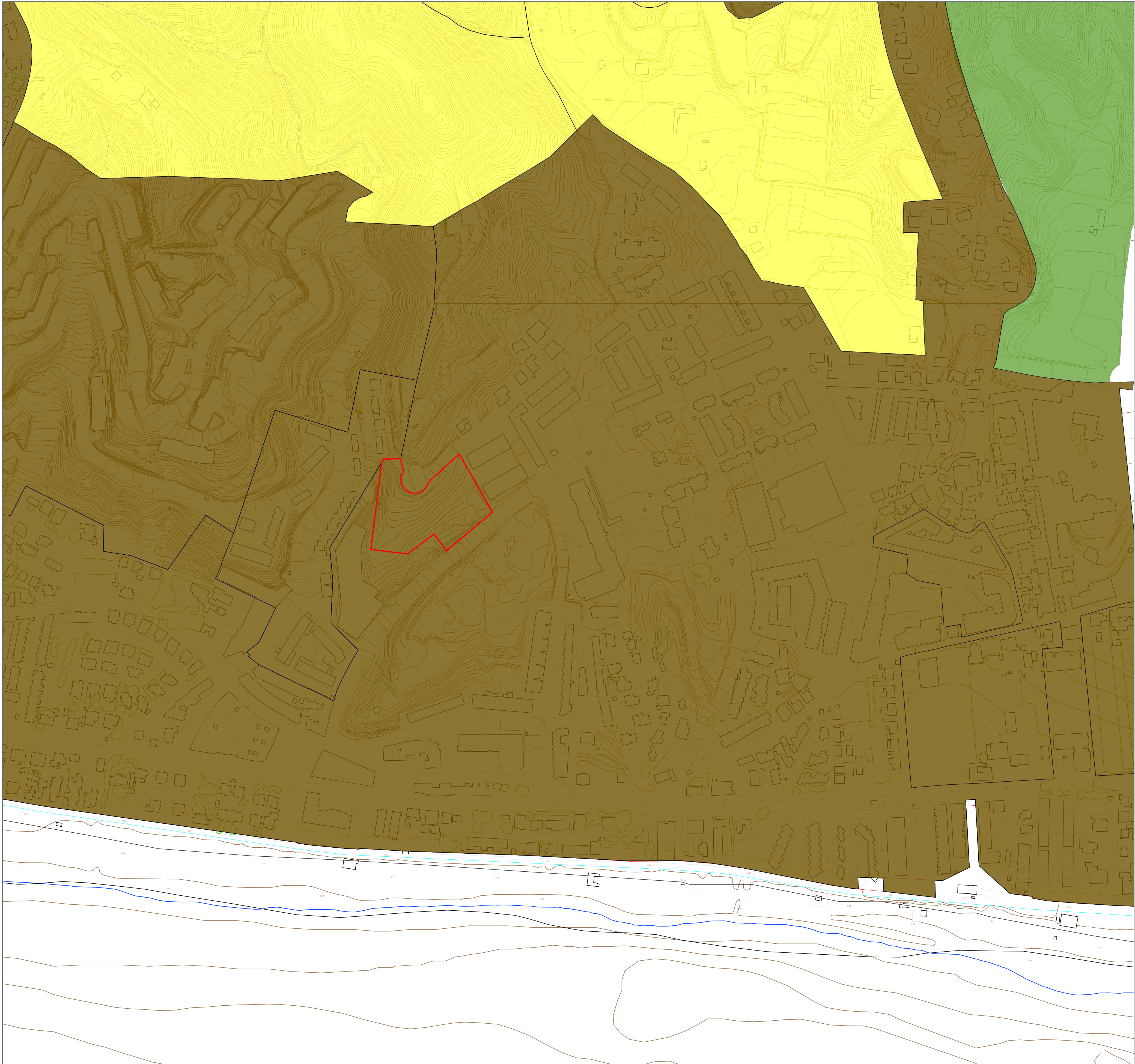


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07850DA44040AE405B1204 en la Sede Electrónica de la Entidad

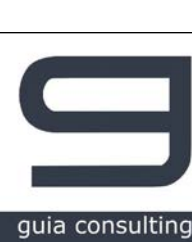
FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S283002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.C=Secretaría de Estado de Función Pública.CE=ES - 22/11/2024 00:12:01
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE: 1: 2023000095
Fecha: 13/08/2023
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL





- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE SIMPLE NU
- PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3



guia consulting

C/ Albahaca 916 - Granada 18006 web: www.guia.consulting

Cartografía de Ordenación. Plano de Clasificación (estado propuesto)

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRISA S.L

Ubicación: Urbanización Río del Sal

REFERENCIA

Octubre 2024

Nº PLANO

C.2.1.

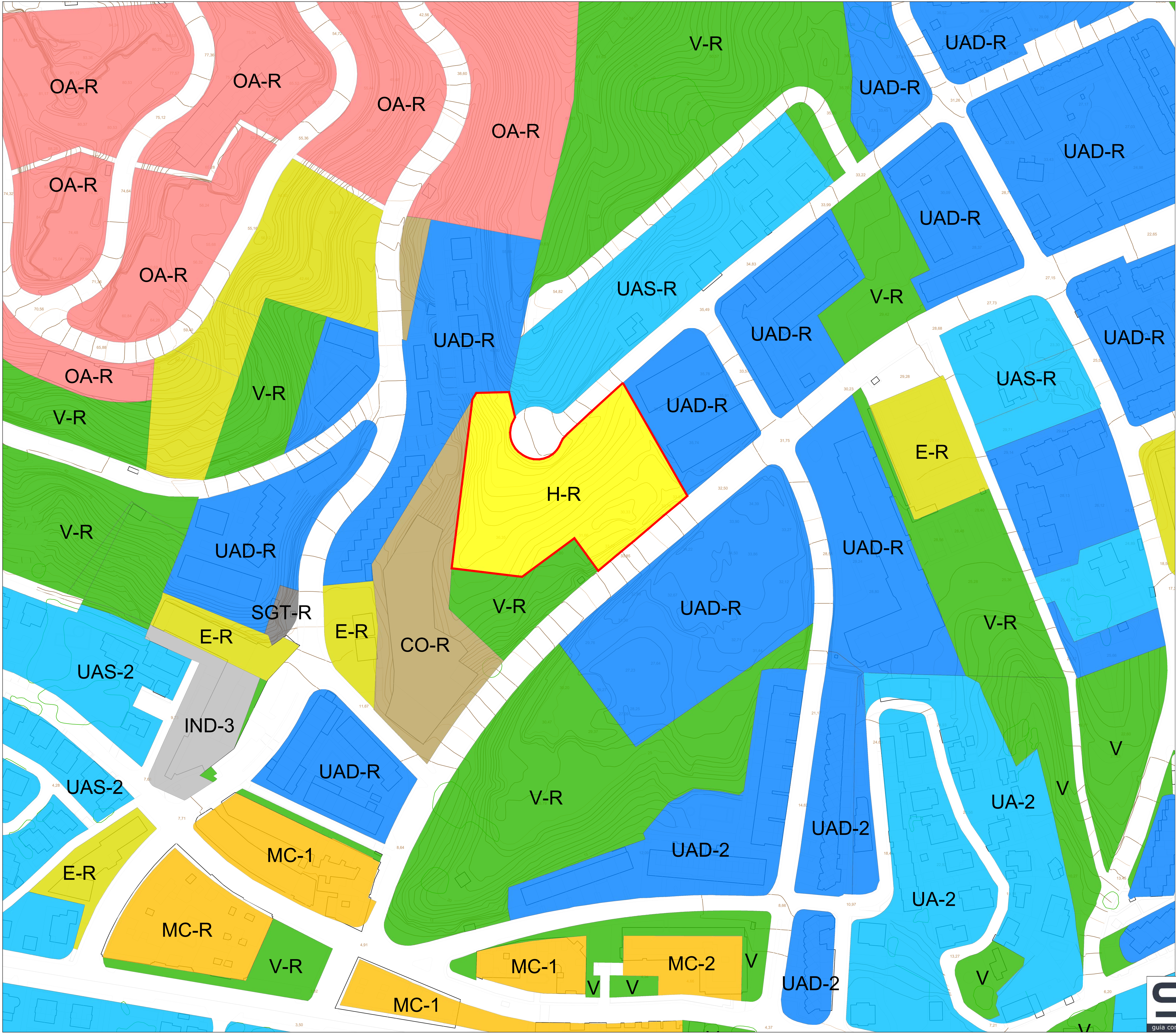


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8D0A44040AE46B1204 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERRBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S283002E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.C=Secretaría de Estado de Función Pública.CEES - 22/11/2024 00:12:01
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE 1: 2023000095
Fecha: 13/09/2023
Hora: 00:00
Und. reg. REGISTRO GENERAL





- RESIDENCIAL
- UNIFAMILIAR AISLADA
 - UNIFAMILIAR ADOSADA
 - MANZANA CERRADA
 - BLOQUE EXENTO
 - RESIDENCIAL URBANIZABLE PROGRAMADO
- EQUIPAMIENTO
- ZONAS VERDES
 - OTROS EQUIPAMIENTOS
- HOTELERO
- HOTELERO / ALOJAMIENTO COMUNITARIO
- COMERCIAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- SUELO NO PROGRAMADO
- RESIDENCIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
 - INDUSTRIAL URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL
- SISTEMA GENERAL TÉCNICO
- ÁMBITOS PROTEGIDOS
- SISTEMA GENERAL TÉCNICO
- PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3

C/ Albahaca 116 - Granada 18006 - web: [www.guia.consulting](#)

Calificación de Ordenación: Plano de Calificación (estado propuesto)

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRASA S.L.

Ubicación: Urbanización Rincon del Sol

REFERENCIA

Octubre 2024

CAL-01

Nº PLANO

C.2.2.

Escala: 1 : 1000

0 50 100 200 500

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

D. ANEXOS

D.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y COMPLEMENTARIA.

D.1.1. Información catastral.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



CONSULTA INTERACTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7842909UF8674S0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR RINCON DEL SOL 10 Suelo
29738 RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

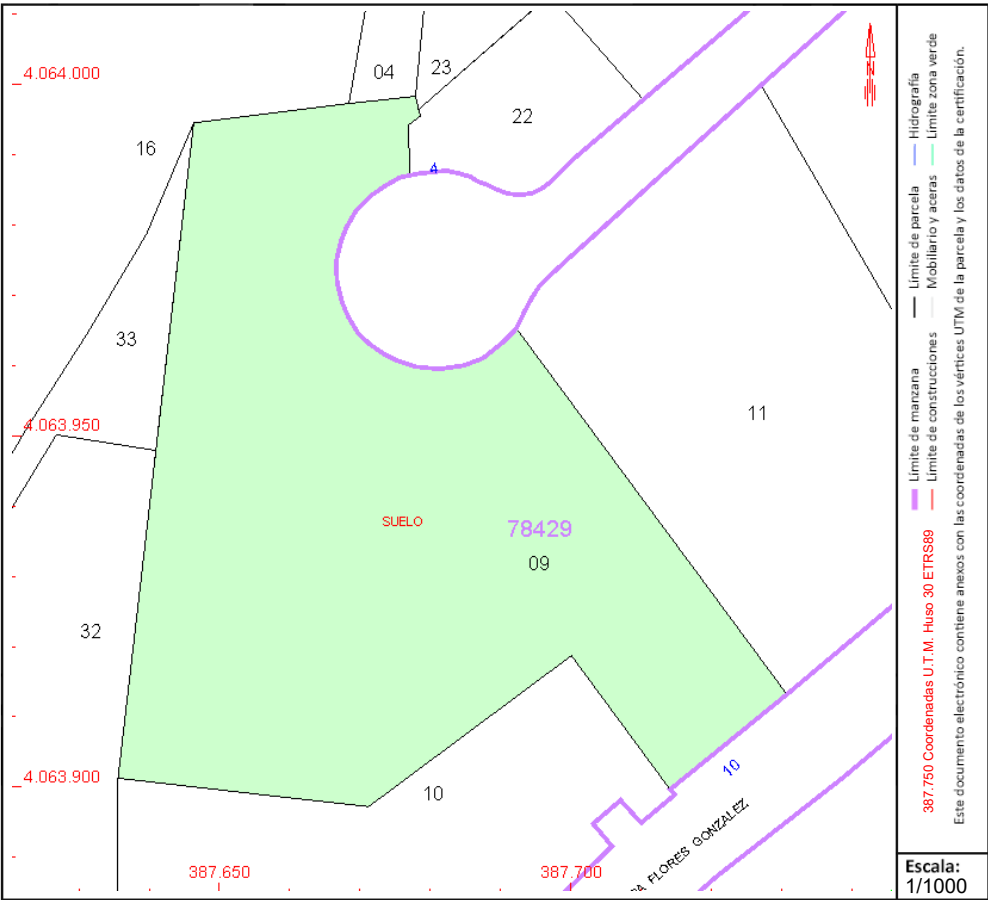
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.252 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Lunes , 11 de Enero de 2021



MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de MÁLAGA
Municipio de RINCON DE LA VICTORIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4,000



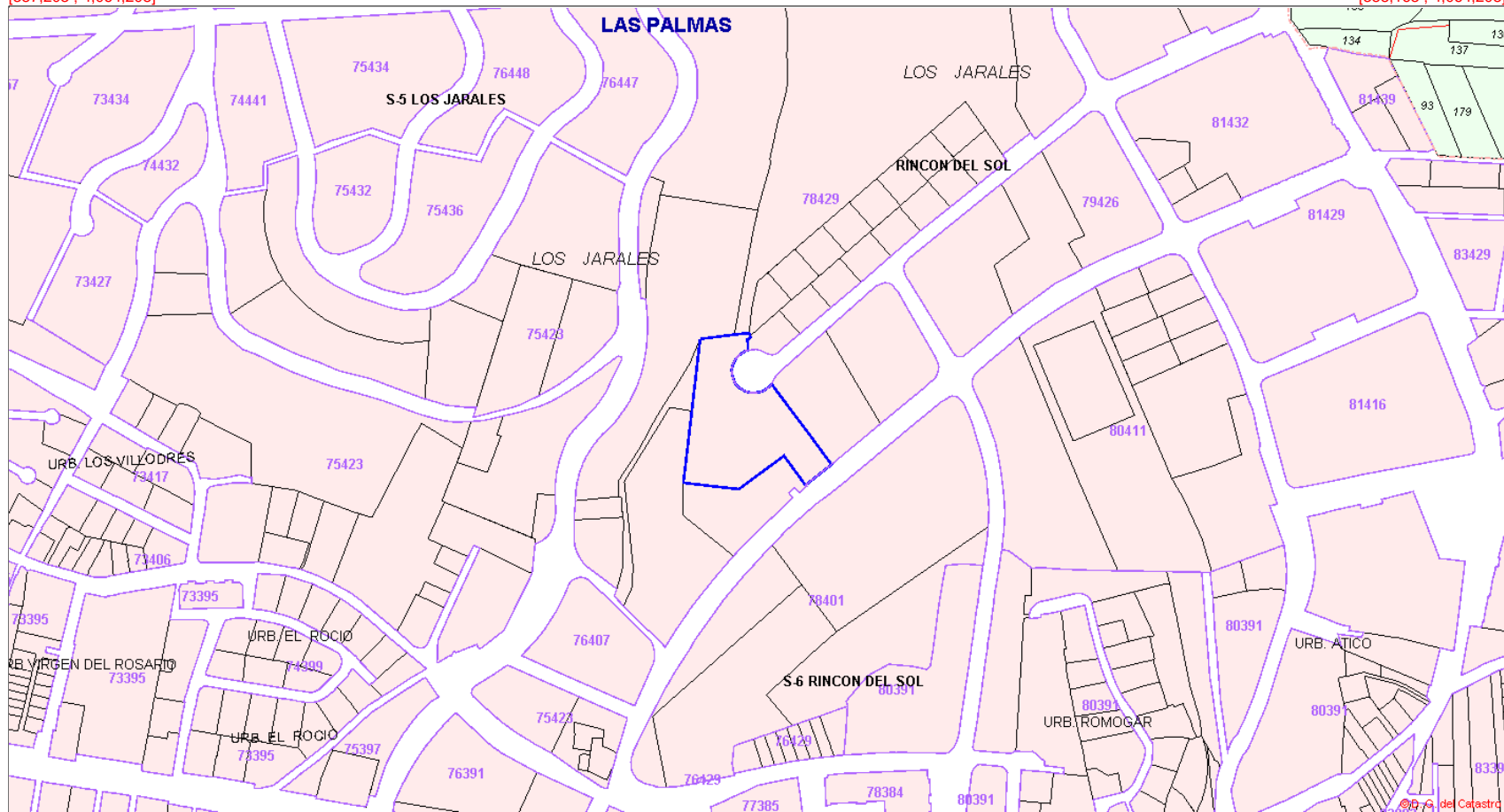
100m 0 100 200m

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7842909UF8674S

[387,203 ; 4,064,208]

[388,163 ; 4,064,208]



[387,203 ; 4,063,688]

[388,163 ; 4,063,688]

Coordenadas del centro: X = 387.683 Y = 4.063.948

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/01/21



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z014
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7842911UF8674S0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR RINCON DEL SOL 11 Suelo
29738 RINCON DE LA VICTORIA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

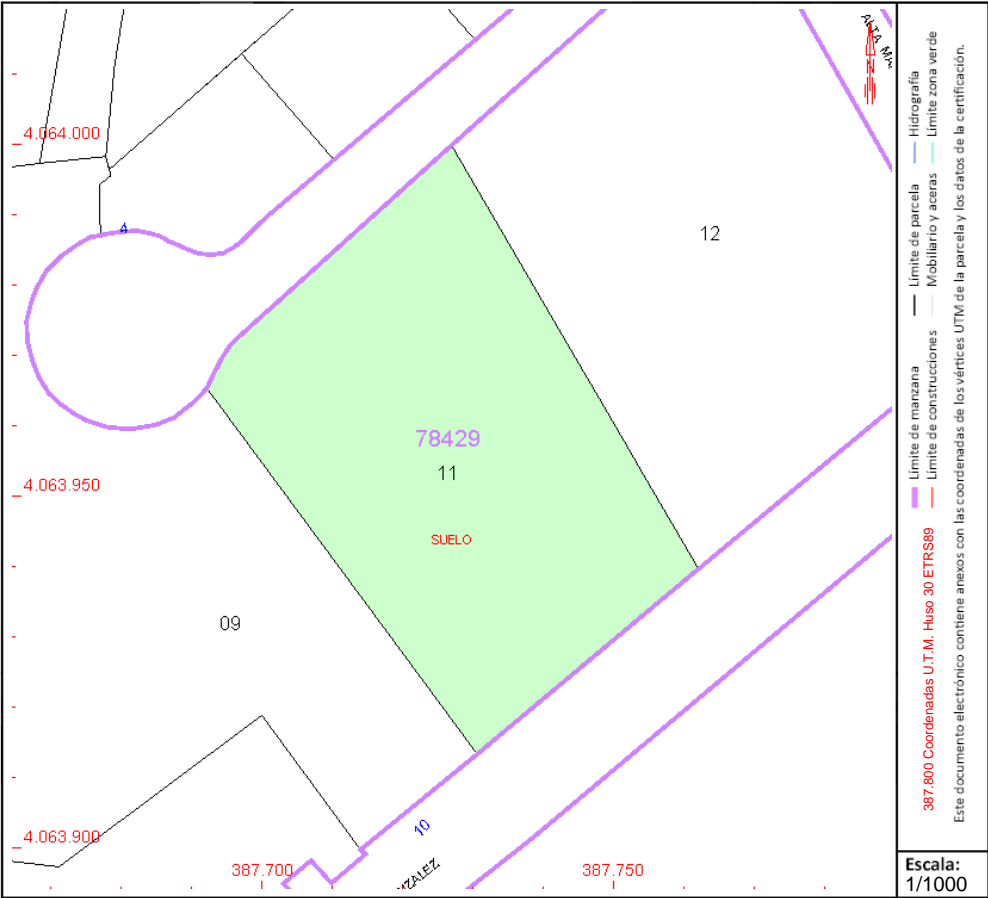
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.026 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Lunes , 11 de Enero de 2021



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de MÁLAGA
Municipio de RINCON DE LA VICTORIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:4,000

100m 0 100 200m

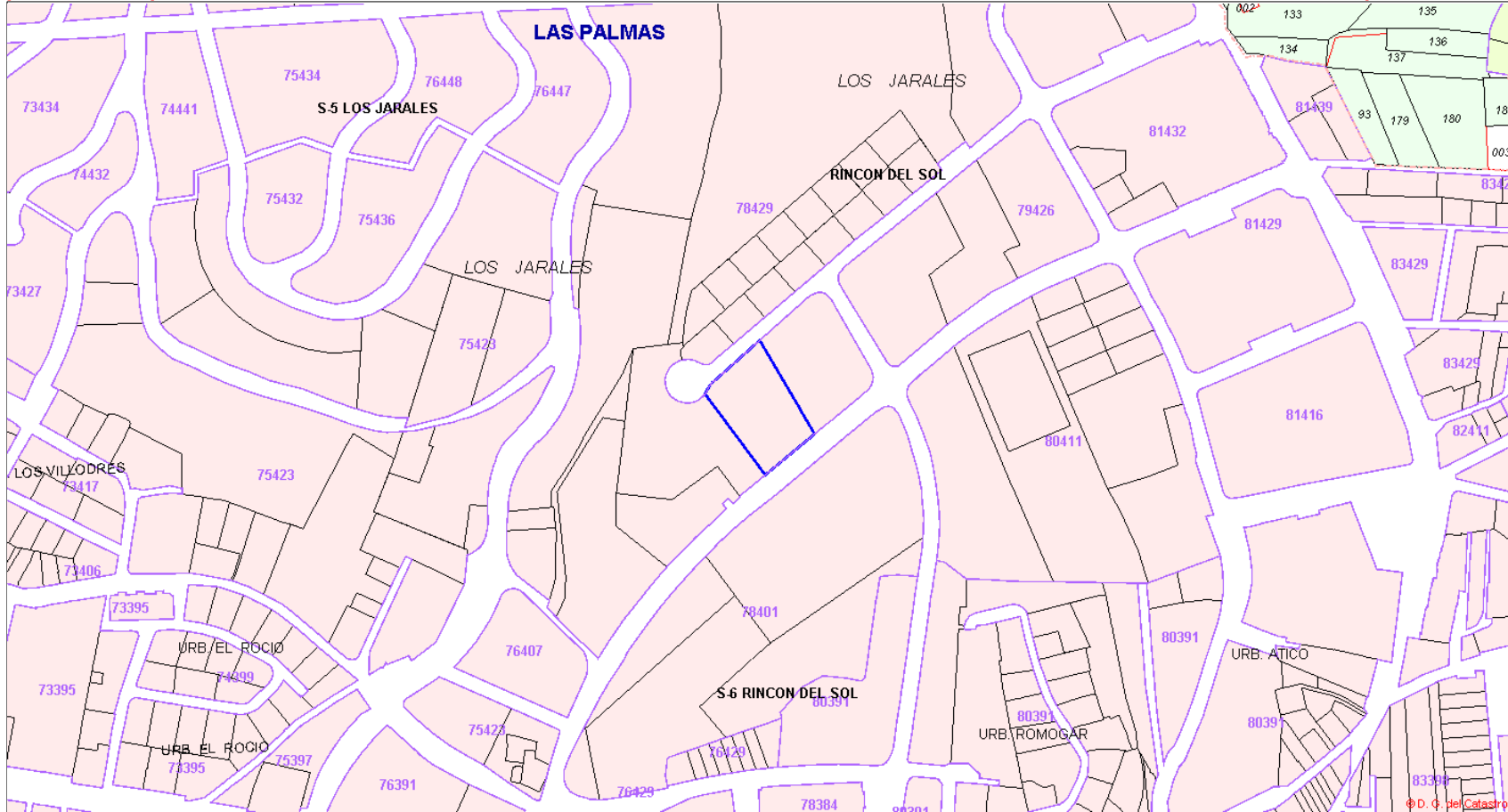


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7842911UF8674S

[387,247 ; 4,064,216]

[388,207 ; 4,064,216]



[387,247 ; 4,063,696]

[388,207 ; 4,063,696]

Coordenadas del centro: X = 387,727 Y = 4,063,956

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/01/21



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

D.1.2. Información registral.

Información Registral expedida por

SANTIAGO MOLINA MINERO

Registrador de la Propiedad de MALAGA 7

Cerrojo, 17 - MALAGA

tlfno: 0034 95 2070356

correspondiente a la solicitud formulada por

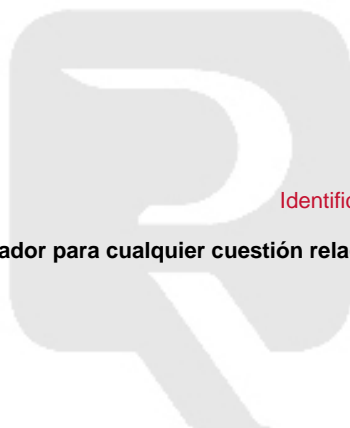
TRAISA SL.

con DNI/CIF: B29142643



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z74QM29H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9211700097463292

Huella: 00fd4a75-0e15f52d-53042f95-2d748c44-2cc20fbd-05ce12ec-71d1c34e-7e64cfac



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Und. reg: REGISTRO GENERAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA Nº 7
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCION DE LA FINCA DE RINCON DE LA VICTORIA Nº: 25433.
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29025000420479.
Naturaleza de la finca: Solar

LOCALIZACIÓN
CALLE NUEVA AVENIDA UNO , Código postal: 29730

SUPERFICIE
Terreno: cinco mil ciento ochenta y seis metros cuadrados
Cuota: cinco enteros, nueve mil quinientas treinta y nueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS:
linderos: norte, LIMITE DEL SECTOR UT-TRES "RINCON DEL SOL"; sur, ZONA VERDE ZV-SEIS Y CALLE "C"; este, PARCELA Nº11, CALLE "F" Y PARCELA DE TERRENO Nº4; oeste, ZONA VERDE ZV-SEIS

Descripción: PARCELA Nº10, SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCON DEL SOL".

REFERENCIA CATASTRAL:

TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ART DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL	B92380328	796	401	66	6
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 22 de Marzo de 2006.					

CARGAS

Cargas urbanísticas según consta en la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

- 1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de Diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.**
- 2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).**
- 3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).**
- 4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-z del Reglamento Hipotecario.**

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211700097463292
Huella: 00fd4a75-0e15f52d-53042f95-2d748c44-2cc20fbd-05ce12ec-71d1c34e-7e64cfac



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



5. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE RV 29025000420479
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700097463292
Huella: 00fd4a75-0e15f52d-53042f95-2d748c44-2cc20fbd-05ce12ec-71d1c34e-7e64cfac



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Información Registral expedida por

SANTIAGO MOLINA MINERO

Registrador de la Propiedad de MALAGA 7

Cerrojo, 17 - MALAGA

tlfno: 0034 95 2070356

correspondiente a la solicitud formulada por

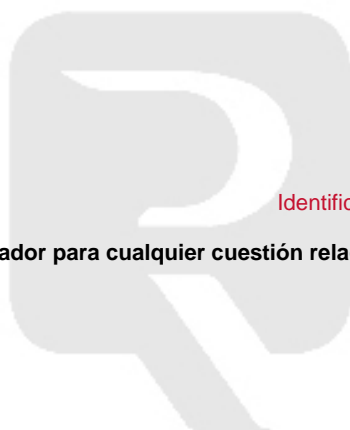
TRAISA SL.

con DNI/CIF: B29142643



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z74QM30M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: PARCELA 11

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9211700097463303

Huella: aa4e021e-56e24105-6a4393a8-fc18f863-9a2704c8-b38a7265-7925b549-3b4f1dd4



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024		Fecha: 13/06/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Hora: 00:00
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA Nº 7
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCION DE LA FINCA DE RINCON DE LA VICTORIA Nº: 25459.
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29025000420608.
Naturaleza de la finca: Solar

LOCALIZACIÓN
URBANIZACION RINCON DEL SOL , Código postal: 29730

SUPERFICIE
Terreno: tres mil treinta y cuatro metros cuadrados
Cuota: tres enteros, cuatro mil ochocientos veintinueve diezmilésimas por ciento

LINDEROS:
linderos: norte, CALLE "F"; sur, CALLE "C"; este, PARCELA Nº12; oeste, PARCELA Nº10

SECTOR UT-TRES

Descripción: PARCELA Nº11. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO UT-TRES "RINCON DEL SOL".

REFERENCIA CATASTRAL: 7642911UF8874S0001PB

TITULARIDADES

TITULARES	NUM. IDENT.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ART DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL	B92380328	796	401	97	4
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, inscrita el día 29 de Mayo de 2006.					

CARGAS

Cargas urbanísticas segun consta en la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de Diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-z del Reglamento Hipotecario.

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9211700097463303
Huella: aa4e021e-56e24105-6a4393a8-fc18f863-9a2704c8-b38a7265-7925b549-3b4f1dd4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



5. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE RV 29025000420608
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700097463303
Huella: aa4e021e-56e24105-6a4393a8-fc18f863-9a2704c8-b38a7265-7925b549-3b4f1dd4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

D.2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (IAE).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 DEL PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).

(Expte. EA/MA/46/23)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un elevado grado de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha ley transpone al ordenamiento español la directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la ley 21/2013, de 9 de diciembre. El artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.4 de la citada ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.


El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, determina que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible. Por su parte, el Decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, el cual establece, en su disposición adicional duodécima, que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 del citado Decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 39 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular el citado informe ambiental estratégico y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

1.- OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objeto de la innovación propuesta es producir la Innovación del Plan Parcial del Sector UT3 “Rincón del Sol” del municipio de Rincón de la Victoria, incorporando como uso alternativo el alojamiento comunitario en determinados terrenos clasificados como suelo urbano y calificados con un uso hotelero. El uso de alojamiento comunitario, según el Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (PGOU), comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 1/13	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos identificados como Sector UT 3 “Rincón del Sol”, los efectos se producirán en las parcelas P-10 y P11 de dicho Sector que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB y 7842911UF8674S0001PB.

El artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, recoge que se hallan sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de los mismos se lleva a cabo en el artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Y es justamente el caso, puesto que la Innovación del Plan Parcial del Sector UT3 “Rincón del Sol” es una modificación menor de un instrumento de ordenación urbanística general, y por ende, se subsume en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.4 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, por lo que le corresponde someterse a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 15 de junio de 2023 se recibe en esta Delegación Territorial documentación del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, completada el 20 de diciembre de 2023, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Innovación del Plan Parcial del Sector UT3 “Rincón del Sol” en el término municipal de Rincón de la Victoria. La misma incluye el contenido establecido en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, incorporando al expediente :

- Borrador de la innovación fechado en octubre de 2023.
- Documento ambiental estratégico, fechado en octubre de 2023, que cubre los aspectos que se señalan en el artículo 39.1 de la ley 7/2007.

Consecuentemente, el 13 de febrero de 2024 la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga emite resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria. Conforme al artículo 39.2 de la ley 7/2002, de 9 de julio, se han efectuado las siguientes consultas:


Organismos consultados	Fechas de respuesta
Departamento de calidad del aire	31/07/2024
Departamento de residuos y calidad del suelo	06/08/2024
Servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas	14/06/2024

De los informes recibidos se adjunta copia en el anexo II del presente informe ambiental estratégico.

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA ACTUACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 2/13	



En el anexo I del presente informe ambiental estratégico se hace un resumen del contenido del documento urbanístico y del documento ambiental estratégico presentados.

En los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan, se incorporarán las que se establecen en el siguiente apartado del presente Informe ambiental estratégico, "4. Valoración Ambiental del Plan". En cualquier caso, se llevará a cabo el seguimiento de la aplicación de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias definidas en el documento ambiental estratégico así como en este propio informe ambiental estratégico.

El promotor deberá solicitar al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, antes de la obtención de la licencia de obras el inicio del trámite de Calificación ambiental (anexo II, Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios) por encontrarse la actuación incluida en el epígrafe 25 del anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.

4.1.- Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

Con fecha 31 de julio de 2024, se emite informe por parte del departamento de calidad del aire de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, donde señala que no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

4.2.- Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.


El informe emitido el 10 de junio de 2024 por el servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo Rural, que se adjunta en el anexo II del presente informe ambiental estratégico, aborda diferentes aspectos que se resumen de forma sucinta en los párrafos siguientes.

Masas de aguas superficiales.

Estudiado el sector, la masa de agua superficial mas cercana es el arroyo Serrezuela, pero no afecta al sector, ni en cuanto a las limitaciones que pudiera suponer su zona de servidumbre y policía, ni tampoco respecto de la inundabilidad que pudiera suponer. El instrumento de planeamiento deberá grafiar el encauzamiento existente del arroyo Serrezuela próximo al ámbito de la innovación al objeto de no afección a DPH ni zona de servidumbre.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 3/13	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Masas de aguas subterráneas.

El artículo 6 de la *Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía* establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables. Para ello, es preciso no aumentar las presiones detectadas.

Se identifica como cercana la siguiente masa de agua ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA , pero no afecta al sector objeto de la presente innovación.

Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos. Dada la situación actual de sequía se debe aplicar el principio de prudencia, evitando desarrollos que no cuenten con los estudios necesarios para garantizar el abastecimiento.

En el documento ambiental se deberá determinar los orígenes del volumen requerido para los Sectores planeados, datos que son necesarios para la realización del informe de disponibilidad hídrica que será necesario en el procedimiento de aprobación del correspondiente planeamiento.

El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria deberá solicitar, con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se evalúa, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y de conformidad con la legislación vigente en materia de urbanismo. El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte conforme a lo dispuesto en la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los apartados siguientes


- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

El EHH que acompaña la Documentación deberá ser remitido a la Administración Hidráulica junto al Instrumento de Planeamiento, para el preceptivo Informe en materia de Aguas. Deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las **medidas de defensa propuestas**, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente según el artículo 9.2 RDPH. Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH.

Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 4/13	



En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente resultado de la aplicación de dichas medidas sin afección de terceros, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

4.3. Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo.

Se recoge, a continuación, el contenido del informe emitido el 6 de agosto de 2024 por el departamento de residuos y calidad del suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga.

Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas de la presente Innovación del Plan Parcial UT-3 del Rincón de la Victoria, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Producción de residuos no peligrosos.


En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos no municipales en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los proyectos de urbanización derivados del presente Instrumento de Planeamiento deben contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 5/13	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular: Dicho artículo en su punto b también obliga a la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de Junio de 2022 en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria :

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio

Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado.

Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.


Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuando la actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria, ésta deberá constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 6/13	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024 .

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.


Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 7/13	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Se prohíbe que durante las obras en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área impermeabilizada y con recogida de derrames para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites u 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 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN.


4.4.-Consideraciones en materia de cambio climático

En el apartado 1.10 del documento ambiental estratégico se abordan, como se exige en el artículo 39.1 j) y, particularmente, en el 19.2 de la ley 8/2018, de 8 de octubre, un conjunto de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. Particularmente, en el apartado 1.10 b) se incluyen las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo, en línea con lo recogido en el apartado 2.b) del citado artículo 19 de la ley 8/2018. Se proponen, entre otras, las siguientes medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico:

- Se ejecutará un 10 % más de instalación solar fotovoltaica de la que sea exigible por CTE garantizando la tendencia a un edificio de consumo energético casi nulo. En caso de no disponer de superficie en cubierta suficiente para disponer de las mismas se sustituirá por solución equivalente siempre en cumplimiento de los valores comprometidos de mejora de consumo final en este paquete de medidas.
- Se dispondrá de un 5 por ciento más de plazas para vehículos eléctricos de las exigibles por normativa y se dispondrán de carteles informativos en garaje para el fomento del uso compartido de vehículos favoreciendo el



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 8/13	



contacto entre los usuarios interesados.

- En las zonas verdes de la propuesta se utilizarán especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua.
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- En los espacios libres no construidos se dispondrá mínimo de un 30 por ciento de superficie con capacidad drenante y de retención de CO2 en el manto vegetal.
- En concordancia con el plan de actuación contra el clima de Andalucía, realizar cada tres años un estudio de la huella de carbono de la actividad con propuestas de mejora continua.
- La compra de créditos de CO2 mediante la planta de arbolado en los lugares idóneos a empresas certificadas y registro Voluntario en la Junta de Andalucía de las actuaciones de compensación que compensen cada 15 años la capacidad de sumidero de los 8200 metros cuadrados de suelo transformado, y que se estima en unas 19,89 Toneladas de CO2 para cuyo cálculo se han seguido los criterios y procedimientos del documento orientativo de la "Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental DE MAYO DE 2019".

De conformidad con el artículo 40.6 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Málaga, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formula el siguiente

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la Innovación del Plan Parcial del Sector UT3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico.


- a) Para evitar afecciones al dominio público hidráulico y para garantizar que se empleen de manera sostenible los recursos hídricos, se atenderá a lo recogido en el apartado 4.2 "Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico".

El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria deberá aportar estudio hidrológico hidráulico en los términos en que se señala en el citado apartado 4.2, y deberá solicitar de la administración hidráulica andaluza, tras la aprobación inicial de la revisión de la innovación, el correspondiente informe sectorial en materia de aguas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en la legislación urbanística.

- b) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 9/13	



“Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo” del presente documento.

- c) Será de obligado cumplimiento las consideraciones realizadas en el apartado 4.4 “Consideraciones en materia de Cambio Climático”
- d) El promotor deberá solicitar al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, antes de la obtención de la licencia de obras el inicio del trámite de Calificación ambiental (anexo II, Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios) por encontrarse la actuación incluida en el epígrafe 25 del anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente informe ambiental estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.


De acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.3 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 10/13	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



ANEXO I.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE MIJAS

1.- Contenido del documento ambiental estratégico.

El documento ambiental estratégico presentado reúne los contenidos mínimos establecidos en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. Los apartados en que se ha estructurado son los siguientes:

- INTRODUCCIÓN Y OBJETO
- MARCO LEGAL DE APLICACIÓN
- OBJETIVO Y ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN
- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN
- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.
- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN
- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- ALTERNATIVAS
- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE.
- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/2008 DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO
- LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO
- UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN


2.- Objetivos de la planificación

El objetivo es la innovación del Plan Parcial del Sector UT3 “Rincón del Sol” del municipio de Rincón de la Victoria, incorporando como uso alternativo el alojamiento comunitario en terrenos clasificados como suelo urbano y calificados con un uso hotelero. El uso de alojamiento comunitario, según el Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria (PGOU), comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos identificados como Sector UT 3 “Rincón del Sol” (originalmente S-6), si bien los efectos se producirán en las parcelas P-10 y P11 del Sector UT 3 “Rincón del Sol”, que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB y 7842911UF8674S0001PB. La superficie real de los terrenos es de 8.220 m² que constan como superficie inscrita en el Registro de la



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 11/13	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Propiedad frente a los 8.278 m2 que recoge el Catastro.

Se incorporará a la vigente redacción del Plan Parcial [dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol” al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) y por la corrección de errores introducida en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”], el siguiente párrafo: “Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario.” De esa manera las condiciones de edificación de las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 “Rincón del Sol” quedarían configuradas de la misma manera permitiendo que la actuación edificatoria que se ejecute no deba someterse a ningún cambio cuando se implanten cualquiera de esas actividades que permitirían tanto el uso hotelero como el nuevo uso alternativo de alojamiento comunitario.

3.- Análisis de alternativas.

Se plantean en el documento ambiental estratégico dos alternativas, además de la nula o de no actuación.

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consistiría en no modificar los usos para incorporar el uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”. En consecuencia, se mantendría el uso hotelero como uso exclusivo compatible con los de restaurante, deportivo e instalaciones anejas de recreo existentes según la Ordenanza 4ª del Plan Parcial.

ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 consistiría en introducir el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”. Esta incorporación supone permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o con un uso 100% de alojamiento comunitario, pero no permitiría un uso mixto. Es decir, que se podrán utilizar los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero y con los efectos ambientales previsibles descritos de forma detallada en el apartado 1.7 del documento ambiental.


ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 que se ha valorado consistiría en actuar introduciendo el uso de alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”. Esta incorporación supondría permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o un uso mixto de uso hotelero (<50%) y alojamiento comunitario (>50%), pero no permitiría un uso 100% de alojamiento comunitario.

Justificación de elección de la Alternativa 1

Atendiendo a su viabilidad técnica y ambiental se ha concluido que la propuesta debe efectuarse mediante la incorporación uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”. Las alternativas 0 y 1 se consideran ambas como compatibles con el medio ambiente si bien, se considera la alternativa 1 más beneficiosa para su entorno y para el municipio.

Es copia auténtica de documento electrónico


Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 12/13	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



ANEXO II.- CONTESTACIONES RECIBIDAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO VIQUEZ RUIZ	02/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSC5MX94AEVUDGEX67STHTBUXJ	PÁG. 13/13	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GNFRAI



COMUNICACIÓN INTERIOR

Su Ref.: SPA/DPA/EBF/092/2023 (EA/MA/46/23)

Fecha: Pie de firma

Asunto: INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL"

T.M.: RINCON DE LA VICTORIA

Remitente: DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE


Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a la solicitud de informe sobre la innovación en cuestión y una vez analizada la documentación aportada no se considera necesario hacer ningún pronunciamiento ni requerir documento complementario alguno en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JAVIER BERDEGUE GIL	FECHA	31/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2A4LFZRTCE2PJPCTR9RBGY3F7	PÁGINA	1/1	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



Fecha: Firma electrónica
Ref.: DT/FFT/ALG/JTM/JRD/AGD/tpa
Expediente.: MA-74281 EAE
Asunto: Informe en Materia de Aguas

Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio
Ambiente y Economía Azul en Málaga
Servicio de Protección Ambiental
Avda. De la Aurora, 47
Edificio Servicios Múltiples, 5ª y 6ª planta
29071-MÁLAGA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se remite informe solicitado correspondiente al expediente arriba indicado, sobre Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Innovación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del Término Municipal de Rincón de la Victoria (Málaga), lo que se comunica, a los efectos oportunos.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua
C/ Hilera, 17. 29071 - Málaga
Telf.: 951 038 300
email: svdpca.dtma.capadr@juntadeandalucia.es



FERNANDO FERNANDEZ TAPIA-RUANO		18/06/2024	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAMN42ZMPREYT74D7P47AWSAGFN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



S/Ref.: SPA/DPA/EBF/092/2023 (EA/MA/46/23)

N/Ref.: MA-74281

Fecha del informe: Fecha firma electrónica

Asunto: Evaluación ambiental estratégica simplificada de la "Innovación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

1.- DATOS

Fecha entrada Amaya: 25/04/2024
Peticionario: Servicio de Protección Ambiental
Municipio: Rincón de la Victoria
Provincia: Málaga
Cauce/s: Arroyo de Benagalbón
Coords. UTM (ETRS89): X: 387731 Y: 4063910

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 2024, ha tenido entrada solicitud de revisión de la documentación aportada por el Servicio de Protección Ambiental, en el correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental, para en su caso emitir informe y se continúe con la tramitación del procedimiento previsto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

A tal efecto se aporta la documentación siguiente para su análisis:

- Documento 1. Documento de Innovación del Plan Parcial, con alternativas

El objeto de la modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol", es cambiar las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 del sector UT-3, incorporando de uso alternativo alojamiento comunitario.

El objetivo principal de la innovación es producir un cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 incorporando como uso alternativo el denominado como alojamiento comunitario para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua
C/ Hilera, 17. 29071 - Málaga
Telf.: 951 038 300
email: svdpca.dtma.capadr@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





3.- LOCALIZACIÓN



El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos originalmente identificados como superficie del Plan Parcial UT-3, si bien los efectos se producirán concretamente en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 “Rincón del Sol”, que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB (señalada en la imagen como 1) y 7842911UF8674S0001PB (señalada en la imagen como 2).

Figura 1: Extraído del documento aportado por el interesado página 10



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL





4.- ALTERNATIVAS

Las alternativas que se plantean son las siguientes:

- Alternativa 0: Supone la no ejecución del planeamiento dejando el terreno en su estado actual.
- Alternativa 1: Consiste en introducir el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”. Esta incorporación supone permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o con un uso 100% de alojamiento comunitario, pero no permitiría un uso mixto.
- Alternativa 2: Consiste en actuar introduciendo el uso de alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”.

La alternativa seleccionada es la Alternativa 1 porque es la que mejor responde a los criterios de sostenibilidad y equilibrio ambiental, respetando la consecución de los objetivos ambientales.

5-. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN ADYACENTES.

Resulta de aplicación, el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Un proyecto como el que se plantea en el municipio de Rincon de la Victoria, supone la valoración de los impactos que se puedan prever, dependiendo del tipo de actuación, el sector en el que se actúa, las características ambientales de la zona, etc, la principal cuestión reside en determinar si el impacto es evaluable, y una vez evaluado, considerar si el grado del impacto es moderado, hasta tal punto que pueda ser considerado posible el desarrollo de esta actuación, sin que suponga un menoscabo notable al medio ambiente en general, y en concreto al Dominio Público hidráulico, objeto de protección.

Son los Organismos Públicos los que en aras del interés común, y en cumplimiento del respeto al ordenamiento jurídico vigente, tienen la competencia y función de inspección y control de dicha actividad. A tal efecto, se someten a estudio todos aquellos elementos que pudieran incidir en el medio ambiente, y más concretamente en el medio hídrico, elemento fundamental para la vida de los seres humanos. Sin agua, no hay desarrollo posible.

Los impactos que se pueden producir en el Dominio Publico Hidráulico con motivo de la alternativa elegida, inciden en el respeto y protección del dominio público, de los cauces, acuíferos, lagos, lagunas, el uso y aprovechamiento del agua y la generación de efluentes, sus renovaciones,... Se tendrán en cuenta los factores y condiciones de la actuación que incidan en la calidad del agua superficial, y puedan suponer la pérdida de características morfológicas hídricas o interrupción o desviación de cauces. A su vez, se tendrán en cuenta los impactos sobre el agua subterránea y las características acuíferas del sustrato.

No se puede olvidar la perspectiva global de la protección, en el sentido de aunar esfuerzos desde las distintas administraciones implicadas y con competencias. Es necesario analizar las distintas ópticas, pues esta íntimamente conectada con otros sectores, como por ejemplo la defensa de las especies vegetales del cauce, o de la fauna que también son relevantes y que todos estos elementos considerados en conjunto conforman el medio ambiente.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZBDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





Los impactos a identificar sobre las masas de aguas superficiales y subterráneas pueden ser variados, se distinguen afección a márgenes de los cauces, afección a la calidad y cantidad de las aguas por aumento de la demanda hídrica, contaminación, etc.

Los orígenes de estos impactos, pueden ser también variados, se producirían por el vertido directo o indirecto de aguas residuales, aumento indiscriminado de la demanda hídrica, acciones que perjudiquen la flora y fauna del entorno, pues revierte en el cauce y cursos de agua, periodos prolongados de sequía etc... Son muchos y diversas las causas e impactos que pueden comprometer la protección del Dominio Público Hidráulico, con motivo del desarrollo urbanístico, es por ello que se tienen que arbitrar los mecanismos que sean coherentes a la consecución de los objetivos ambientales que nuestro ordenamiento jurídico establece.

En esta línea es primordial el análisis del aumento de la demanda hídrica que la ejecución y mantenimiento del proyecto puedan suponer, a lo cual habrá que añadir el estudio de las medidas consideradas para obtener un uso eficiente.

Arbitrando mecanismos técnicos que permitan establecer sistemas de depuración y reutilización de los efluentes.

El art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, establece la definición de Dominio Público Hidráulico, considerando como tal:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Con carácter general, el tratamiento del Dominio Público Hidráulico deberá tener en cuenta la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio rural y urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Los objetivos ambientales previstos en nuestro ordenamiento jurídico deben ser la base de desarrollo de todos los proyectos. En este sentido, debemos remitirnos a la Ley de Aguas de Andalucía, lo cual establece en su art. 6 que:

En concreto, se establece que:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección VI del Título I del Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, constituyen objetivos medioambientales en materia de agua los siguientes:

- a) Prevenir el deterioro del estado de todas las masas de agua, superficiales, subterráneas y de las zonas protegidas, y, en su caso, restaurarlas con objeto de alcanzar el buen estado ecológico de las mismas. Para ello se definirán, implementarán y garantizarán los caudales ambientales necesarios para la conservación o recuperación del buen estado ecológico de las masas de agua.*
- b) Conseguir un uso racional y respetuoso con el medio ambiente, que asegure a largo plazo el suministro necesario de agua en buen estado, de acuerdo con el principio de prudencia y teniendo en cuenta los efectos de los ciclos de sequía y las previsiones sobre el cambio climático.*
- c) Reducir progresivamente la contaminación procedente de los vertidos o usos que perjudiquen la calidad de las aguas en la fase superficial o subterránea del ciclo hidrológico.*

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZBDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





- d) Compatibilizar la gestión de los recursos naturales con la salvaguarda de la calidad de las masas de agua y de los ecosistemas acuáticos.
- e) Integrar en las políticas sectoriales y la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.
- f) Y en general los establecidos en el [artículo 80 de la Ley 7/2007, de 9 de julio](#), de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La zona de estudio se localiza en la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

5.1 Masas de aguas superficiales.

Estudiado el sector, la masa de agua superficial mas cercana es el arroyo Serrezuela, pero no afecta al sector, ni en cuanto a las limitaciones que pudiera suponer su zona de servidumbre y policía, ni tampoco respecto de la inundabilidad que pudiera suponer.

El instrumento de planeamiento deberá grafiar el encauzamiento existente del arroyo Serrezuela próximo al ámbito de la innovación al objeto de no afección a DPH ni zona de servidumbre.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





Extraído de los Mapas de Peligrosidad

5.2 Masas de aguas subterráneas.

Se identifica como cercana la siguiente masa de agua ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA , pero no afecta al sector objeto de la presente innovación.



Masa de Agua Subterránea Plan Hidrológico vigente

INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Establece la Ley 9/2010 de 30 de julio, de Aguas de Andalucía que corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024		Fecha: 13/06/2023
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Hora: 00:00
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.

b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.

c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.

d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende la intercepción y el transporte de las mismas mediante los colectores generales, su tratamiento hasta el vertido del efluente a las masas de aguas continentales o marítimas.

e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada, en los términos de la legislación básica.

En el documento ambiental se hace referencia a las medidas a adoptar para no aumentar el consumo de agua de forma desproporcionada y se distinguen medidas a adoptar en la fase de diseño como en la fase de funcionamiento.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El desarrollo urbanístico que se prevé deberá contar con la disponibilidad de los recursos hídricos necesario para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos.

La Administración Hidráulica, tal y como dispone el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitirá informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

No obstante, los instrumentos de desarrollo (planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc.) que provengan de planeamientos generales ya informados por la Administración Hidráulica Andaluza y con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos estarán exentos de presentar la información en materia de disponibilidad. En caso contrario, deberán presentar la siguiente información:

- Consumo anual de agua bruta previsto para atender el nuevo crecimiento, expresado en m³/año.
- Demanda comprometida en otros instrumentos de planeamiento aprobados y pendientes de desarrollo, en m³/año.
- Distribución temporal de los consumos previstos a lo largo del horizonte del Plan.
- Origen de los recursos hídricos que atenderán las futuras demandas, acreditando la titularidad de los mismos, y su situación administrativa concesional.

En su caso, se estará a lo que determine la oficina de planificación hidrológica, para el supuesto concreto.

Resulta de aplicación el artículo 13.1 a) y b) de la Ley 9/2010 de Aguas para Andalucía, establece que: “Corresponde a los municipios en materia de aguas la ordenación y la prestación de los siguientes servicios, en el ciclo integral del agua de uso urbano:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 7/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el almacenamiento en depósitos de cabecera de los núcleos de población.
- b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua potable hasta las acometidas particulares o instalaciones propias para el consumo por parte de los usuarios.”

Asimismo, el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que: “El Derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del Dominio Público Hidráulico se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa.”

REDES DE PLUVIALES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

La autorización de vertido es una de las principales herramientas con que cuenta la administración para gestionar la contaminación de las aguas. Además de llevar a cabo una vigilancia y control mediante los programas de seguimiento, resulta fundamental actuar en el origen de los focos de contaminación para reducir progresivamente el impacto que las distintas actividades provocan en los ecosistemas acuáticos.

Tal y como establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización otorgada por el Organismo de Cuenca, competente tanto en el caso de los vertidos directos a aguas superficiales o subterráneas como en el de vertidos indirectos a aguas subterráneas.

CONCLUSIONES

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º:1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Si resultase necesario aportar EHH a la Administración Hidráulica para el preceptivo Informe en materia de Aguas, deberá incorporar plano de láminas de inundación resultado de las **medidas de defensa propuestas**, T-10 T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente según el artículo 9.2 RDPH.

Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del Reglamento de DPH.

Concluir que la ordenación pormenorizada deberá resultar compatible con la regulación de usos que recoge en su art. 9 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 8/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBZBDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





En el caso de definirse medidas de defensa deberá aportarse características de las mismas, así como definición de T-10, T-100 y T-500, grafiando zona de flujo preferente resultado de la aplicación de dichas medidas, así como presupuesto de ejecución de la obra propuesta.

El Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Agua

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN MANUEL TRUJILLO MENA	10/06/2024	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmW6BHHA868V39PJT76LNLMBDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



COMUNICACIÓN INTERIOR

N.º/Ref.: SPA/DRCS/2024E027

Fecha: En pie de firma

S/ref.: EBF/092/2023; EA/MA/46/23

Asunto: **INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 “RINCÓN DEL SOL” EN EL T.M. RINCÓN DE LA VICTORIA (MÁLAGA).**

Remitente: **DEPARTAMENTO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**

Destinatario: **DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.**

Se ha recibido en este Departamento, comunicación interior de parte del DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, en el que indican que se está tramitando **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de la Innovación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, T.M. Rincón de la Victoria**, solicitando informe sobre los aspectos de competencia del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Málaga. Analizando la documentación aportada se le informa:

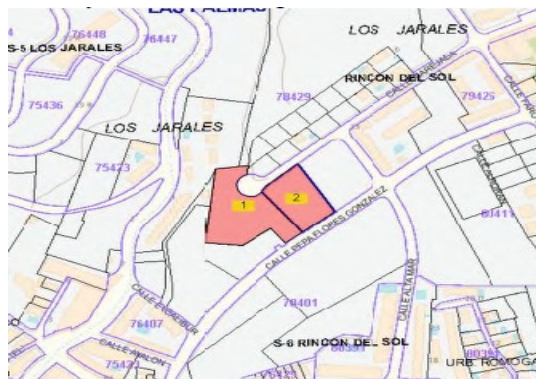


Ilustración 1: Ordenación del sector

Los efectos se producirán en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 “Rincón del Sol”, lo que corresponde con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB (señalada como 1) y 7842911UF8674S0001PB (señalada como 2).

El objetivo es el cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora incorporando como uso alternativo al actual (uso hotelero), el alojamiento comunitario.



CORAL SUBIRON GARAY		06/08/2024	PÁGINA 1/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAY757B7GSPGQYD2D7TA4RVRXUP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	





1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	1
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.....	2
3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).....	2
4. PROTECCIÓN DEL SUELO.....	3
5. LEGISLACIÓN.....	4

1. PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS.

Tal como establece el **artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía**, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos **deberán comunicar**, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del *Decreto 356/2010, de 3 de agosto*.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas de la presente Innovación del Plan Parcial UT-3 del Rincón de la Victoria, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, **se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía**: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan *residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año*, la actividad será **objeto de comunicación previa al inicio de la misma**, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el **artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**.



CORAL SUBIRON GARAY		06/08/2024	PÁGINA 2/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAY757B7GSPGQYD2D7TA4RVRXUP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL





Los proyectos de urbanización derivados del presente Instrumento de Planeamiento deben contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular: Dicho artículo en su punto b también obliga a **la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de Junio de 2022** en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las **islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria:**

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio

Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado.

3. RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el **Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía**, el proyecto de ejecución deberá incluir un **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero**, la empresa constructora que ejecute la obra **está obligada a presentar al titular un plan** que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban **en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra**. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el **artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, **las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente**, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el **artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo**, cuando la **actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria**, ésta deberá **constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente** para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.



CORAL SUBIRON GARAY		06/08/2024	PÁGINA 3/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAY757B7GSPGQYD2D7TA4RVRXUP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





Por otro lado, conforme a lo establecido en el **artículo 30 de la Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser **clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso**. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta **clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos** y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las **demoliciones** que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma **selectiva** y, con **carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024**.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. **NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO**. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre*.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

4. PROTECCIÓN DEL SUELO.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la **señalización de las zonas de actuación y sus límites** a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.



CORAL SUBIRON GARAY		06/08/2024	PÁGINA 4/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAY757B7GSPGQYD2D7TA4RVRXUP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GNFRAI





Se **prohíbe** que durante las obras en el ámbito del proyecto se realicen labores de **abastecimiento o mantenimiento de maquinaria**, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área impermeabilizada y con recogida de derrames para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de **medios técnicos y materiales** (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una **rápida intervención sobre cualquier vertido accidental**, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier **incidente** del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá **notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial**, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan **derrames accidentales de aceites u 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 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.**

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar **una actividad potencialmente contaminante del suelo** según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un **INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO**, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el **Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero**, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen **cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo**, deberán aportar un **INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN**.

5. LEGISLACIÓN.

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.
- Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, LEY GICA.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada.
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la Autorización Ambiental Integrada.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.



CORAL SUBIRON GARAY		06/08/2024	PÁGINA 5/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAY757B7GSPGQYD2D7TA4RVRXUP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre las normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Real Decreto 646/2020, de 7 de Julio, por el que se regula la Eliminación de Residuos Mediante Depósito en Vertedero.
- Decreto 18/2015, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados.

**TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**
**Fdo.: AZAHARA ESCALONA GARCÍA-
ESCRIBANO**

**JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO.**
Fdo.: CORAL SUBIRÓN GARAY.



CORAL SUBIRON GARAY		06/08/2024	PÁGINA 6/6
AZAHARA ESCALONA GARCIA ESCRIBANO			
VERIFICACIÓN	BndJAY757B7GSPGQYD2D7TA4RVRXUP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GNFRAI



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

D.3. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO (EHH).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Und. reg: REGISTRO GENERAL



ÍNDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN 3
- 2.- CONDICIONANTES LEGALES Y MARCO NORMATIVO 3
- 3.- HIDROLOGÍA 9
- 4.- HIDRÁULICA 30
- 5. CONCLUSIÓN GENERAL DEL ESTUDIO

ANEXO I: TABLAS, FIGURAS

ANEXO II: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



1.- INTRODUCCIÓN

El objeto del presente anejo es el estudio hidrológico e hidráulico de la zona de modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 “Rincón del Sol”, por la que se cambian las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas P-10 y P-11 incorporando el uso alternativo alojamiento comunitario, a fin de conocer las condiciones del cauce natural que lindan la propiedad y así respetar la zona de flujo preferente en la implantación de las obras. Para ello se realizará una estimación de las precipitaciones máximas para diversos períodos de retorno y se calcularán los caudales para las cuencas estudiadas.

En la redacción de este informe, se han seguido las especificaciones contenidas en la Instrucción 5.2-IC “Drenaje Superficial”, aprobada por Orden FOM 298-2016.

2.- CONDICIONANTES LEGALES Y MARCO NORMATIVO

"Art2. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- d) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

"Art5.1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular".



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



A continuación, se expone la normativa vigente en referencia a zonas susceptibles de ser invadidas por las crecidas de los cauces de corrientes naturales y que será adoptada como marco de referencia en el desarrollo del presente Estudio:

- Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares. I. IV. V. VI. VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (R.D. 849/1986, de 11 de abril modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), Art.14:

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

2. Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

De igual manera los organismos de cuenca trasladarán al Catastro inmobiliario así como a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo los deslindes aprobados definitivamente, o las delimitaciones de los mismos basadas en los estudios realizados, así como de las zonas de servidumbre y policía, al objeto de que sean incorporados en el catastro y tenidos en cuenta en el ejercicio de sus potestades sobre ordenación del territorio y planificación urbanística, o en la ejecución del planeamiento ya aprobado.

3. El conjunto de estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Medio Ambiente y sus organismos de cuenca configurarán el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, que deberá desarrollarse en colaboración con las correspondientes Comunidades Autónomas, y, en su caso, con las administraciones locales afectadas. En esta cartografía, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

La información contenida en el Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables estará a disposición de los órganos de la Administración estatal, autonómica y local.

Se dará publicidad al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

4. El Gobierno por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Las Comunidades Autónomas, y, en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



- Reglamento de la Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica (R.D. 927/1988, de 29 de julio), art.87:

El Plan Hidrológico de cuenca, con los datos históricos disponibles sobre precipitaciones y caudales máximos y mínimos, establecerá los criterios para la realización de estudios y la determinación de actuaciones y obras relacionadas con situaciones hidrológicas extremas.

El Plan Hidrológico incluirá un programa para la realización de estudios conducentes a la delimitación de zonas inundables, al objeto de la aplicación del artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 67. Objetivos y propuestas de actuación en materia de protección frente a avenidas.

Se establece como objetivo deseable que todos los cauces puedan evacuar sin daños la avenida de 50 años de período de retorno, como mínimo.

Los cauces deberán ser capaces de soportar sin daños el paso de avenidas de hasta 500 años de período de retorno en el cruce de las ciudades. En ciudades de más de 50.000 habitantes en las que la zona de inundación llegue a exceder la anchura de policía (100m) se plantearán la ampliación de ésta a la zona de inundación. Por el contrario, para ciudades de población inferior, bastará con asegurar la evacuación de una avenida tal que ocupe íntegramente la zona de policía.

Será obligatorio que los Proyectos de las obras correspondientes a las acciones estructurales dimensionen éstas tomando en consideración los resultados del Estudio de Extremos llevado a cabo por el Organismo de Cuenca.

Los planes de expansión y ordenación urbana de poblaciones ribereñas deberán respetar las áreas inundables, por lo que se insta a que desde el Plan Nacional o instrumento legal equivalente se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración a efectos de las posibles restricciones que sobre el uso de ese suelo urbano pueda establecerse. Adicionalmente, deberá recabarse el informe preceptivo del Organismo de Cuenca. Éste, a su vez, instará a los Organismos Competentes para la corrección de las situaciones de riesgo que en la actualidad puedan existir.

- Texto refundido de Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), art. 11:

Artículo 11. Las zonas inundables.

Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren.

Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

- Plan Hidrológico Nacional (ley 10/2001, de 5 de julio), art. 28:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Und. reg: REGISTRO GENERAL



Artículo 28. Protección del dominio público hidráulico y actuaciones en zonas inundables.

En el dominio público hidráulico se adoptarán las medidas necesarias para corregir las situaciones que afecten a su protección, incluyendo la eliminación de construcciones y demás instalaciones situadas en el mismo. El Ministerio de Medio Ambiente impulsará la tramitación de los expedientes de deslinde del dominio público hidráulico en aquellos tramos de ríos, arroyos y ramblas que se considere necesario para prevenir, controlar y proteger dicho dominio.

Las Administraciones competentes delimitarán las zonas inundables teniendo en cuenta los estudios y datos disponibles que los Organismos de cuenca deben trasladar a las mismas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 de la Ley de Aguas. Para ello contarán con el apoyo técnico de estos Organismos y en particular, con la información relativa a caudales máximos en la red fluvial, que la Administración hidráulica deberá facilitar.

El Ministerio de Medio Ambiente promoverá convenios de colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales que tengan por finalidad eliminar las construcciones y demás instalaciones situadas en dominio público hidráulico y en zonas inundables que pudieran implicar un grave riesgo para las personas y los bienes y la protección del mencionado dominio.

- Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Decreto 189/2002, de 2 de julio), arts. 6 y 14 a 18:

Artículo 6. Información previa para la delimitación de zonas inundables.

De conformidad con el artículo 28 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, y con el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los Organismos de cuenca deberán trasladar los datos y estudios disponibles sobre avenidas y la información sobre caudales máximos en la red fluvial a las Administraciones competentes en la delimitación de las zonas inundables.

El contenido mínimo de dicha información necesario para permitir la delimitación de las zonas inundables será el siguiente:

Caudales máximos discurrentes por la red fluvial, con indicación de su probabilidad de ocurrencia.

Límites físicos del terreno aledaño al cauce que tiene una probabilidad de cubrirse por las aguas debido a crecidas no ordinarias cada 25, 50, 100 y 500 años, representados sobre una cartografía con el nivel de precisión y detalle suficiente para los objetivos que se persiguen y, preferiblemente, referido a un sistema de coordenadas geodésicas UTM.

Datos de permanencia de la inundación, de la altura de la lámina de agua, de la velocidad de la corriente y de su distribución transversal para cada uno de los períodos de retorno referidos en el apartado anterior.

La información precisa que permita establecer las prescripciones mínimas adicionales a las anteriores reflejadas en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 1994.

Definición, modelización y consecuencias de los efectos de los planes de emergencia de las infraestructuras de regulación en la avenida.

Planificación y programación de actuaciones sobre el cauce y márgenes de los Organismos de cuenca a medio y largo plazo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Delimitación y deslinde del Dominio Público Hidráulico realizado por la Administración del Estado, comprendiendo la del cauce y las de servidumbre y de policía definidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Artículo 14. Ordenación de terrenos inundables.

Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

En los terrenos inundables de periodo de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirán las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Artículo 15. Ordenación de las zonas de servidumbre y policía.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de Cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo anterior:

En la zona de servidumbre no se permitirán nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público, y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación, así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

En la zona de policía se definirán los usos y actividades admisibles de modo que, con carácter general, se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de éste, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL



Lo establecido en el apartado anterior será recogido en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico, siempre que el Organismo de Cuenca correspondiente haya efectuado la delimitación del cauce y de las zonas de servidumbre y policía.

Será prioritario, al objeto de permitir su incorporación en la elaboración del planeamiento, el deslinde del dominio público hidráulico.

Artículo 16. Trámites adicionales en la formulación de los instrumentos de planificación territorial y planeamiento urbanístico.

Artículo 17. Informes adicionales para la Aprobación Provisional de los instrumentos de planificación territorial y planeamiento urbanístico.

Artículo 18. Recomendaciones para el planeamiento urbanístico.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2007 relativa a evaluación y gestión de los riesgos de inundación

"Art1. El objetivo de la presente Directiva es establecer un marco para la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, destinado a reducir las consecuencias negativas para la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica, asociadas a las inundaciones en la Comunidad"

La Directiva obliga a los Estados miembros a elaborar mapas de riesgos de inundación y planes de gestión para proteger a la población, y exige la coordinación entre los Estados que compartan una cuenca hidrográfica para impedir que las decisiones de un país aumenten el riesgo de inundación en otro.

Esta Directiva detalla:

- Evaluación preliminar de riesgo de inundación.
- Mapas de peligrosidad por inundaciones y mapas de riesgos de inundación.
- Planes de gestión de riesgos de inundación.
- Coordinación con la Directiva 2000/60/CE, información y consultas públicas.
- Medidas de ejecución y modificaciones
- Medidas transitorias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



3. HIDROLOGÍA

El presente estudio hidrológico considera dos cuencas hidráulicas:

- La correspondiente al arroyo de Zamora de 0,25 km² de superficie hasta la canalización existente y que se extiende íntegramente aguas abajo de la autovía A-7, que denominaremos C1.

Se comprobará la capacidad de desagüe de las canalizaciones de los últimos tramos antes de la desembocadura:

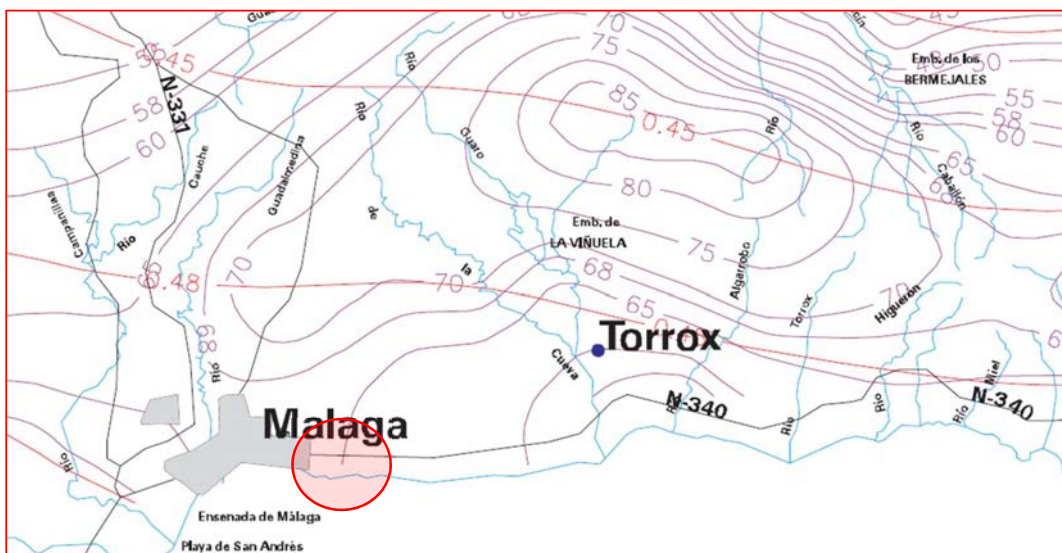
- Desde la Avenida de la Torre hasta industrias cárnicas, 130 m de canalización abierta de 4,0 m de base y 2,0 m de altura.
- Desde industrias cárnicas hacia aguas arriba, 310 m de canalización cerrada formada por cuatro tubos de 0,6 m de diámetro.
- Obra existente bajo la avenida de Málaga (antigua N-340), un tubo de 1,0 m de diámetro, se presenta como el punto de menor capacidad de esta canalización.
- En paralelo a esta cuenca pero bastante más grande se extiende el arroyo Acebuchal cuya cuenca de 2,75 km² de superficie, se extiende por encima de la autovía A-7. A esta cuenca la denominaremos C2.

El cálculo del caudal de referencia para la comprobación hidráulica de las canalizaciones descritas, se realiza para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años.

Las características fisiográficas de dichas cuencass se indican en el siguiente cuadro:

Cuenca	Superficie (hasta encauzamiento) (km²)	Longitud (km)	Pendiente media (%)
C1	0,26	1,369	9,86
C2	2,75	4,093	5,86

Localizamos la zona objeto del estudio en la hoja 3.6 del mapa de representación del coeficiente de variación Cv y del valor medio de la máxima precipitación diaria anual de la monografía Máximas lluvias diarias en la España peninsular, editada por el ministerio de Fomento.



Una vez localizado en el plano la zona, podemos estimar los valores del coeficiente de variación C_v (líneas rojas) y el valor medio \dot{P} de la máxima precipitación diaria anual (líneas moradas):

$$C_v = 0,48$$

$$\dot{P}_{med} = 65 \text{ mm/día}$$

Entrando en la Tabla 7.1 - Cuantiles Y_t de la Ley SQRT-ET max, también denominados Factores de Amplificación KT, en el “Mapa para el Cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular” y el valor de C_v obtener el factor de amplificación KT:

C_v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0,480	0,890	1,289	1,595	2,007	2,342	2,708	3,098	3,616

Con los valores del cuantil regional Y_t y el valor medio P , se obtiene el cuantil local como producto de ambos:

Cuenca	T (años)	K_T	\dot{P}_{med} (mm/día)	P_d (mm/día)	I_d (mm/hora)
C1	10	1,595	65	103,675	4,32
C1	100	2,708	65	176,02	7,33
C1	500	3,616	65	235,04	9,79
C2	10	1,595	65	103,675	4,32
C2	100	2,708	65	176,02	7,33
C2	500	3,616	65	235,04	9,79



Fórmula de cálculo (método hidrometeorológico)

El caudal de referencia Q en el punto en el que desagüe una cuenca se obtendrá mediante la fórmula

$$Q = \frac{1}{K} \cdot C \cdot A \cdot It$$

siendo:

- K: un coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Su valor para Q (m³/s) y A (km²) es K = 3.
- C: el coeficiente medio de escurrimiento de la cuenca.
- A: su área.
- It: la intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.

Periodo de retorno

La selección del caudal de referencia para el que debe proyectarse un elemento del drenaje superficial está relacionada con la frecuencia de su aparición, que se puede definir por su periodo de retorno: cuanto mayor sea éste, mayor será el caudal.

Se dice que el periodo de retorno de un caudal es T cuando, como media, es superado una vez cada T años. Sin embargo, el riesgo de que ese caudal sea excedido alguna vez durante un cierto intervalo de tiempo, depende también de la duración del intervalo.

La Instrucción 5.2-IC Drenaje Superficial recomienda, para obras de drenaje transversal, adoptar periodos de retorno no inferiores a 100 años. En previsión de posibles afecciones a núcleos poblados o industriales, se establece un periodo de retorno de 500 años

Coefficiente de escurrimiento

El coeficiente C de escurrimiento define la proporción de la componente superficial de la precipitación de intensidad I, y depende de la razón entre la precipitación diaria Pd correspondiente al periodo de retorno (apartado 1.3) y el umbral de escurrimiento Po a partir del cual se inicia esta. Si la razón Pd/Po fuera inferior a la unidad, el coeficiente C de escurrimiento podrá considerarse nulo. En caso contrario, el valor de C podrá obtenerse de la fórmula (representada en la figura 2.4).

$$C = \frac{[(Pd/Po) - 1] \cdot [(Pd/Po) + 23]}{[(Pd/Po) + 11]^2}$$

El umbral de escurrimiento Po se podrá obtener de la tabla 2.1, multiplicando los valores en ella contenidos por el coeficiente corrector dado por la figura 2.5. Este coeficiente refleja la variación regional de la humedad habitual en el suelo al comienzo de aguaceros significativos, e incluye una



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



mayoración (del orden del 100 %) para evitar sobrevaloraciones del caudal de referencia a causa de ciertas simplificaciones del tratamiento estadístico del método hidrometeorológico, el cual ha sido contrastado en distintos ambientes del territorio español. Para el uso de la tabla 2.1. los suelos se clasificarán en los grupos de la tabla 2.2, en cuya definición interviene la textura definida por la fig. 2.6.

El terreno no es homogéneo, variando entre pavimentos bituminosos o de hormigón en zonas urbanizadas y masas forestales muy claras, monte bajo, suelo de infiltración lenta.

Por todo ello estimamos el umbral de escorrentía inicial: $P_0 \text{ (mm)} = 15$

Coefficiente corrector del umbral de escorrentía

El coeficiente corrector del umbral de escorrentía se obtiene a partir de la Figura 2-5. Este coeficiente refleja la variación regional de la humedad habitual en el suelo al comienzo de aguaceros significativos e incluye una mayoración (del orden del 100%) para evitar sobrevaloraciones del caudal de referencia a causa de ciertas simplificaciones del tratamiento estadístico del método hidrometeorológico que ha sido contrastado en distintos ambientes del territorio español



De la figura 2-5 obtenemos:

Coefficiente corrector = 3,1

Luego, el umbral de escorrentía $P_o = P_{o, inicial} * \text{Coef-corrector}$, vale: $P_o = 46,5$

Por simplicidad de cálculo, llamamos $\lambda = P_d/P_o$ $\lambda = 5,05$

Y, por lo tanto, el **coeficiente de escorrentía** vale: $C = 0,441$



Cuenca	T (años)	P _o inicial (mm/día)	Coef corrector	P _o (mm/día)	$\lambda = P_d/P_o$
C1	10	15,000	3,1	46,5	2,23
C1	100	15,000	3,1	46,5	3,79
C1	500	15,000	3,1	46,5	5,05
C2	10	15,000	3,1	46,5	2,23
C2	100	15,000	3,1	46,5	3,79
C2	500	15,000	3,1	46,5	5,05



Figura 2.2

De la figura 2.2 obtenemos $I_1 / I_d * 9,2$

Tiempo de concentración

Dado que se trata de cuencas en las que predomina el tiempo de recorrido del flujo canalizado por una red de cauces definidos, el tiempo de concentración T, en horas, relacionado con la intensidad media de la precipitación se deduce de la fórmula

$$T = 0,3 \cdot [(L / J^{1/4})^{0.76}]$$

siendo:

— L: la longitud del cauce principal, en km



— J: su pendiente media, en m/m

Intensidad media de precipitación

La intensidad media I_t , (mm/h) de precipitación a emplear en la estimación de caudales de referencia por métodos hidrometeorológicos se obtiene por medio de la siguiente fórmula:

$$I_t / I_d = (I_1 / I_d) ^ \left[\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1} \right]$$

siendo $t(h)$ la duración del intervalo al que se refiere I , que se tomará igual al tiempo de concentración. I_1 (mm/h) es la intensidad horaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno. El valor de la razón I_1/I_d se toma de la Figura 2.2

Caudal de referencia

Sustituyendo los valores obtenidos en la fórmula de cálculo, obtenemos los siguientes caudales de referencia:

$$Q = C . A . I_t : K$$

Cuenca	T (años)	Longitud	Pendiente	Tiempo de concentración	I_d (mm/hora)	I_t	Q (m³/seg)
C1	10	1,369	9,86	0,59	4,32	52,96	2,03
C1	100	1,369	9,86	0,59	7,33	89,91	3,44
C1	500	1,369	9,86	0,59	9,79	120,06	4,59
C2	10	4,093	5,86	1,50	4,32	31,49	12,74
C2	100	4,093	5,86	1,50	7,33	53,47	21,63
C2	500	4,093	5,86	1,50	9,79	71,40	28,88



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL



CUENCA 1. COMPROBACIÓN DE LA CANALIZACIÓN ABIERTA

La sección rectangular de la canalización abierta es de 4 x 2,00 m². Para los cálculos hidráulicos utilizamos la fórmula de Manning-Strikler

$$V = \frac{1}{\mu} \cdot R_h^{2/3} \cdot J^{1/2}$$

La pendiente en el tramo de la obra de drenaje es del 3% y el coeficiente de Manning, para estructuras lisas de hormigón, es $\mu = 0,013$

	T₁₀	T₁₀₀	T₅₀₀
Caudales de referencia:	2,03	3,44	4,59

Comprobación de la sección elegida:

CALADO C	SECCIÓN S	PERÍMETRO MOJADO Pm	RADIO HIDRÁULICO Rh	PENDIENTE (m/m) J	VELOCIDAD (m/seg) V	CAUDAL (m³/seg) Q
0,20	0,80	4,400	0,182	0,0300	4,28	3,42
0,25	1,00	4,500	0,222	0,0300	4,89	4,89
0,30	1,20	4,600	0,261	0,0300	5,44	6,53
0,35	1,40	4,700	0,298	0,0300	5,94	8,32
0,40	1,60	4,800	0,333	0,0300	6,41	10,25
0,45	1,80	4,900	0,367	0,0300	6,83	12,30
0,50	2,00	5,000	0,400	0,0300	7,23	14,47
0,55	2,20	5,100	0,431	0,0300	7,61	16,73
0,60	2,40	5,200	0,462	0,0300	7,96	19,10
0,65	2,60	5,300	0,491	0,0300	8,29	21,55
0,70	2,80	5,400	0,519	0,0300	8,60	24,08
0,75	3,00	5,500	0,545	0,0300	8,89	26,68
0,80	3,20	5,600	0,571	0,0300	9,17	29,36

CONCLUSIÓN:

La sección rectangular de la canalización abierta de 4 x 2 m² existente tiene suficiente capacidad para absorber el caudal de escorrentía determinado para los periodos de retorno considerados.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CUENCA 1. COMPROBACIÓN DE LA CANALIZACIÓN EN TUBOS

Canalización formada por cuatro tubos circulares de 0,60 m de diámetro. Para los cálculos hidráulicos utilizamos la fórmula de Manning-Strikler

$$V = \frac{1}{\mu} \cdot R_h^{2/3} \cdot J^{1/2}$$

La pendiente en el tramo de la obra de drenaje es del 3% y el coeficiente de Manning, para estructuras lisas de hormigón, es $\mu = 0,012$

Caudales de referencia: **2,03** **3,44** **4,592**

Caudal de referencia en cada tubo: **0,51** **0,86** **1,15**

Comprobación de la sección elegida:

CALADO C	SECCIÓN S	PERÍMETRO MOJADO Pm	RADIO HIDRÁULICO Rh	PENDIENTE (m/m) J	VELOCIDAD (m/seg) V	CAUDAL (m³/seg) Q
0,30	0,141	0,942	0,150	0,0300	4,07	0,58
0,33	0,159	1,003	0,159	0,0300	4,23	0,67
0,36	0,177	1,063	0,167	0,0300	4,37	0,77
0,39	0,195	1,125	0,173	0,0300	4,48	0,87
0,42	0,211	1,189	0,178	0,0300	4,56	0,96
0,45	0,227	1,257	0,181	0,0300	4,62	1,05
0,48	0,242	1,329	0,183	0,0300	4,64	1,13
0,51	0,256	1,408	0,182	0,0300	4,63	1,19
0,54	0,268	1,499	0,179	0,0300	4,58	1,23
0,57	0,277	1,614	0,172	0,0300	4,46	1,24

CONCLUSIÓN:

La canalización formada por cuatro tubos circulares de 0,60 m de diámetro existente tiene suficiente capacidad para absorber el caudal de escorrentía determinado para un periodo de retorno de 500 años.

CUENCA 1. COMPROBACIÓN DE LA CANALIZACIÓN EN TUBOS

Canalización formada por un tubo circular de 1,00 m de diámetro. Para los cálculos hidráulicos utilizamos la fórmula de Manning-Strikler

V = 1 / mu * Rh^2/3 * J^1/2

La pendiente en el tramo de la obra de drenaje es del 3% y el coeficiente de Manning, para estructuras lisas de hormigón, es mu = 0,012

	T10	T100	T500
Caudales de referencia:	2,03	3,44	4,59

Comprobación de la sección elegida:

CALADO C	SECCIÓN S	PERÍMETRO MOJADO Pm	RADIO HIDRÁULICO Rh	PENDIENTE (m/m) J	VELOCIDAD (m/seg) V	CAUDAL (m³/seg) Q
0,50	0,393	1,571	0,250	0,0300	5,73	2,25
0,55	0,443	1,671	0,265	0,0300	5,95	2,63
0,60	0,492	1,772	0,278	0,0300	6,14	3,02
0,65	0,540	1,875	0,288	0,0300	6,30	3,40
0,70	0,587	1,982	0,296	0,0300	6,41	3,77
0,75	0,632	2,094	0,302	0,0300	6,49	4,10
0,80	0,674	2,214	0,304	0,0300	6,53	4,40
0,85	0,712	2,346	0,303	0,0300	6,52	4,64
0,90	0,745	2,498	0,298	0,0300	6,44	4,79
0,95	0,771	2,691	0,286	0,0300	6,27	4,83

CONCLUSIÓN:

La canalización formada por un tubo circular de 1,00 m de diámetro existente tiene suficiente capacidad para absorber el caudal de escorrentía determinado para los periodos de retorno considerados de 10, 100 y 500 años.

CUENCA 2. COMPROBACIÓN DE LA CANALIZACIÓN ABIERTA

La sección rectangular de la canalización abierta es de 2,5 x 2,00 m². Para los cálculos hidráulicos utilizamos la fórmula de Manning-Strikler

$$V = \frac{1}{\mu} \cdot R_h^{2/3} \cdot J^{1/2}$$

La pendiente en el tramo de la obra de drenaje es del 3% y el coeficiente de Manning, para estructuras lisas de hormigón, es $\mu = 0,013$

	T₁₀	T₁₀₀	T₅₀₀
Caudales de referencia:	12,74	21,63	28,88

Comprobación de la sección elegida:

CALADO C	SECCIÓN S	PERÍMETRO MOJADO Pm	RADIO HIDRÁULICO Rh	PENDIENTE (m/m) J	VELOCIDAD (m/seg) V	CAUDAL (m ³ /seg) Q
0,20	0,80	4,400	0,182	0,0300	4,28	3,42
0,25	1,00	4,500	0,222	0,0300	4,89	4,89
0,30	1,20	4,600	0,261	0,0300	5,44	6,53
0,35	1,40	4,700	0,298	0,0300	5,94	8,32
0,40	1,60	4,800	0,333	0,0300	6,41	10,25
0,45	1,80	4,900	0,367	0,0300	6,83	12,30
0,50	2,00	5,000	0,400	0,0300	7,23	14,47
0,55	2,20	5,100	0,431	0,0300	7,61	16,73
0,60	2,40	5,200	0,462	0,0300	7,96	19,10
0,65	2,60	5,300	0,491	0,0300	8,29	21,55
0,70	2,80	5,400	0,519	0,0300	8,60	24,08
0,75	3,00	5,500	0,545	0,0300	8,89	26,68
0,80	3,20	5,600	0,571	0,0300	9,17	29,36

CONCLUSIÓN:

La sección rectangular de la canalización abierta de 2,5 x 2 m² existente tiene suficiente capacidad para absorber el caudal de escorrentía determinado para los periodos de retorno considerados.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z0I4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



4.- HIDRÁULICA

Drenaje de caminos interiores

El acceso a las parcelas P-10 y P-11 será realizado por calles existentes, las cuales se adecuarán al tránsito de los vehículos de montaje y mantenimiento, como por caminos internos en las parcelas. La distribución de las calles viene condicionada por la forma de la parcela y por las quebradas de la zona. En principio no será necesaria la construcción de caminos nuevos, y como además las parcelas se encuentran en alto y al borde del área objeto del estudio, no se modifica la trayectoria original del flujo de la cuenca.

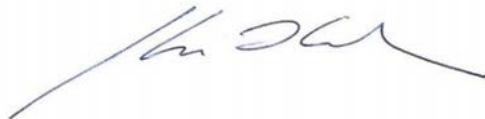
5. CONCLUSIÓN GENERAL DEL ESTUDIO

Se ha podido comprobar que las obras de drenaje existentes en las dos cuencas estudiadas son capaces de drenar, en las condiciones actuales, los caudales de referencia para los periodos de retorno considerados.

Por otra parte, las parcelas del estudio del ámbito objetivo de la innovación se encuentran tan alejadas, sobre todo en altura, de los cursos de los arroyos de las dos cuencas descritas anteriormente que es imposible cualquier afección por el agua que puede llegar a correr por sus riveras.

De igual forma, las parcelas quedan fuera de las zonas inundables o de servidumbre de cuencas y arroyos dominio público hidráulico.

Rincón de la Victoria, octubre 2024



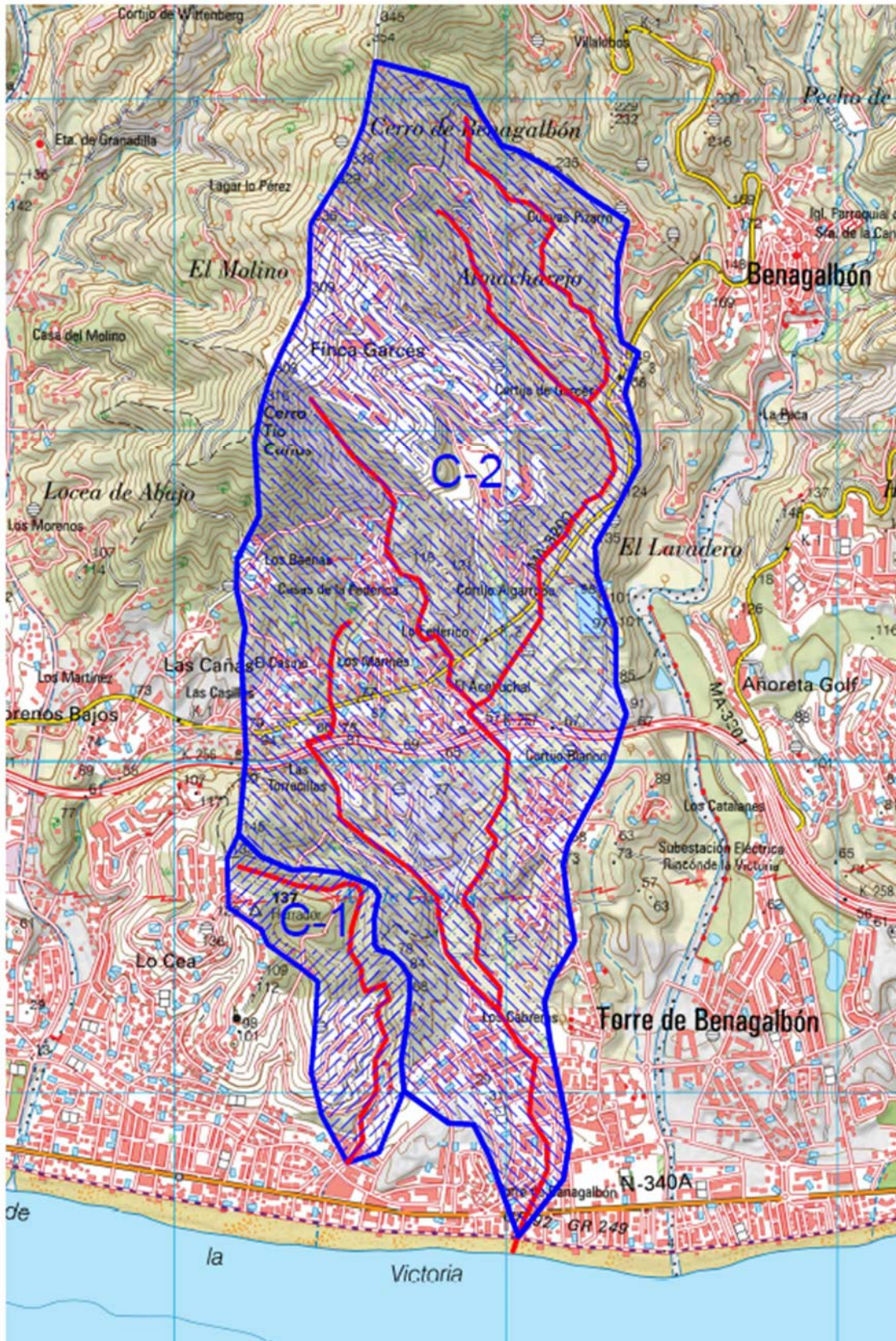
Fdo.: José Mª Sánchez del Corral Aragón
Ingeniero de Caminos, C. y P.

ANEXO I: TABLAS Y FIGURAS



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Hora: 00:00
			Und. reg: REGISTRO GENERAL





Cuencas objeto del estudio



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



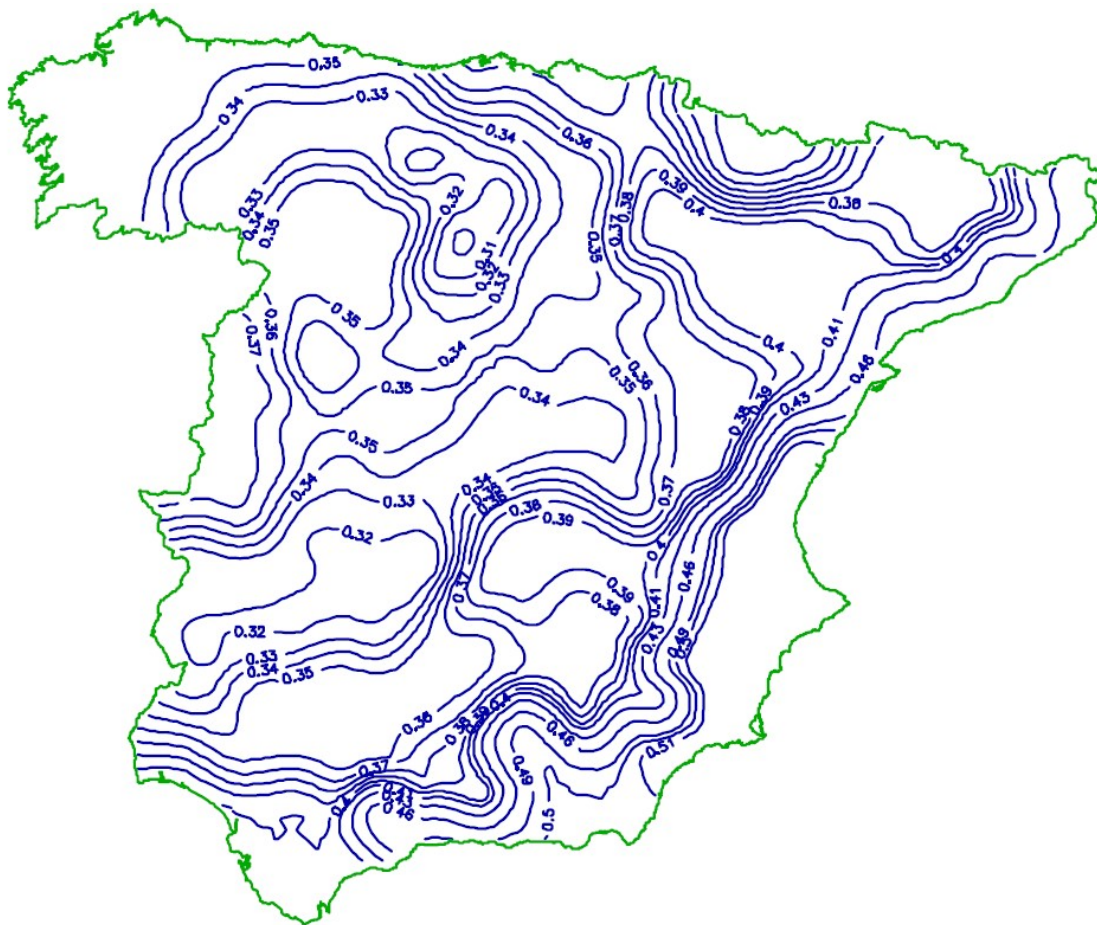


Fig. 3.2 – Isolíneas del valor regional del coeficiente de variación Cv



TABLA 2-1 (Continuación)

ESTIMACION INICIAL DEL UMBRAL DE ESCORRENTIA Po

Uso de la tierra	Pendiente (%)	Características hidrológicas	Grupo de	
			A	B
Rotación de cultivos pobres	≥3	R	26	15
		N	28	17
	<3	R/N	30	19
Rotación de cultivos densos	≥3	R	37	20
		N	42	23
	<3	R/N	47	25
Praderas	≥3	Pobre	24	14
		Media	53	23
		Buena	*	33
		Muy buena	*	41
	<3	Pobre	58	25
		Media	*	35
		Buena	*	*
		Muy buena	*	*
Plantaciones regulares de aprovechamiento forestal	≥3	Pobre	62	26
		Media	*	34
		Buena	*	42
	<3	Pobre	*	34
		Media	*	42
		Buena	*	50
Masas forestales (bosques, Monte bajo, etc.)		Muy clara	40	17
		Clara	60	24
		Media	*	34
		Espesa	*	47
		Muy espesa	*	65
Notas: 1. N: denota cultivo según las curvas de nivel. R: denota cultivo según la línea de máxima pendiente. 2. *: denota que esa parte de cuenca debe considerarse inexistente a efecto de caudales de avenida. 3. Las zonas abancaladas se incluirán entre las de pendiente menor de				
Tipo de terreno	Pendiente (%)	Umbral escorrentiz		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01
 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
 Fecha: 13/06/2023
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



TABLA 2-2

**CLASIFICACION DE SUELOS A EFECTOS DEL UMBRAL D
ESCORRENTIA**

Grupo	Infiltración (cuando están muy húmedos)	Potencia	Textura	I
A	Rápida	Grande	Arenosa Areno-limosa	F
B	Moderada	Media a grande	Franco-arenosa Franca Franco-arcillosa- arenosa Franco-limosa	n
C	Lenta	Media a pequeña	Franco-arcillosa Franco-arcillo- limosa Arcillo-arenosa	ln



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z014
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



ANEXO II: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	Und. reg: REGISTRO GENERAL





CANALIZACIÓN RECTANGULAR ABIERTA



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z014
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





CANALIZACIÓN FORMADA POR 4 TUBOS Ø 0,60 m



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA64300A8E4G5B1Z014
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





TUBO Ø 1,0 m BAJO LA AVDA. DE MÁLAGA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





OBRA DE FÁBRICA DE 2,5x2,0 m² BAJO LA AVDA. DE MÁLAGA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Para llevar a cabo esta innovación se propone la incorporación de una norma específica, utilizando un párrafo concreto en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora del uso hotelero del Sector UT-3, de forma que no deba de alterarse en nada el régimen general, permitiendo que la materialización del aprovechamiento y edificabilidad sea la misma y posibilitando proyectos edificatorios de uso hotelero o alternativamente de uso de alojamiento comunitario. De esta manera se permite que pueda cambiar la actividad sin penalizar la actuación edificatoria que se ejecute.

En concreto se propone incorporar a la vigente redacción del Plan Parcial [dada por el documento de adaptación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" al PGOU del Rincón de la Victoria (Málaga) y por la corrección de errores introducida en dicho documento de adaptación por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"], el siguiente párrafo:

"Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario."

De esa manera las condiciones de edificación de las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol" quedarían configuradas de la misma manera permitiendo que la actuación edificatoria que se ejecute no deba someterse a ningún cambio cuando se implanten cualquiera de esas actividades que permitirían tanto el uso hotelero como el nuevo uso alternativo de alojamiento comunitario.

-Parámetros que, tras la innovación, resultarían comunes en el ámbito señalado para el uso hotelero y el uso alternativo de alojamiento comunitario, con la innovación producida-

ORIGEN DEL PARÁMETRO	CONCEPTO	PARÁMETROS
Ordenanza 4ª: ZONA HOTELERA	Condiciones de uso	Se permite el uso hotelero, en edificio o edificios destinados a tal fin con una capacidad máxima de 200 habitaciones. Se permiten como usos compatibles los de restaurante, deportivo, y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal. Se permite como uso alternativo el de alojamiento comunitario.
	Condiciones de volumen	Aprovechamiento: 1,00 m²/m². Alturas: 3 plantas + baja. Superficie total edificable: 8.200 m². El preceptivo estudio de detalle determinará las características volumétricas de la actuación, así como accesos interiores y áreas de aparcamiento a razón de 1 plaza / 3 habitaciones.

Teniendo en cuenta el objeto, la finalidad y el ámbito de la presente innovación, no resulta necesario que se produzca ningún tipo de suspensión de la ordenación o de procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

MARTIN
FERRER
MARTINEZ
LUIS MANUEL
- 44293200F

Firmado digitalmente por MARTIN FERRER MARTINEZ LUIS MANUEL - 44293200F
Fecha: 2024.10.17 20:00:58 +02'00'

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

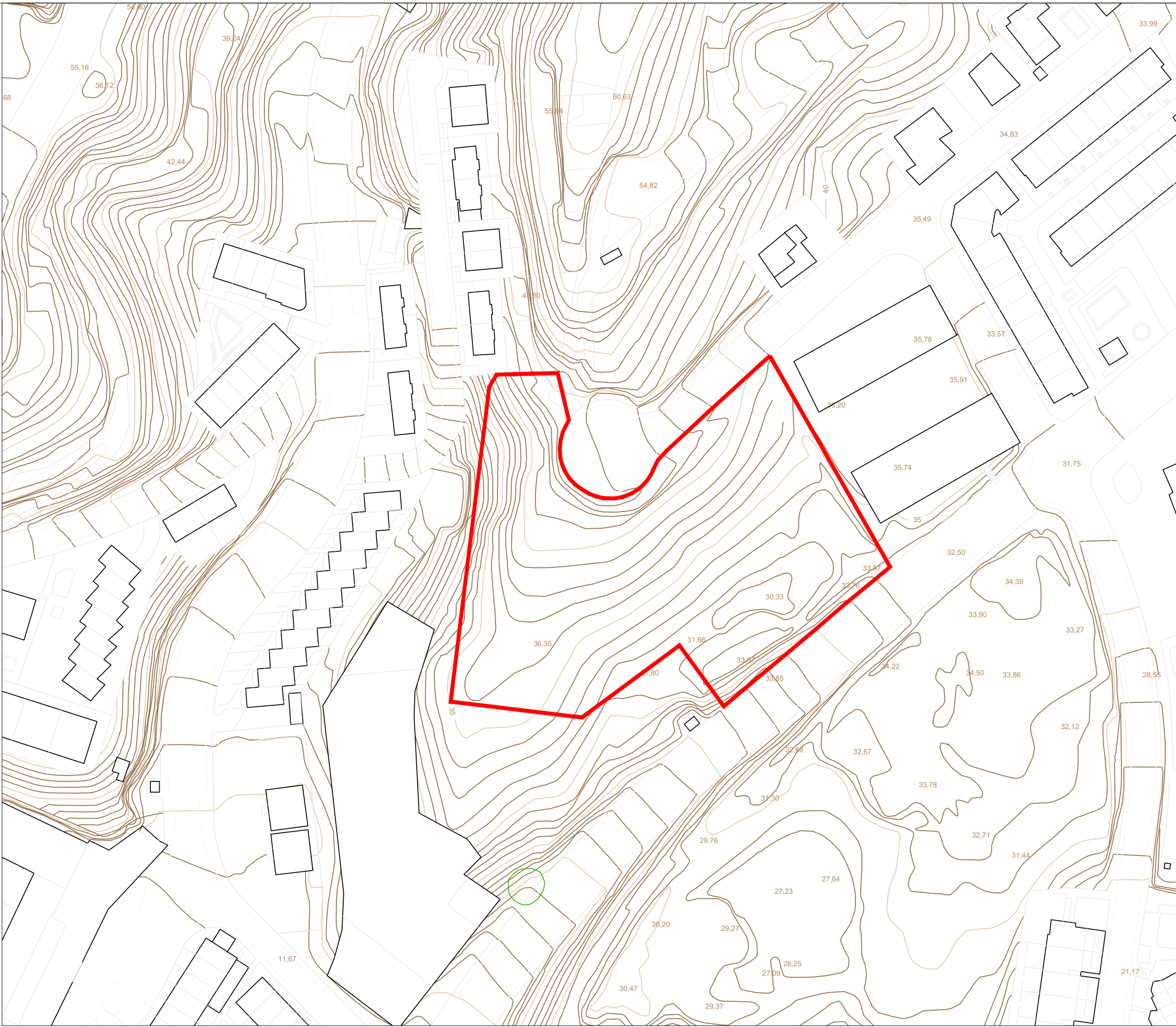
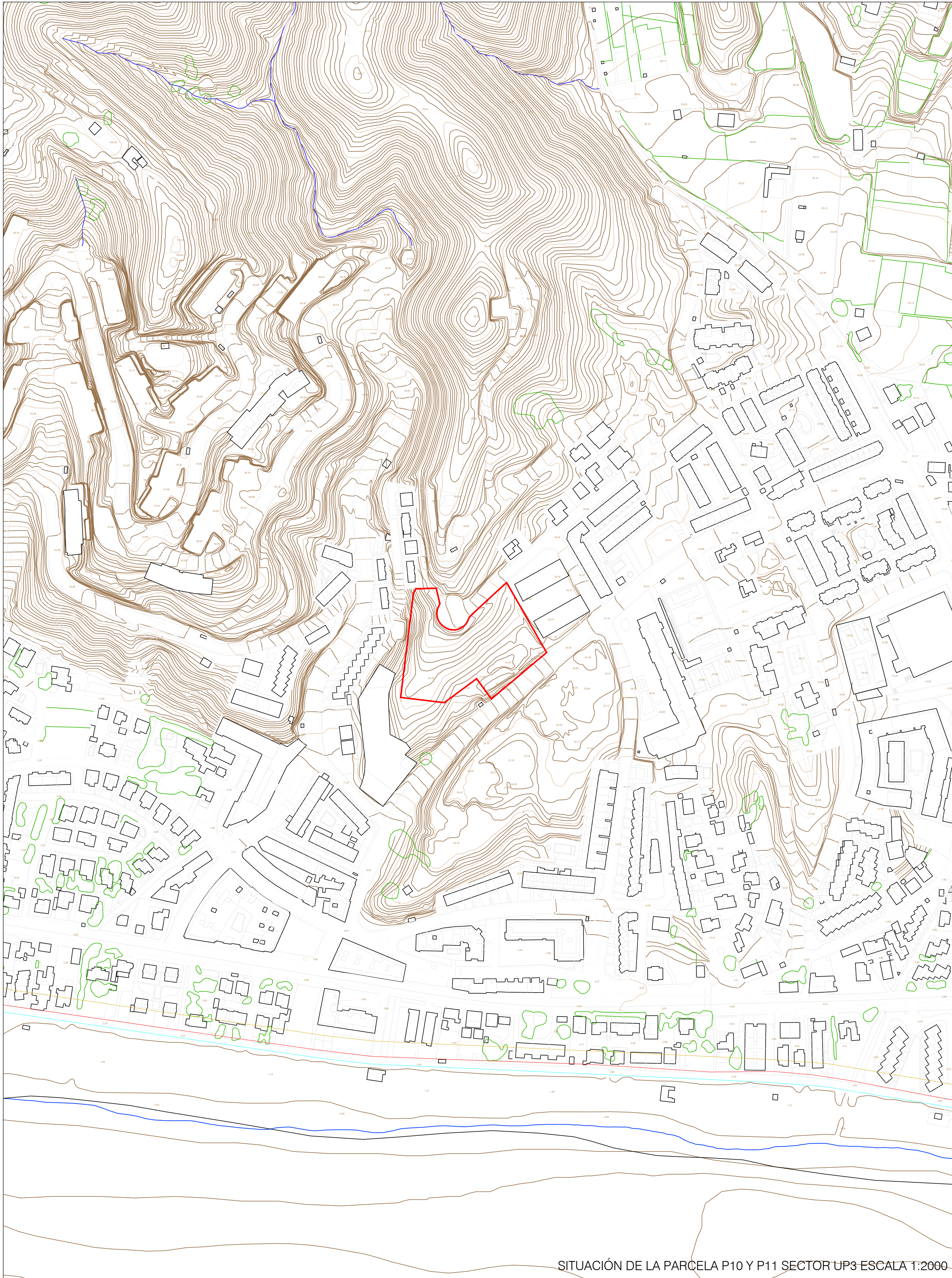
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCON DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

E.2. Plano de situación del ámbito.

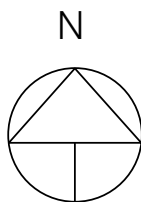



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA64300A8E4G5B1Z014 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:01		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00
	APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		Und. reg: REGISTRO GENERAL





SITUACIÓN DE LA PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3 ESCALA 1:1000





C/ Albahaca nº6 - Granada 18006 - web: www.guia.consulting

Resumen Ejecutivo. Plano de Situación y Alcance

Arquitecto: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez Num. Col. 4313 COA Gr

Promotor: TRASA S.L.

Ubicación: Urbanización Rincón del Sol

REFERENCIA

Octubre 2024

Escala: VARIAS

0 50 100 200 500

SIT-01

Nº PLANO

E.2.

SITUACIÓN DE LA PARCELA P10 Y P11 SECTOR UP3 ESCALA 1:2000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80304A64300A8E4G5B1Z04 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024		
	serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 22/11/2024 09:12:01		
	APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024		
	EXPEDIENTE 1: 2023000095		
Fecha: 13/06/2023			
Hora: 00:00			
Und. reg. REGISTRO GENERAL			