

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | |
|---|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4020888F00G1N4T4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | |
| FRMANTE - FECHA | |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 | |
| serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 16/09/2020 11:41:32 | |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | |
| Fecha: 24/02/2020 | |
| Hora: 00:00 | |
| Und. reg: REGISTRO GENERAL | |



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO
REFUNDIDO DEL PGOU (Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL, S.C.A.

TÉCNICO REDACTOR:
EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL)

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

A) DECLARACIÓN RESPONSABLE

B) MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

- 1.1.- Información previa.
- 1.2.- Normativa y planeamiento de aplicación.
- 1.3.- Justificación, objetivos y ámbito de la Innovación.
- 1.4.- Relación de propietarios
- 1.5.- Antecedentes y procedencia de la Innovación.
- 1.6.- Conveniencia y oportunidad de la Innovación.
- 1.7.- Determinaciones del Plan a modificar.
- 1.8.- Incidencia sobre los parámetros urbanísticos del Sector, aumento de población. Cesiones.
- 1.9.- Incidencia territorial.
- 1.10.- Incidencia ambiental.
- 1.11.- Contenido documental.

2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

C) VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía).

D) RESUMEN EJECUTIVO.

E) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO 01I. Situación en el plano de Calificación del PGOU. Situación en el parcelario catastral

PLANO 02I. Situación en el plano de Régimen Jurídico y Gestión del PGOU. Situación en el plano de Usos, densidades y edificabilidades globales

PLANO 03I. Ordenación Pormenorizada Actual de la MANZANA R3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO 01O. Ordenación Pormenorizada Propuesta de la MANZANA R3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5

ANEXO I: Innovación al PGOU Adaptación a la LOUA (Antiguo Sector UR.R5 El Castellón)

| | |
|----------------------------|---|
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | PRIMANTE - FECHA |
| Fecha: 24/02/2020 | RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 |
| Hora: 00:00 | sealNumber-S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 |
| Und. reg: REGISTRO GENERAL | La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202088F00G0NAT4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad |





INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

B) MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

1.1.- Información previa.

El presente expediente de Innovación de planeamiento urbanístico, se redacta por D. Eugenio González de Lara Sarriá, arquitecto superior colegiado en el C.O.A. de Málaga con el nº 399 y D. Luis Olivares Fuentes, arquitecto superior colegiado en el C.O.A. de Málaga con el nº 347, por iniciativa de la mercantil TORROXAL, S.C.A., con domicilio fiscal en Avenida de Andalucía, nº 86, 29793 Torrox (Málaga) y C.I.F. nº F29.761.590.

Dado que por su objeto, naturaleza y entidad, la presente Innovación de planeamiento de ámbito municipal no tiene incidencia o interés supramunicipal, en virtud del artículo 31.1.A de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las competencias para su formulación, a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde al mencionado Ayuntamiento.

Respecto a su aprobación, y en virtud del citado artículo 31 de la LOUA, puede considerarse que la presente Innovación no afecta a la ordenación estructural establecida por el planeamiento urbanístico que se innova, como se argumentará más adelante, por lo que la aprobación definitiva de la misma corresponde al Ayuntamiento

1.2.- Normativa y planeamiento de aplicación.

Este documento se sustenta sobre la base de la vigente normativa en materia urbanística, siendo la principal la siguiente:

Estatal:

- 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. (en adelante TRLSRU)
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. (en adelante RPU)

Autonómica:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA).
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA).

| | |
|---|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E402020001914 en la Sede Electrónica de la Entidad | |
| PRIMANTE - FECHA | RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 seal@huelva.es-2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL |



APROBACIÓN FINAL PLANEAMIENTO PLANO 29/07/2020

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.

TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D. 169/2014).

El planeamiento territorial de aplicación es:

- Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio es:

-Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Texto Refundido PGOU. Publicado en el B.O.P. nº 71 de 15 de abril de 2009)

1.3.- Justificación, objetivos y ámbito de la Innovación.

El objeto del presente documento de Innovación del vigente instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio de Rincón de la Victoria, con el carácter de “modificación”, es plantear, justificando su conveniencia, el cambio del parámetro de densidad de viviendas de la Manzana R-3 de la UE.R-18 del Texto Refundido del PGOU del Plan Parcial de Ordenación del antiguo Sector UR. R-5.

Constituyen fines y objetivos generales de la Innovación contenida en el presente, los siguientes:

1º Aportar soluciones de ordenación que, sin desvirtuar el modelo de ciudad adoptado por el planeamiento urbanístico general, aseguren la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente.

2º Permitir la coherencia, compatibilidad y funcionalidad de los usos establecidos en las zonas definidas por el planeamiento urbanístico general.

3º Subordinar los usos a que se destinan tanto el suelo como las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general de la población.

Asimismo se constituyen los siguientes objetivos particulares:

1º En la parcela R-3B de la Manzana R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, aumentar el número de viviendas asignado para pasar de 10 viviendas actualmente autorizadas, a 14 viviendas.

2º Debido al aumento en dicha parcela de 4 viviendas más, el consecuente cambio de uso de Oficina de la superficie de techo asignado a la misma, a Uso residencial vivienda.

El ámbito de la Innovación se circunscribe a la manzana R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, en concreto en la sub-manzana o parcela R-3B.

| | |
|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E402020001914 en la Sede Electrónica de la Entidad | FRMANTE - FECHA |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 sealNumber=S233000E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 | EXPEDIENTE :: 2020001914 Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL |



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

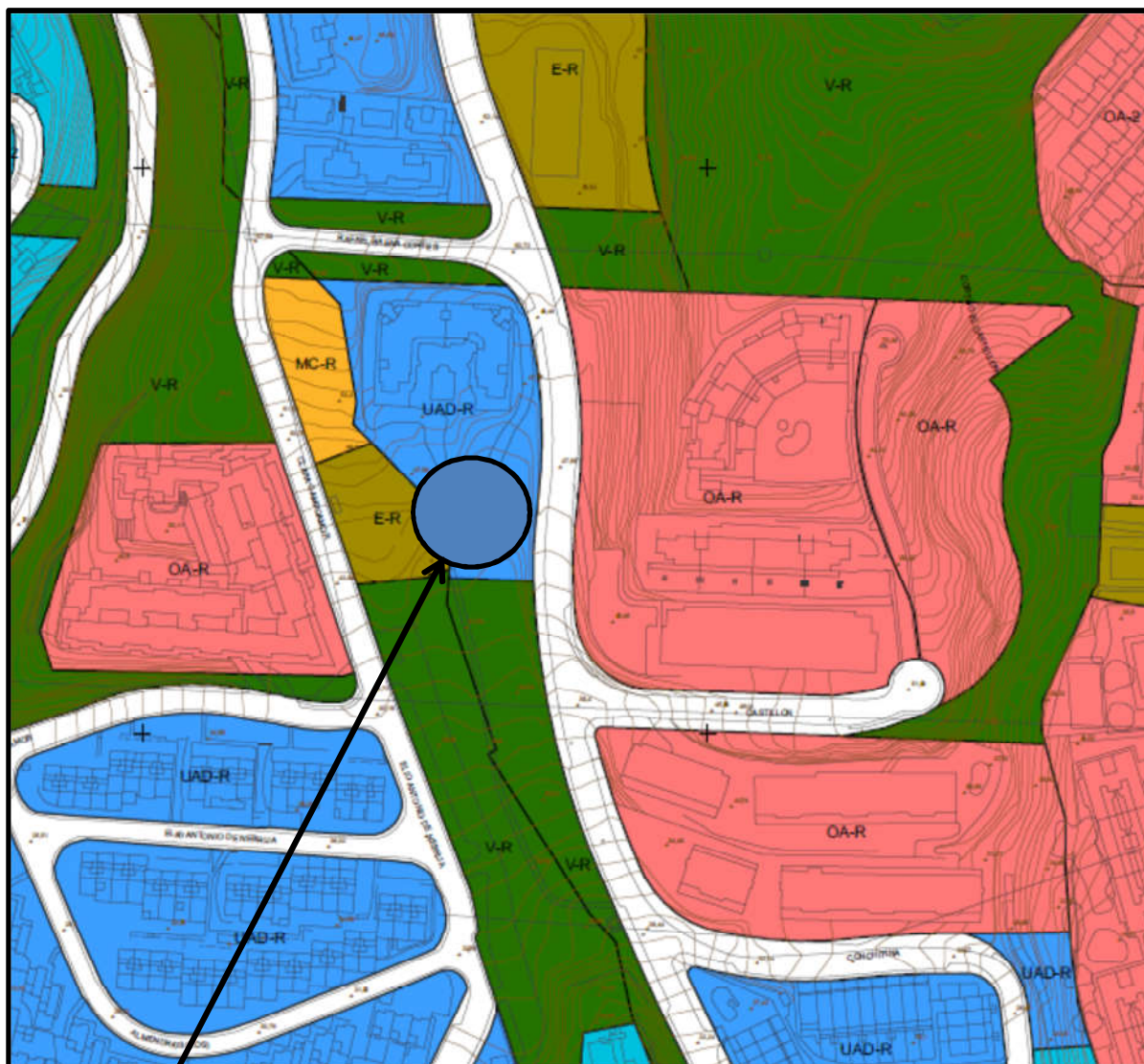
1.4.- Relación de propietarios.

La totalidad del suelo objeto de la Innovación pertenece a la mercantil:

TORROXAL S.C.A., con C.I.F. nº F29.761.590 y domicilio fiscal en Avenida de Andalucía, nº 86, 29793 Torrox (Málaga), representada por D. ANTONIO JIMÉNEZ VARGAS, con D.N.I. nº 24.830.391M y domicilio en Avenida de Andalucía, nº 86, 29793 Torrox (Málaga).

1.5.- Antecedentes y procedencia de la Innovación.

La parcela R-3B de la Manzana R-3 con referencia catastral 5447205UF8654N, está clasificada como suelo urbano consolidado dentro de la unidad de ejecución UE.R-18 proveniente del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado UR. R-5 y calificada como Unifamiliar Adosada Tipo R (UAD-R), según el Texto Refundido del PGOU del municipio.




SITUACIÓN en el Plano de Calificación del PGOU

| | |
|----------------------------|--|
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | FRMATE - FECHA |
| Fecha: 24/02/2020 | RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 |
| Hora: 00:00 | sealHunba-S233002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, 07E402088F0G0INAT4W1J1F4 |
| Und. reg: REGISTRO GENERAL | O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 |



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4020889F0G0N4T4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad

EXPEDIENTE :: 2020001914
Fecha: 24/02/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



FRMANTE - FECHA

RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020
sealHunbar-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,
O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32

APROBACIÓN INICIAL PLANEAMIENTO PLANO 24/02/2020

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

2.- INNOVACIÓN al P.G.O.U ADAPTACIÓN A LA LOUA (Antiguo Sector UR.R5. EL CASTILLÓN)
(Se adjunta Expediente completo como Anexo I)

Sobre la parcela R-3B se aprueba definitivamente Innovación del PGOU con fecha 23 de febrero de 2016, publicado en el BOP nº 93 de 18 de mayo de 2016. En dicha Innovación se incrementaba el número de viviendas de 34 a 44 de la manzana R3 del Plan Parcial del Sector UR. R-5 El Castellón, de conformidad al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Jetordi 5, S.A.

Contenido de la Innovación de planeamiento de fecha 23 de febrero de 2016:

(Se cita Informe de la arquitecta municipal de fecha 17-11-2014)

“La parcela R-3B de la manzana R3 a la que se ciñe la Innovación del PGOU, reza con la referencia catastral nº 5547340UF8654N, se encuentra situada en la Finca “El Castellón”, está clasificada como suelo urbano, con calificación de vivienda unifamiliar adosada UAD-R, cuenta una extensión superficial de 6.050,00 m²s, un techo edificable de 4.080,00 m²t y un número máximo de 34 viviendas.

La ordenación propuesta, distingue en la parcela R-3 dos subparcelas, la subparcela R3-A de 3.525 m²s, está situada al Norte de la parcela R3 y tiene un techo edificable de 2.935,56 m²t, en la cual, se han acumulado las 34 viviendas que posibilita el planeamiento para la totalidad de la parcela y la subparcela R3-B de 2.525,00 m²s de superficie, ubicada al Sur de la parcela de la que procede, dispone de 1.144,44 m²t y carece de número de viviendas, por haberse agotado la densidad de viviendas en la subparcela R3-A, a la cual, se propone asignar un determinado número de viviendas en la presente Innovación del PGOU, un total de 10 viviendas.”

Se adjunta cuadros con la ordenación actual del planeamiento vigente y con la ordenación propuesta:

| Ordenación Texto Refundido PGOU | | | |
|---------------------------------|------------|----------------------|--------------|
| Denominación | Superficie | m ² Techo | Nº viviendas |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 34 |
| | | | |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 |
| R-3B | 2.525,00 | 1.144,44 | 0 |
| | | | |

| Ordenación Propuesta T.R. del PGOU | | | |
|------------------------------------|------------|----------------------|--------------|
| Denominación | Superficie | m ² Techo | Nº viviendas |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 34 |
| | | | |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 |
| R-3B | 2.525,00 | 1.144,44 | 10 |
| | | | |

2º Debido al aumento en dicha parcela de 4 viviendas más, el consecuente cambio de uso de oficina de la superficie de techo asignado a la misma (346,31 m²t), a uso residencial vivienda.

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | |
|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4020889F0G0N4T4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | |
| FIRMANTE - FECHA | |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 serialNumber=S.2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 16/09/2020 11:41:32 | |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | |
| Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL | |

Asimismo, la presente Innovación no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes. Tampoco tiene por objeto calificar nuevos suelos a uso residencial. La presente innovación no supone un aumento de aprovechamiento que haga necesario un incremento o mejora en las dotaciones y/o servicios públicos. El artículo 45.2.B de la LOUA presume que se requiere de un incremento o mejora de las dotaciones cuando se realice un aumento del 10% del aprovechamiento.

En este último sentido, y en referencia a la **Instrucción 5/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en el Planeamiento Urbanístico, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero (Revisa el apartado 3.3 de la Instrucción 1/2012):**

Se cita textualmente:

A la vista de todo lo anterior, procede modificar el apartado 3.3 de la Instrucción 1/2012 que quedará redactado de la siguiente forma:

“3.3. En el caso de planes generales vigentes no adaptados a la Ley 2/2012, la densidad global, expresada en viviendas por hectárea, fijada para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, así como para las áreas de reforma interior, mantiene su carácter de máximo, que debe ser respetado, en todo caso, por el planeamiento de desarrollo.

De conformidad a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, se podrá alterar el parámetro de densidad fijado por el plan general, dentro de la horquilla de densidad que resulta de aplicar un $\pm 20\%$ a dicha densidad global. Dado que las alteraciones de densidad dentro de la citada horquilla solo afectan a la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General, dichas alteraciones podrán efectuarse directamente a través del planeamiento de desarrollo.

Si se pretendiera fijar un parámetro de densidad que superase al alza o a la baja la horquilla indicada (o sea, un incremento o disminución superior al 20% de la densidad global fijada por el Plan General), dicha alteración se deberá concretar mediante la Innovación de carácter estructural del PGOU que podrá incluir si aún no existiera la ordenación detallada del ámbito.

Si la ordenación detallada estuviese ya aprobada, se procederá de igual modo pudiendo incorporar a la citada alteración -para su tramitación y aprobación conjuntas las alteraciones o ajustes de la ordenación detallada que resulten necesarias para acoger y hacer efectivo el incremento del número de viviendas.”

Por lo que la presente Innovación y en base a la citada Instrucción, la alteración de aumento de densidad que se propone, se considera de carácter **PORMENORIZADO Y NO ESTRUCTURAL**, no alcanzándose más del 20% de aumento de densidad como se justificará posteriormente.



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

1.8.- Incidencia sobre los parámetros urbanísticos del Sector, aumento de población. Cesiones.

1.8.1. INCIDENCIA SOBRE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR

El Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, preveía 392 viviendas, que tras la Aprobación Definitiva de Innovación del PGOU de fecha 23 de febrero de 2016, publicado en el BOP nº 93 de 18 de mayo de 2016, el número tal de viviendas es de 402.

Con la presente Innovación se plantea un incremento de 4 viviendas, lo que supone en el Sector un total de 406 viviendas.

Con este aumento de viviendas resultan los siguientes parámetros de desarrollo:

| SECTOR UR. R-5 | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|--|--------------|
| Parámetro | unidad | Situación Actual | Innovación |
| Superficie Sector | m ² s | 156.930,00 | 156.930,00 |
| Edificabilidad | m ² t/m ² s | 0,30 | 0,30 |
| Densidad de viviendas | viv/Ha | 25,61 | 25,87 |
| Número máximo de viviendas | nº viv. | 402 | 406 |
| Techo máximo | m ² t | 47.079,00 | 47.079,00 |
| Aprovechamiento del Sector | uas | At = Techo máximo edificable / Sup total. = 47.079 / (156.930+21.531) = 0,24 | 0,24 (*) |
| Exceso de aprovechamiento | uas | 6.277,00 | 6.277,00 |

(*) La presente Innovación no altera, ni aumenta el aprovechamiento objetivo del Sector.

La modificación supone un aumento de densidad del Sector de un 1%, muy por debajo del 20% contemplado en la **Instrucción 5/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en el Planeamiento Urbanístico**, manteniéndose inalterable la edificabilidad, así como el resto de parámetros del Sector (Tratándose de una Innovación de carácter PORMENORIZADO).

Asimismo, dicha alteración se encuentra muy por debajo de la horquilla máxima establecida en la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, que fija para la **Zona 1. La Cala – Rincón Norte**, a la cual pertenece el Sector, una densidad máxima de 75 viv/Ha.

EXPEDIENTE :: 2020001914

Fecha: 24/02/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



FRMATE - FECHA

RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020

sealHunbeu-S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital,

O- Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32

APROBACIÓN FINAL PLANEAMIENTO PLANO 24/02/2020

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

De igual modo el artículo 36.2.a.5ª de la LOUA exige que:

“Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).”

A la vista de lo anterior cabe señalar:

1ª En la legislación estatal del suelo, son actuaciones de dotación las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas por causa de un aumento de edificabilidad o densidad o por los nuevos usos asignados.

En la LOUA, sin embargo, se considera que se precisa de una actuación de transformación urbanística, lo que supone la inclusión de los terrenos en la categoría de suelo urbano no consolidado, cuando es necesario un incremento dotacional causado por un incremento del aprovechamiento objetivo derivado, eso sí, de un aumento de edificabilidad o densidad o de un cambio de uso en un ámbito determinado.

Para el legislador estatal, lo relevante son las determinaciones del planeamiento que generan la necesidad de nuevas dotaciones mientras que, para el legislador andaluz, en línea con otros legisladores autonómicos, lo relevante, a efectos de determinar la necesidad de nuevas dotaciones, es la existencia de un incremento del aprovechamiento objetivo (ver artículos 45.2.B.c y 36.2.a.2ª de la LOUA).

En cualquier caso, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal, no se podrán considerar actuaciones de dotación o de incremento de aprovechamiento aquellas que requieran la reforma o renovación de la urbanización del área.

2ª La LOUA presume que nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística cuando las modificaciones de la ordenación propuestas (uso, edificabilidad o densidad) supongan un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10 por 100 del preexistente. Por el contrario, cuando el incremento del aprovechamiento objetivo sea inferior al 10 por 100 del aprovechamiento preexistente, no se presume que exista dicha actuación de transformación urbanística, por lo que el suelo mantendrá su categoría de consolidado.

3ª En el primer caso, incremento de aprovechamiento objetivo superior al 10 por 100 del preexistente, nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística y el suelo deberá incluirse en la categoría de urbano no consolidado, siendo exigible el cumplimiento de los deberes y cargas previstos en el artículo 51.C de la LOUA.

En caso contrario, incremento de aprovechamiento objetivo inferior al 10 por 100 del preexistente, el suelo mantendrá su categoría de consolidado no siendo exigible a los propietarios cesiones de terrenos dotacionales ni de un porcentaje del aprovechamiento objetivo.

No obstante, cualquiera que sea la categoría que corresponda asignar a los terrenos y las obligaciones que deban asumir los propietarios, serán exigibles -en ambos caso- las reservas dotacionales establecidas en los artículo 36 y 45 de la LOUA antes citados.

En base a la Instrucción, la presente Innovación se encontraría en el caso de un aprovechamiento objetivo inferior al 10 por 100 del preexistente, manteniendo el suelo, como expresa la citada Instrucción, su categoría de consolidado no siendo exigible a los propietarios cesiones de terrenos dotacionales, ni un porcentaje del aprovechamiento objetivo.

| | |
|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E402088F0G0N4T4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | |
| FIRMANTE - FECHA | |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 | |
| seal@huelva.es-2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 16/09/2020 11:41:32 | |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | |
| Fecha: 24/02/2020 | |
| Hora: 00:00 | |
| Und. reg: REGISTRO GENERAL | |



APROBACIÓN INICIAL PLANEAMIENTO PLANO 24/02/2020

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

Más adelante la Instrucción en su apartado 2. establece.

(Se cita textualmente):

2. REGLAS DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Las innovaciones de planeamiento que propongan un cambio de uso, aumento de edificabilidad o aumento de densidad en ámbitos de suelo urbano consolidado se ajustarán a las siguientes reglas:

1º En primer lugar, se determinará el incremento del aprovechamiento objetivo que resulte de las nuevas determinaciones (uso, edificabilidad y/o densidad) propuestas. Dicho cálculo se ajustará a los criterios que, en su caso, hubiera establecido el instrumento de planeamiento general.

2º Si el incremento de aprovechamiento objetivo es superior al 10 por 100 del preexistente (art. 59.5 de la LOUA), se presumirá que nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística y el suelo se incluirá en la categoría de suelo urbano no consolidado (artículo 45.2.B.c de la LOUA).

Por el contrario, si el incremento de aprovechamiento objetivo es inferior al 10 por 100 del aprovechamiento preexistente, el suelo mantendrá su categoría de suelo urbano consolidado.

3º La presunción establecida en el artículo 45.2.B.c de la LOUA opera solo, tal y como dictamina el Consejo Consultivo, a los efectos de determinar la categoría en la que deben incluirse los terrenos pues las exigencias dotacionales son necesariamente las que resultan de la aplicación de las determinaciones de los artículos 36 y 45 de la LOUA, como ya hemos indicado. Como indica el Consejo Consultivo en el Dictamen citado, cualquier otra interpretación "llevaría pareja, de forma inevitable, la merma dotacional y la derogación singular del artículo 36.2.a.2º de la LOUA".

4º Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones (sistemas locales y, en su caso, sistemas generales) en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, se calcularán:

a) Los sistemas locales, conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos dichos terrenos. La media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano se determinará -si no estuviera ya fijada en el PGOU- por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona (artículo 10.2.A.g de la LOUA).

Para el cálculo de estas dotaciones y dado que la media dotacional se expresa en metros cuadrados de techo (m2t) mientras que el incremento de aprovechamiento se expresa en unidades de aprovechamiento (UAs), se hace necesario homogeneizar previamente los datos de partida.

b) Los sistemas generales para mantener la proporcionalidad y suficiencia de los mismos alcanzada en el municipio conforme, en su caso, al parámetro establecido en el instrumento de planeamiento general del municipio, cuando la modificación tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.

5º En caso de un incremento de aprovechamiento superior al 10 por 100 (suelo urbano no consolidado), una vez cuantificadas las dotaciones locales y generales, se procederá a delimitar el área homogénea con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo (artículo 10.2.A.b de la LOUA).

| | |
|---|---|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E402088F0G0N4T4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | FRMATE - FECHA |
| Fecha: 24/02/2020 | RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 |
| Hora: 00:00 | sealHunba-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 |
| Und. reg. REGISTRO GENERAL | APROBACIÓN INICIAL PLANEAMIENTO PLENO 24/02/2020 |



El POTA es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. La Norma 165 del POTA, relativa a la incidencia territorial de planes urbanísticos, señala lo que deben contener los planes generales de ordenación urbanística en coherencia con lo anterior. Igualmente detalla el contenido que ha de tener el informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio, el cual abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico: caracterización del municipio en el sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.

TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | |
|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202088F0G0NAT4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | FRMANTE - FECHA |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 seal@humbao-S-2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 | EXPEDIENTE :: 2020001914 Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL |

establecida en el plan; modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio; determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto; infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas; dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres; nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

En relación al ajuste de la Innovación contenida en el presente y atendiendo a las características de la misma, se considera que:

- No se afecta a la articulación territorial establecida mediante el sistema de asentamientos, el sistema de comunicaciones y transportes, la red de espacios libres.
- No se afecta a la ordenación de los usos establecida.
- No se afecta al sistema de protección establecido.
- No se afecta al sistema de infraestructuras básicas establecido.

En atención a lo expuesto anteriormente, y considerando las características de la Innovación contenida en el presente documento, fundamentalmente su objeto y alcance, se deduce con claridad que no es este instrumento para incluir una valoración de la incidencia en la ordenación del territorio.

1.10.- Incidencia ambiental.

Para analizar dicha incidencia se acude a lo regulado en la LGICA.

Según el Art. 36.2, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el Art. 40.3.

Según el Art. 40.3, se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance no se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Afecten a la ordenación estructural relativa al suelo no urbanizable.
- Alteren el uso global de una zona o sector.
- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo
- Requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

A las Memorias Informativa y de Ordenación se añade la documentación gráfica de los planos de Información y Ordenación correspondientes.



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.

TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | | |
|--|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202088F00GINAT4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | FRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACCTAL - 16/09/2020 serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 16/09/2020 11:41:32 | EXPEDIENTE :: 2020001914 Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL |
|--|--|--|

2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Normas generales

Nos remitimos a las “Ordenanzas de Edificación” – Definiciones de carácter general *, encuadradas en la Sección II de la Parte 4 de la Normativa del PGOU.

Si es importante señalar que, debido a la acusada topografía del terreno, las edificaciones que se sitúen en terrenos con una pendiente superior al 25% se regirán en lo que a criterio de medición de altura se refiere, por lo especificado en el apartado 9.2. de la Normativa del PGOU “Terrenos con pendiente superior al 25%”, excepto para tipología de Ordenación Abierta-4 (OA-4).

*** Normas particulares de edificación.** Nos remitimos a las establecidas y fijadas en el plan parcial del que procede la manzana objeto de ordenación.



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

C) VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (Cumplimiento de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía).

ÍNDICE

- 1. Marco normativo.**
- 2. Descripción de la actuación.**
 - 2.1 Situación de partida.
 - 2.2 Delimitación de su ámbito territorial.
 - 2.3 Finalidad, Objetivos, características generales y principales acciones o ejes de actuación.
 - 2.4 Área geográfica de ubicación y población a la que va dirigida.
- 3. Principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico.**
- 4. Identificación y valoración de los impactos.**
 - 4.1 Zonas verdes y espacios libres.
 - 4.2 Movilidad sostenible.
 - 4.3 Ocupación del territorio.
 - 4.4 Metabolismo urbano.
 - 4.5 Convivencia social.
 - 4.6 Otras áreas.
 - 4.7 Identificación de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.
 - 4.8 Análisis preliminar de los potenciales impactos sobre la salud.
- 5. Conclusiones de la valoración.**
- 6. Documento de síntesis.**

Anexo III | Valoración de impacto en salud de los planes y programas.

| | |
|---|----------------|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202088F0G1N4T4M1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | FRMATE - FECHA |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 | |
| serialNumber=S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 16/09/2020 11:41:32 | |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | |
| Fecha: 24/02/2020 | |
| Hora: 00:00 | |
| Und. reg: REGISTRO GENERAL | |



3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

(*) Modificación que se plantea en la presente Innovación.



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural **MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:** **CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU** **(Antiguo Sector UR. R-5)**

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

El siguiente cuadro adjunto se refleja lo expresado en el documento del presente Plan:

| | | | Ordenación Actual | Ordenación Propuesta |
|--------------|------------|----------|-------------------|----------------------|
| Denominación | Superficie | m² techo | nº viviendas | |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 44 | 48 |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 | 34 |
| R-3B | 2.088,00 | 1.144,44 | 10 | 14 |
| ZV | 200,00 | -- | -- | -- |
| EQ | 237,00 | -- | -- | -- |

Aumento de población en el Sector (4 pers/viv):

Plan Parcial Sector UR. R-5..... 402 viviendas x 4 pers/viv = 1.608 personas

Innovación..... 406 viviendas x 4 pers/viv = 1.624 personas

Lo que equivale a un aumento de población de 16 personas.

2.4. Área geográfica de ubicación y población a la que va dirigida.

El área geográfica de actuación queda circunscrita al Norte del casco urbano del municipio.

La actuación va dirigida a la población del municipio de Rincón de la Victoria, que son los usuarios afectados por la innovación.

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

Art. 6.1.b) D 169/2014. Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

La población que se verá afectada por la Innovación de Planeamiento será la perteneciente al municipio de Rincón de la Victoria, bien censada o bien que habite de manera temporal en el municipio. **No existe un conjunto de población significativo o que presente características de vulnerabilidad notables como para que se prevea una mayor gravedad de los impactos de la actuación.**

Rincón de la Victoria es un municipio español en la provincia de Málaga, comunidad autónoma de Andalucía. Está situado en la comarca de La Axarquía e integrado en el área metropolitana de Málaga, el partido judicial homónimo y la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol-Axarquía.



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural **MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:** **CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU** **(Antiguo Sector UR. R-5)**

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

Su término municipal ocupa una superficie de 27,5 km², que se extienden por el litoral mediterráneo y las estribaciones meridionales de los Montes de Málaga. Con una población de 45 138 personas según datos del INE de 2017, Rincón de la Victoria es el noveno municipio más poblado de la provincia y el segundo de la comarca tras Vélez-Málaga. La población se concentra en cuatro núcleos urbanos, tres costeros y uno interior (La Cala del Moral, Rincón de la victoria, Torre de Benagalbón y Benagalbón)

En la actualidad, Rincón de la Victoria es un centro turístico de la Costa del Sol, conocido por sus grutas marinas y sus playas. Debido a su proximidad a la ciudad de Málaga se ha convertido en ciudad dormitorio, aunque aún conserva parte de su carácter marinero.

Geografía

El término municipal de Rincón de la Victoria se extiende por las estribaciones meridionales de los Montes de Málaga, que en esta zona caen al mar en acantilados de poca altura que se alternan con calas y llanuras a lo largo del litoral. Se trata por lo tanto de un relieve abrupto en general. La altitud máxima del municipio alcanza los 521 msnm, aunque solo algo más del 16 % de la superficie total del término municipal se sitúa por encima de los 200 msnm, que corresponde a la zona norte. En el interior se distingue el valle de Benagalbón, entorno formado por el arroyo homónimo y ocupado por huertas y frutales subtropicales e invernaderos.

El área urbanizada se extiende por casi toda la mitad sur del municipio. Está delimitada grosso modo por el norte por la autovía del Mediterráneo, con la excepción del núcleo de Benagalbón y otros pequeños núcleos diseminados del interior. En el extremo oriental del área urbana, se ha edificado al norte de la autovía, una zona conocida como Añoreta.6 También, se han construido varias urbanizaciones al norte de la autovía en el extremo oeste del municipio, por encima del término de La Cala del Moral una zona conocida como Parque Victoria.

Los núcleos tradicionales costeros son, de oeste a este: La Cala del Moral, Rincón de la Victoria y Torre de Benagalbón, establecidos originalmente por asentamientos de pescadores que han ido creciendo paulatinamente hasta formar una única zona urbana litoral.

| | |
|--|---|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4020088F0G0G1N4T4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | <p>FRMANTE - FECHA</p> <p>RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020</p> <p>sealNumber-S2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32</p> <p>APROBACIÓN INCIAL PLANEAMIENTO PLANO 29/07/2020</p> |
| <p>EXPEDIENTE :: 2020001914</p> <p>Fecha: 24/02/2020</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p> | |





INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural **MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:** **CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU** **(Antiguo Sector UR. R-5)**

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | |
|----------------------------|---|
| EXPEDIENTE :: 2020001914 | FRMATE - FECHA |
| Fecha: 24/02/2020 | RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 |
| Hora: 00:00 | seal@humbas-S203002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 |
| Und. reg: REGISTRO GENERAL | APROBACIÓN INICIAL PLANEAMIENTO PLANO 29/07/2020 |



Economía

Agricultura

Cultivos herbáceos. 2017

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Superficie | 18 |
| Principal cultivo de regadío | Plantas ornamentales |
| Principal cultivo de regadío: Has | 5 |
| Principal cultivo de secano | - |
| Principal cultivo de secano: Has | 0 |

Cultivos leñosos. 2017

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Superficie | 307 |
| Principal cultivo de regadío | Aguacate |
| Principal cultivo de regadío: Has | 50 |
| Principal cultivo de secano | Olivar aceituna de aceite |
| Principal cultivo de secano: Has | 163 |

Establecimientos con actividad económica. 2017

| | |
|--------------------------|-------|
| Sin asalariados | 1.362 |
| Hasta 5 asalariados | 891 |
| Entre 6 y 19 asalariados | 164 |
| De 20 y más asalariados | 47 |
| Total establecimientos | 2.464 |

Principales actividades económicas. 2017

| | |
|-----------|-----|
| Sección G | 627 |
| Sección F | 273 |
| Sección I | 247 |
| Sección H | 128 |
| Sección C | 65 |

Transportes

| | |
|--|--------|
| Vehículos turismos. 2017 | 19.825 |
| Autorizaciones de transporte: taxis. 2017 | 24 |
| Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017 | 188 |
| Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017 | 41 |
| Vehículos matriculados. 2017 | 1.343 |
| Vehículos turismos matriculados. 2017 | 1.017 |

Turismo

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Hoteles. 2017 | 4 |
| Hostales y pensiones. 2017 | 3 |
| Piadas en hoteles. 2017 | 551 |
| Piadas en hostales y pensiones. 2017 | 47 |

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Art. 6.1.c) D 169/2014. *Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de impactos positivos.*

En este apartado enumeraremos los determinantes de salud más relevantes por áreas que puedan verse afectados por la modificaciones del planeamiento, que posteriormente serán analizados.

4.1.- Zonas verdes y espacios libres.

Estos espacios tienen en común varios factores positivos para la población, ofrecen la posibilidad de relacionarse con otras personas, de realizar ejercicio físico y de romper la continuidad de suelo densamente ocupado, permitiendo además el necesario contacto con espacios menos modificados por el ser humano. Tendremos en cuenta los siguientes apartados:

- Espacios naturales y zonas verdes.
- Lugares de concurrencia pública.
- Vulnerabilidad de las olas de calor (efecto islas de calor).
- Masas de agua recreativa o en zonas de ocio.
- Espacios públicos y privados uso del suelo.
- Ecosistemas naturales y especies polinizadoras.

4.2.- Movilidad sostenible.

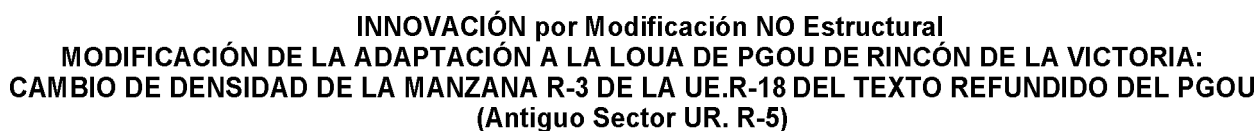
Este apartado se refiere a las condiciones que favorecen la accesibilidad a bienes, servicios y oportunidades pero causando el menor impacto negativo posible al entorno. Estos tipos de impactos negativos pueden estar asociados a la ocupación y fragmentación de espacios, la producción de emisiones de contaminantes y ruido y la accidentabilidad asociada al tráfico de vehículos. Tendremos en cuenta los siguientes apartados:

- Calidad de aire debida al tráfico.
- Movilidad no asociada a vehículos a motor.
- Accesibilidad a transporte público.
- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/osanitarios.

| | |
|---|---|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202088F00G00TAT4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | <p>FRMATE - FECHA</p> <p>RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020</p> <p>sealHunba-S-2833002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32</p> <p>APROBACIÓN INICIAL PLANEAMIENTO PLANO 29/07/2020</p> |
| <p>EXPEDIENTE :: 2020001914</p> <p>Fecha: 24/02/2020</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p> | |







INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

Se trata de potenciar un estilo de vida en comunidad, lo que se consigue fomentando el modelo de ciudad compacta y diversa. La compacidad genera proximidad, permitiendo el contacto con un mayor número de personas, y la complejidad favorece la presencia de grupos diversos. Así se evita la segregación, que siempre genera desconocimiento y desconfianza por lo que propicia sentimientos de inseguridad y marginación. Se identifican los siguientes indicadores:

- Volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.
- Espacio públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.
- Habitabilidad del entorno urbano.
- Empleo local y desarrollo económico.
- Estructura y composición poblacional.
- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

4.6.- Otras áreas.

Consideraremos también otros aspectos que, pudiendo tener un aspecto no despreciable en la salud, no han sido identificadas como prioritarias para su análisis. No comparten otras características comunes, si bien hay varias cuestiones muy relacionadas con la presencia de cementerios que es uno de los equipamientos mencionados de forma explícita en la normativa EIS. A tener en cuenta:

- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.
- Calidad y productividad de los suelos y las aguas subterráneas.
- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.
- Exposición de la población a campos electromagnéticos.
- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.

Dado que los **potenciales impactos** sobre determinantes de la salud tienen **carácter no significativo** no es necesario continuar valorando los posibles impactos sobre la salud de la población.

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

5. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.

Art. 6.1.d) D 169/2014. Conclusiones de la valoración.

En una localidad como Rincón de la Victoria, donde no se producen grandes movimientos en el ámbito del desarrollo urbanístico y la escasa actividad en esta área se limita a la construcción de viviendas unifamiliares principalmente y a la actualización de las ya existentes, la propuesta de la Innovación se justifica como una nula incidencia sobre el impacto sobre la salud en el municipio.

Por esta razón, en la **Valoración de Impacto en la Salud** relativa a la **Innovación de Carácter Pormenorizado de Planeamiento** prevista, **no existe ningún impacto significativo sobre la Salud de la Población**. Se trata de una innovación de escasa entidad y por lo tanto, no son representativos los cambios que se puedan producir sobre los determinantes de la Salud.

6. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

Art. 6.1.e) D 169/2014. Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.

La Innovación urbanística planteada, viene a ser evaluada desde un punto de vista del impacto en la salud.

De los parámetros analizados, de los potenciales impactos y medidas que podrían tomarse, se entiende que esta actuación no altera la vida a nivel de ciudad del municipio de Rincón de la Victoria, no generándose impactos en la salud de sus habitantes.

| | |
|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202000000000000000000000000 en la Sede Electrónica de la Entidad | FRMANTE - FECHA |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 serialNumber=S23330002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 16/09/2020 11:41:32 | EXPEDIENTE :: 2020001914 Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL |



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA: CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU (Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | |
|---|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202086F00G00NATM1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | FRMATE - FECHA |
| RAFAEL SANCHEZ GARCIA-SECRETARIO ACTUAL - 16/09/2020 sealHunbua-S283002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 16/09/2020 11:41:32 | EXPEDIENTE :: 2020001914 Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL |



Anexo III | Valoración de impacto en salud de los planes y programas

Art. 6.2 D 169/2014. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el **Anexo III**.

Según lo dispuesto en el art. 8, la valoración del impacto en salud tendrá el contenido que estipula el presente Anexo. A continuación se inserta un Modelo para llevar a cabo dicha valoración. Se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habrá que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea negativo. Se debe completar SOLO Sí se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «SÍ» en el espacio correspondiente).

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural **MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:** **CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU** **(Antiguo Sector UR. R-5)**

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

Considerando las principales líneas de actuación que contempla el Plan o Programa ¿Cree podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

1) ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| | NO | Quizás | SÍ | Menor | Mayor | |
| Calidad del Aire | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Calidad del Agua | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Calidad del Suelo | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Ruidos | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Olores | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Residuos | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Contaminación lumínica | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Seguridad química | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Otros | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural **MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:** **CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU** **(Antiguo Sector UR. R-5)**

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

3) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tendrán en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| | NO | Quizás | SI | Menor | Mayor | |
| Transporte público | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Vivienda | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Servicios sanitarios y emergencias | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Educación | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Empleo | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Deporte | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Cultura | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Otros | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural **MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:** **CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU** **(Antiguo Sector UR. R-5)**

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
 TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
 LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

4) ¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

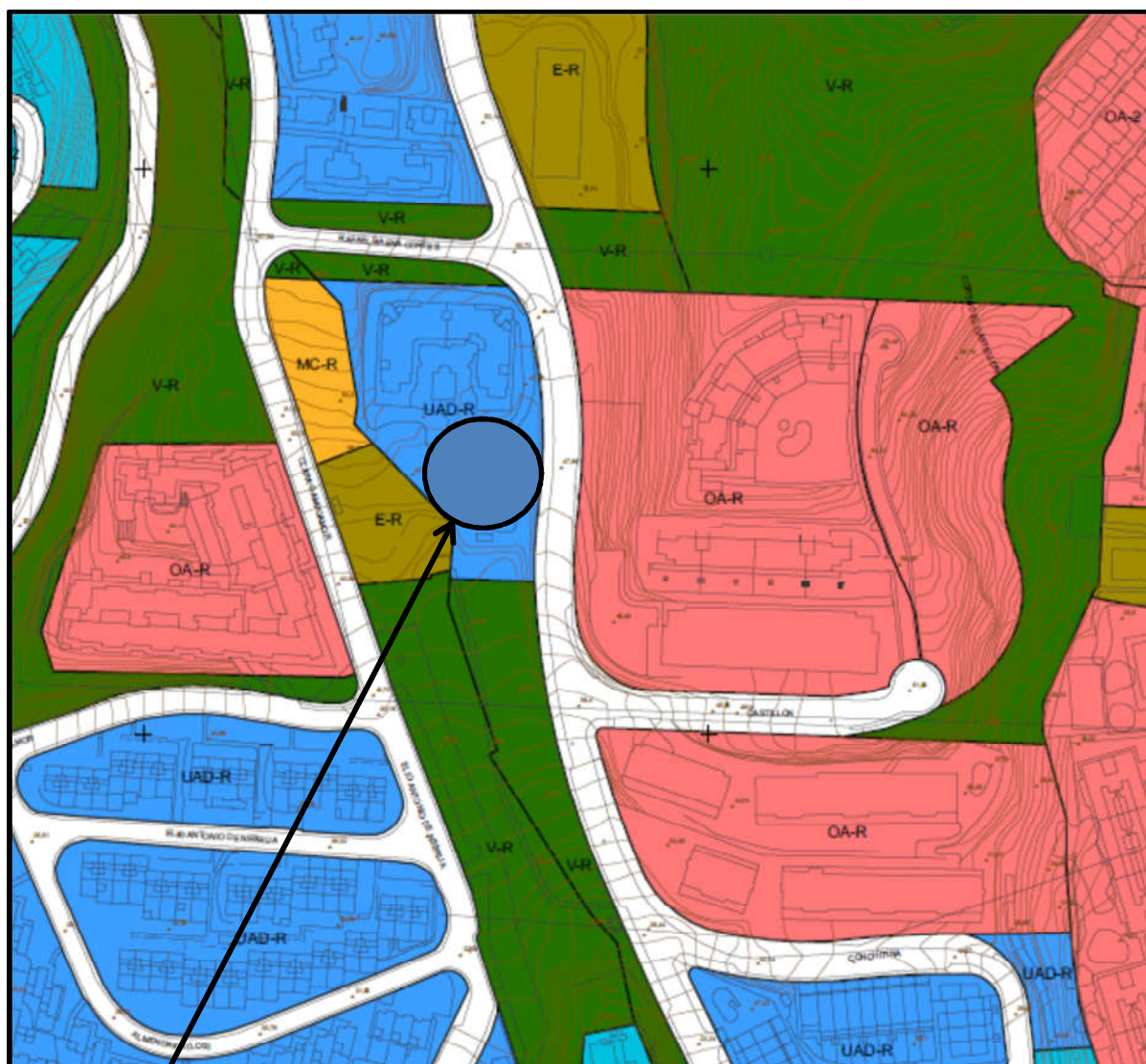
| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| | NO | Quizás | SI | Menor | Mayor | |
| Actividad física | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Alimentación adecuada | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Consumo de tabaco | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Consumo de alcohol | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Consumo de sustancias ilícitas | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Otras conductas de riesgo | X | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |



El ámbito de la Innovación se circunscribe a la manzana R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, en concreto en la sub-manzana o parcela R-3B.

INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.
TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto



SITUACIÓN en el Plano de Calificación del PGOU

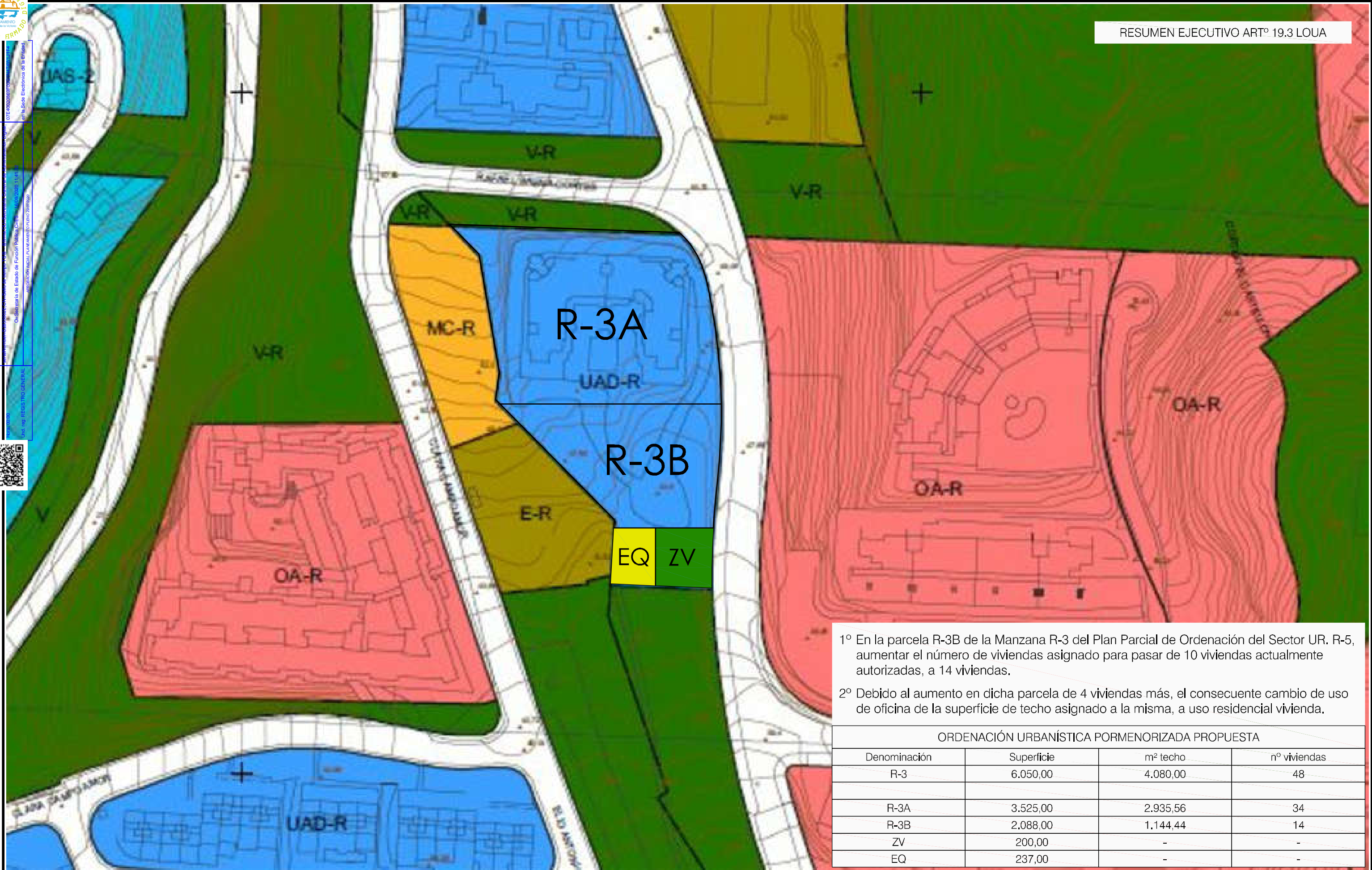
ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

Siendo el alcance de la alteración que se presenta, el siguiente:

- 1º En la parcela R-3B de la Manzana R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, aumentar el número de viviendas asignado para pasar de 10 viviendas actualmente autorizadas, a 14 viviendas.
- 2º Debido al aumento en dicha parcela de 4 viviendas más, el consecuente cambio de uso de oficina de la superficie de techo asignado a la misma, a uso residencial vivienda.



| ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA ACTUAL | | | |
|---|------------|----------|--------------|
| Denominación | Superficie | m² techo | nº viviendas |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 44 |
| | | | |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 |
| R-3B | 2.088,00 | 1.144,44 | 10 |
| ZV | 200,00 | - | - |
| EQ | 237,00 | - | - |



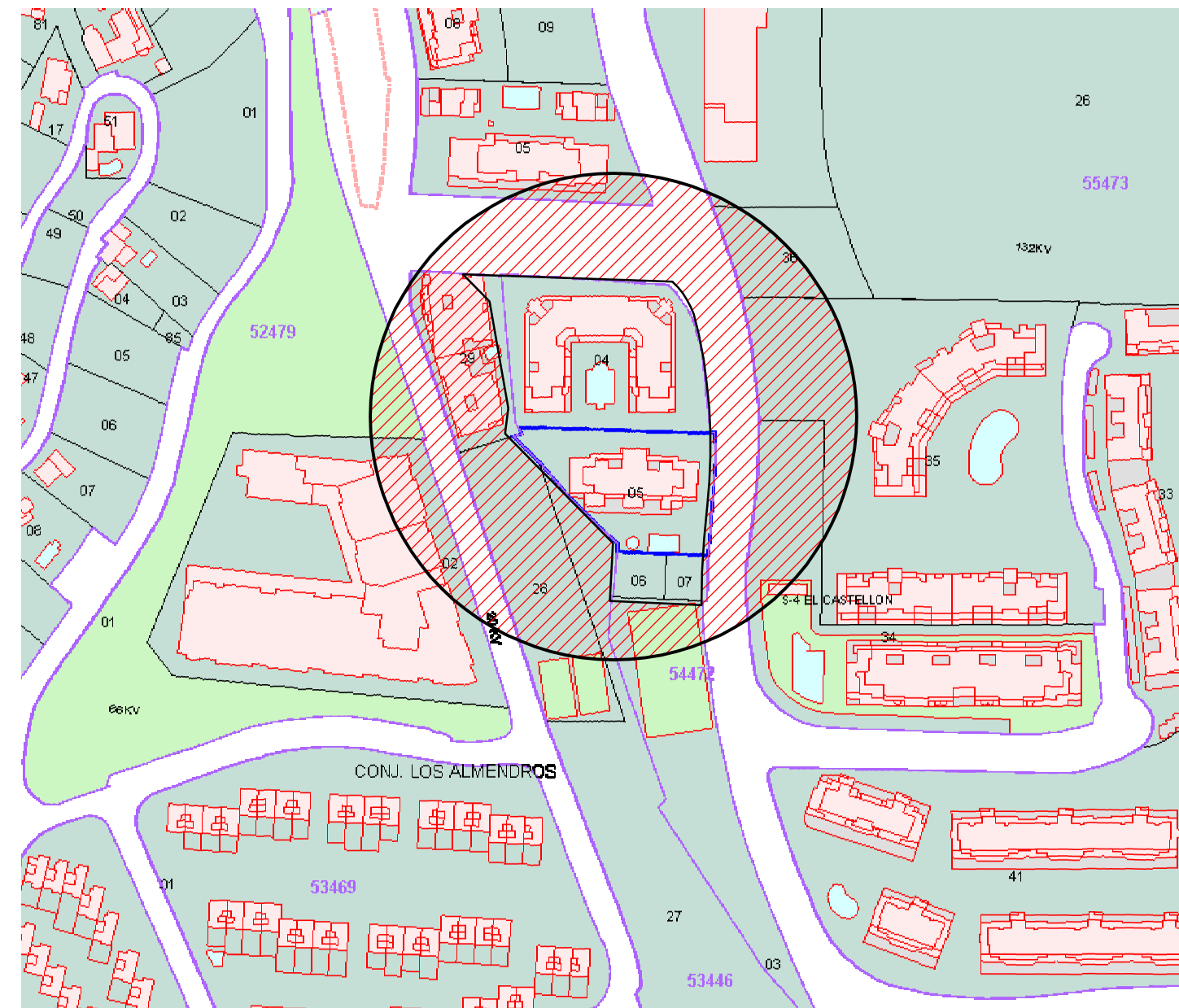
- 1º En la parcela R-3B de la Manzana R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, aumentar el número de viviendas asignado para pasar de 10 viviendas actualmente autorizadas, a 14 viviendas.
- 2º Debido al aumento en dicha parcela de 4 viviendas más, el consecuente cambio de uso de oficina de la superficie de techo asignado a la misma, a uso residencial vivienda.

| ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA PROPUESTA | | | |
|--|------------|----------|--------------|
| Denominación | Superficie | m² techo | nº viviendas |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 48 |
| | | | |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 |
| R-3B | 2.088,00 | 1.144,44 | 14 |
| ZV | 200,00 | - | - |
| EQ | 237,00 | - | - |

PLANO 010.Ordenación Pormenorizada Propuesta de la MANZANA R3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5



SITUACIÓN EN EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU



SITUACIÓN EN EL PARCELARIO CATASTRAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código

0740202020

en la Sede Electrónica de la Empresa

EXPEDIENTE :: 2020001914

Fecha: 24/02/2020

URBANISMO Y ARQUITECTURA OLIVARES S.L.P.

Oficina de Registro General

EXPEDIENTE :: 2020001914

Fecha: 24/02/2020

URBANISMO Y ARQUITECTURA OLIVARES S.L.P.

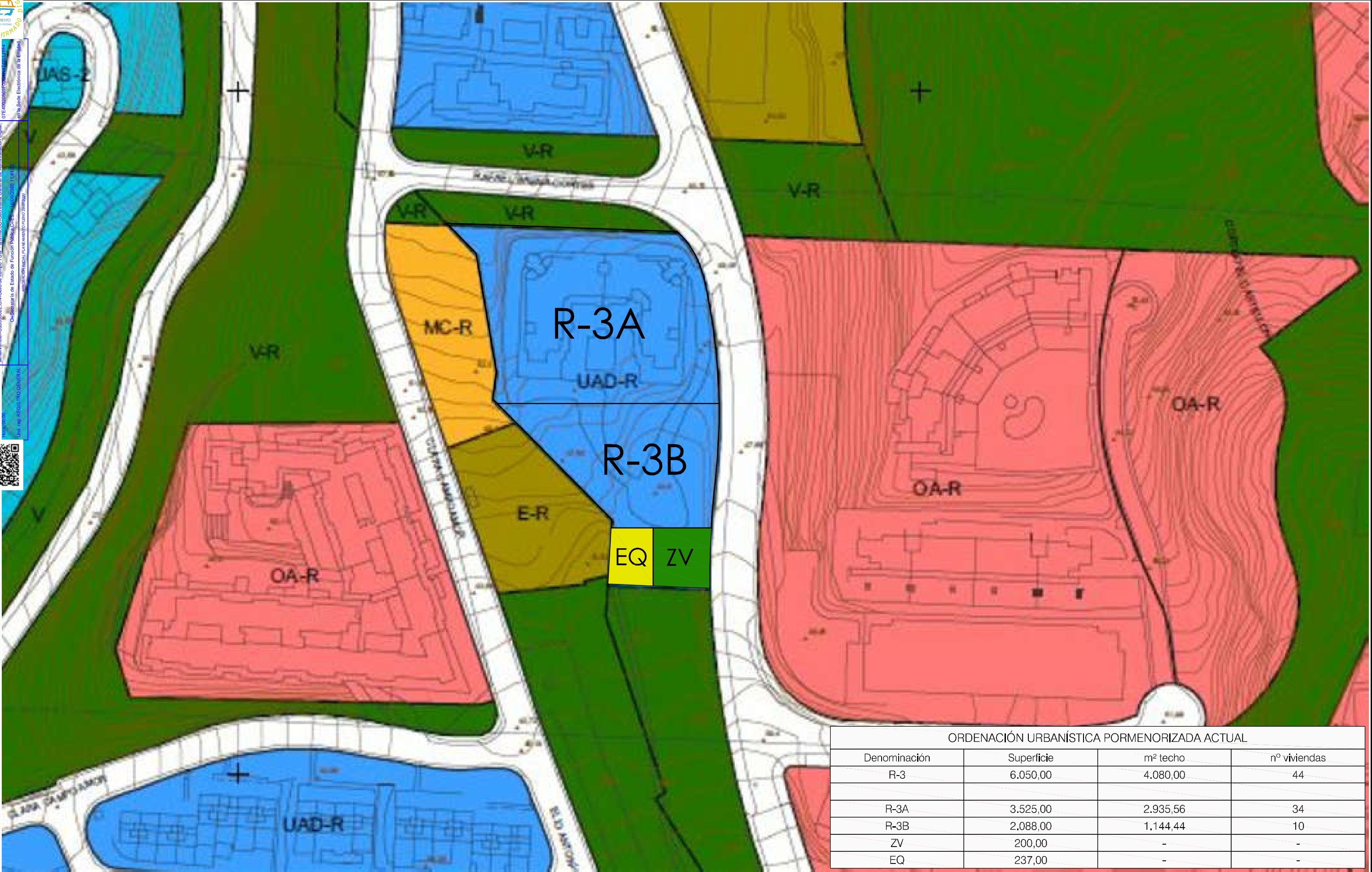
Oficina de Registro General

EXPEDIENTE :: 2020001914

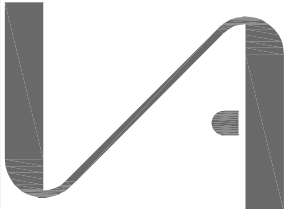
Fecha: 24/02/2020

URBANISMO Y ARQUITECTURA OLIVARES S.L.P.

Oficina de Registro General



| ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA ACTUAL | | | |
|---|------------|----------|--------------|
| Denominación | Superficie | m² techo | nº viviendas |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 44 |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 |
| R-3B | 2.088,00 | 1.144,44 | 10 |
| ZV | 200,00 | - | - |
| EQ | 237,00 | - | - |

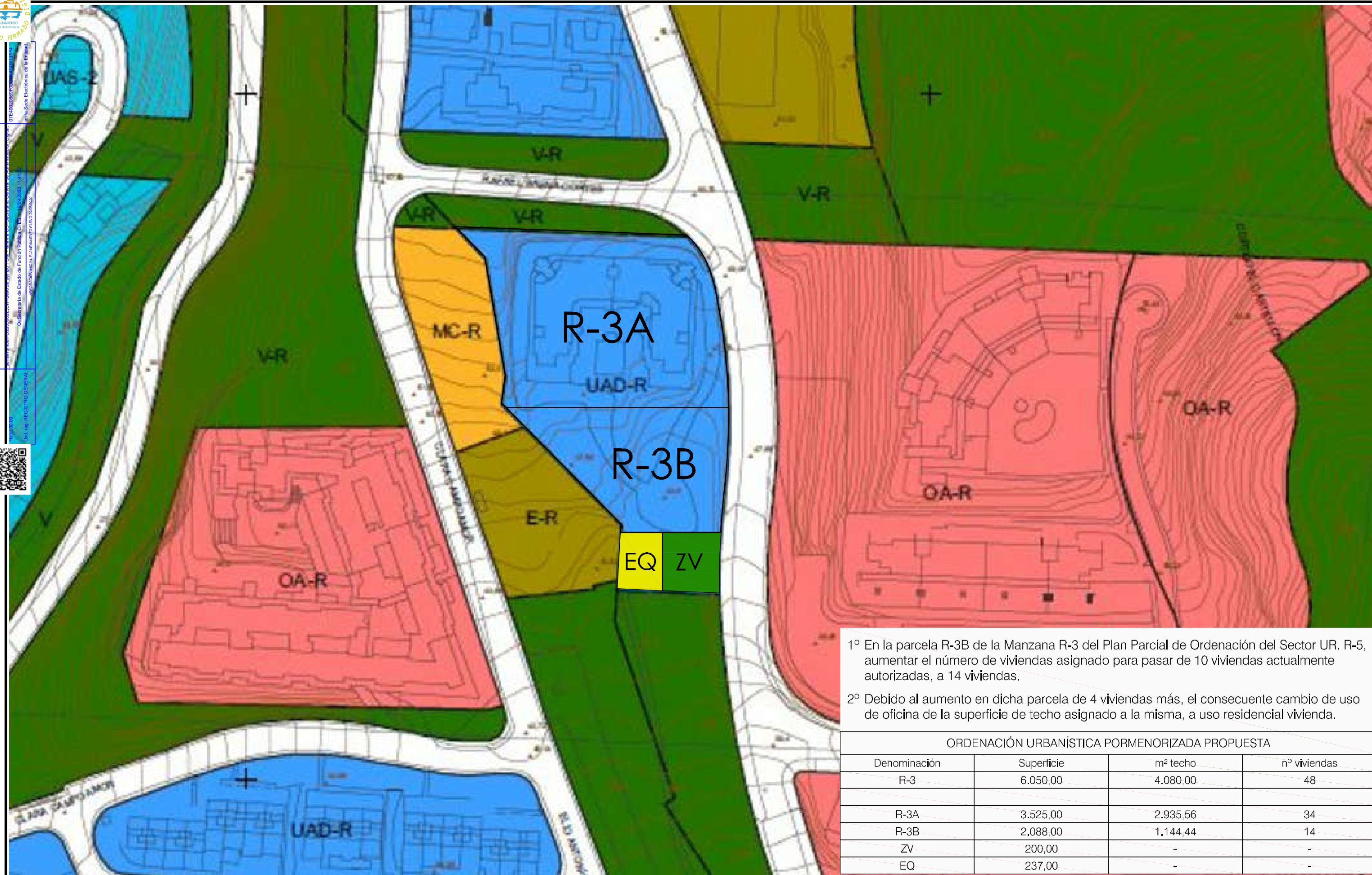


URBANISMO Y
ARQUITECTURA
OLIVARES S.L.P.
C/ Cuarteles 9, 3º A
29002 Málaga
Tlf. 952 040 406 - 670 650 944

EXPEDIENTE:
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DEL RINCÓN DE LA VICTORIA;
CAMBIO DE LA DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE,R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU.
PLANO:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUAL DE LA MANZANA R3 DEL PLAN PARCIAL
ORDENACIÓN DEL SECTOR UR. R-5

ARQUITECTO:
D. EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRIÁ
D. LUIS OLIVARES FUENTES
PROMOTOR:
TORROXAL, S.C.A.

FIRMA:
FECHA:
ENERO 2020
REFERENCIA:
ESCALA:
HOJA:
20/620
1/1000
031



- 1º En la parcela R-3B de la Manzana R-3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector UR. R-5, aumentar el número de viviendas asignado para pasar de 10 viviendas actualmente autorizadas, a 14 viviendas.
- 2º Debido al aumento en dicha parcela de 4 viviendas más, el consecuente cambio de uso de oficina de la superficie de techo asignado a la misma, a uso residencial vivienda.

| ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA PROPUESTA | | | |
|--|------------|----------|--------------|
| Denominación | Superficie | m² techo | nº viviendas |
| R-3 | 6.050,00 | 4.080,00 | 48 |
| | | | |
| R-3A | 3.525,00 | 2.935,56 | 34 |
| R-3B | 2.088,00 | 1.144,44 | 14 |
| ZV | 200,00 | - | - |
| EQ | 237,00 | - | - |



INNOVACIÓN por Modificación NO Estructural
MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE PGOU DE RINCÓN DE LA VICTORIA:
CAMBIO DE DENSIDAD DE LA MANZANA R-3 DE LA UE.R-18 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
(Antiguo Sector UR. R-5)

INICIATIVA: TORROXAL S.C.A.

TÉCNICO REDACTOR: EUGENIO GONZÁLEZ DE LARA SARRÍA, Arquitecto
LUIS OLIVARES FUENTES, Arquitecto

| | |
|--|--|
| La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40202088F00GINAT4W1J1F4 en la Sede Electrónica de la Entidad | |
| EXPEDIENTE :: 2020001914 Fecha: 24/02/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL | FRMANTE - FECHA RAFAEL SANCHEZ GARCIA SECRETARIO ACCTAL - 16/09/2020 serialNumber=S:2033002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 16/09/2020 11:41:32 APROBACIÓN INICIAL PLANEAMIENTO PLENO 29/07/2020 |



ANEXO I: Innovación al PGOU Adaptación a la LOUA (Antiguo Sector UR.R5 El Castellón.
Aprobación definitiva de fecha 23 de febrero de 2016, publicado en el BOP nº 93 de 18 de mayo de 2016)