

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 16 de enero de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 2 de diciembre de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a la Modificación del PGOU.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 2 de diciembre de 2024 (MA/02/2024), en la que se acuerda «Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía la “Modificación del PGOU de Rincón de la Victoria para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria del Castellón”, suspendiendo la determinación respecto a la eliminación del tramo de vial previsto en el PGOU vigente para dar servicio a las parcelas de suelo urbano consolidado exteriores al ámbito y colindantes con el mismo (identificadas en el parcelario catastral con referencias 5351827UF8655S0001YY y 5351831UF8655S0001GY), en cuanto que el acceso rodado por vía urbana constituye un requisito indispensable para mantener la clasificación de suelo urbano consolidado que el PGOU vigente determina para las mismas» (expediente EM-RV-172).

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 10/02/2024 en el núm. 10295 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria con fecha 11/12/2024 su inscripción en Registro Municipal mediante Decreto de Alcaldía de 11 de diciembre de 2024 (núm. de asiento 7/2024).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 02/12/2024, de «Modificación del PGOU relativa a vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria del Castellón». (Expediente EM-RV-172) (Anexo I).
- Normativa Urbanística (Anexo II).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.2.2024 celebrada el 2 de diciembre de 2024 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-RV-172.

Municipio: Rincón de La Victoria.

Asunto: Modificación del PGOU relativa a vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria del Castellón.

Antecedentes.

Primero. Normativa de aplicación:

- Normativa de aplicación:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), disposición transitoria 3.ª apartado 1. Dado que el presente

procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, contando con solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de fecha 21 de noviembre de 2016 y aprobación inicial de fecha 1 de octubre de 2018 y no consta en el expediente manifestación de voluntad del Ayuntamiento de adaptar su tramitación conforme a la misma, procede continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (disposición transitoria novena de la LOUA).
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (LOTA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006.
- El Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), aprobado por Decreto 308/2009 de 21 de julio.

Normativa urbanística municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga de fecha 30/10/1991. Reiteración de la aprobación definitiva por resolución del vicepresidente de la CPU de fecha 30/04/1992, una vez tramitado el correspondiente Expediente de Cumplimiento (publicación acuerdo en el BOP de Málaga de fecha 18/05/1992).
- Texto Refundido del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 22/06/2001 (publicación Normativa Urbanística en el BOP de Málaga núm. 68, de fecha 09/04/2003).
- Modificación puntual del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a los sectores UR R-2, UR R-3 y UR R-4, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27/02/2006 (BOP de Málaga de fecha 05/06/2006).
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Rincón de la Victoria, aprobada definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2008 (BOP de Málaga núm. 71, de fecha 15/04/2009).

Segundo. Fecha de entrada y fecha de inicio del computo del plazo para resolver.

- En fecha 21 de diciembre de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, acompañado de documentación referida a la Modificación Puntual de Elementos del PGOU para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria, al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva de acuerdo con el art. 36.2.c.1.º de la LOUA.
- Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo, se observa que el expediente se encuentra incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 9 de enero de 2023.

- El 28 de septiembre de 2023, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido. Tras el análisis de la misma se detecta que el expediente continúa formalmente incompleto, remitiéndose un segundo requerimiento de subsanación al Ayuntamiento el 06 de octubre de 2023.

- El 11 de octubre y el 16 de octubre de 202, tiene entrada nueva documentación relativa a la subsanación del último requerimiento recibido. En fecha 18 de octubre de 2023, se le da traslado al Ayuntamiento de oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución, indicándole expresamente que dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podía formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsanase las deficiencias o insuficiencias que presentara el expediente aportado. El 07 de noviembre de 2023, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en relación con las deficiencias detectadas respecto a la ordenación planteada y el expediente aportado con la advertencia de que, en tanto que no se subsanara el mismo, se interrumpía el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- Con fecha 5 de agosto de 2024, tiene entrada oficio del Ayuntamiento, acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido tras su aprobación por el Pleno celebrado en fecha 30 de julio de 2024, remitiéndose desde esta Delegación Territorial, comunicación de reanudación del plazo para resolver, en fecha 20 de agosto de 2024. El 17 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento remite oficio de rectificación de un error detectado en la última documentación remitida.

Tercero. Objeto y justificación

El objeto del expediente es la innovación por modificación del planeamiento general vigente de Rincón de la Victoria. Los terrenos que conforman el ámbito de la modificación se encuentran clasificados como Suelo Urbano Consolidado y Urbanizable en el PGOU vigente. La innovación tiene como objeto la creación de un nuevo viario entre las calles Luxemburgo y Antonio Hilaria, en la Urbanización «El Castellón» del municipio de Rincón de la Victoria, lo que permitiría una mejor conexión de una parte importante de la ciudad con la Autovía.

Para permitir la ejecución de dicha conexión viaria, se plantea la inclusión de las parcelas catastrales afectadas por la misma en un ámbito de suelo urbano no consolidado que se denomina UE R-20, de 2.216 m² de superficie, en el que se incluyen terrenos clasificados actualmente como urbanizables sectorizados (8.217 m², pertenecientes al SURS UR R-4) y urbanos consolidados (13.999 m²).

La creación del nuevo vial propuesto conlleva una reordenación del ámbito, modificándose los actuales usos lucrativos existentes, que pasan de residencial a productivo.

Asimismo, se incrementa el techo edificable lucrativo de los suelos incluidos en el ámbito de actuación, pasando de los actuales 6.098 m² de uso residencial a 11.484 m² de uso productivo, si bien se justifica que dicho incremento de techo no supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, una vez aplicado el valor de repercusión del nuevo uso propuesto, considerablemente inferior al preexistente.

El conjunto de las modificaciones introducidas en la ordenación urbanística del ámbito puede resumirse del siguiente modo:

a) cambio de clasificación de una zona actualmente integrada en el ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado UR.R-4, que se segrega del mismo y pasa a formar parte de un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado de nueva creación (UE.R-20).

b) cambio de categorización de una zona actualmente suelo urbano consolidado, que pasa a formar parte de un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado de nueva creación (UE.R-20).

00314253

c) ordenación pormenorizada potestativa del ámbito de nueva creación UE.R-20, no siendo necesaria la posterior tramitación de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno.

d) cambio de la ordenación pormenorizada preceptiva de una zona de suelo urbano consolidado, actualmente calificada para usos residencial y viario público, que pasa a áreas libres y mantiene su clase y categoría.

La modificación afecta a determinaciones que forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con lo establecido en el art. 10.2.A) de la LOUA.

El cuadro comparativo de superficies de los terrenos afectados por la innovación es el siguiente:

Parámetros s/PGOU vigente			Parámetros s/PGOU modificado		
Clase y categoría	Ambito	Superficie (m ²)	Clase y categoría	Ambito	Superficie (m ²)
SURS	UR.R-4	28.767,00	SURS	UR.R-4	20.148,42
SUNC	-----	-----	SUNC	UE.R-20	22.153,52
SUC	-----	21.202,52	SUC	-----	7.546,54
Total superficie afectada s/ PGOU vigente		49.969,52	Total superficie afectada s/ PGOU modificado		49.848,48

Se constata un desfase superficial de 121,04 m², que obedece a la diferente superficie del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado según se recoge en el planeamiento vigente o en la innovación. En el apartado 5.2.1 de la memoria de ordenación se argumenta que la superficie del sector ha sido obtenida mediante un sistema de información geográfica (GIS). Teniendo en cuenta la escasa entidad del desfase (0,2%), puede considerarse esta incidencia como irrelevante a efectos del expediente que ahora se tramita, con independencia de la superficie definitiva del sector que resulte de la medición superficial definitiva del ámbito, que ha de llevarse a cabo en el marco de la redacción del instrumento de ordenación.

Cuarto. Tramitación municipal.

a) Solicitud a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en fecha 21 de noviembre de 2016. El 8 de febrero de 2017, se resuelve la admisión a trámite y en fecha de firma 20 de julio de 2018, se emite Documento de Alcance por la citada Delegación Territorial.

b) Aprobación inicial: acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 1 de octubre de 2018.

c) Información pública: acuerdo de aprobación Inicial publicado en el BOP de Málaga núm. 237, de fecha 11 de diciembre de 2018, y en el diario «La Opinión de Málaga» del jueves 8 de noviembre de 2018. No consta publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Durante el periodo de información pública se presentan dos escritos de alegaciones según certificado sobre el desarrollo del citado trámite que consta en el expediente, de fecha de firma 05/02/2024. Las alegaciones han sido objeto de informe técnico municipal y desestimadas por acuerdo del pleno de fecha 20 de febrero de 2024.

d) Aprobación del documento de Valoración de Impacto en la Salud por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de enero de 2020.

e) 1.ª aprobación provisional: acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 28 de enero de 2021. En el acuerdo se recogen expresamente las modificaciones introducidas en el documento con respecto al aprobado inicialmente, indicándose que tienen por objeto atender los condicionantes de los informes sectoriales y el documento de alcance de la EAE y especificándose que suponen una «ligera variación en la ordenación respecto a la versión anterior de la innovación». No obstante, aún quedando

acreditado el carácter no sustancial de las modificaciones, se insta un nuevo periodo de información pública.

f) 2.ª información pública: acuerdo de aprobación provisional publicado en el BOP de Málaga núm. 54 de fecha 22 de marzo de 2021, en el diario «La Opinión de Málaga» del sábado 27 de febrero de 2021, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento desde el 16 de noviembre de 2022 al 16 de diciembre de 2022.

Durante el periodo de información pública no se presentan escritos de alegaciones según certificado que consta en el expediente, de fecha de firma 6 de octubre de 2023.

Asimismo, se ha procedido a dar cumplimiento a los medios de difusión complementarios previstos en el artículo 36.2.c.3.ª de la LOUA a través de consulta pública en el portal web del Ayuntamiento del 22 de febrero de 2021 al 30 de marzo de 2021, sin que se hayan presentado alegaciones según certificado que consta en el expediente emitido al respecto de fecha de firma 16 de noviembre de 2022.

g) 2.ª aprobación: acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de enero de 2023, tiene por objeto únicamente incorporar al documento técnico de la modificación y al Estudio Ambiental estratégico los requerimientos realizados por la Delegación competente en materia de Medio ambiente antes de la emisión de la Declaración Ambiental Estratégico, en el acuerdo se indica expresamente que los documentos objeto de nueva aprobación provisional no se ven afectados por los pronunciamientos sectoriales emitidos.

h) 3.ª aprobación: acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de febrero de 2024, tiene por objeto aprobar la incorporación al documento las subsanaciones derivadas del requerimiento estrictamente urbanístico remitido por el Servicio de Urbanismo el 7 de noviembre de 2023, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, señalándose expresamente tanto en el acuerdo como en la memoria que justifica las modificaciones introducidas, que no tienen la consideración de sustanciales ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que han emitido informes. No obstante, se acuerda un nuevo periodo de información pública con llamamiento a los propietarios del ámbito de la Modificación. Asimismo se pronuncia sobre las alegaciones presentadas durante el primer trámite de información pública del expediente acordando su desestimación.

i) 3.ª información pública: acuerdo publicado en el BOP de Málaga núm. 64, de fecha 3 de abril de 2024, en el diario «Málaga Hoy» del jueves 21 de marzo de 2024 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, Portal de Transparencia.

Durante el periodo de información pública se presentan 2 escritos de alegaciones según certificado que consta en el expediente, de fecha de firma 5 de julio de 2024.

j) 4.ª aprobación: Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de julio de 2024, por el que se resuelven las alegaciones presentadas en el último periodo de información pública, estimando parcialmente una e introduciendo en el documento las modificaciones derivadas de la misma y desestimando la otra. El informe de las citadas se incorpora a la memoria del documento técnico.

Quinto. Informes Sectoriales: Se han emitido los siguientes informes:

- Informes sectoriales Informes preceptivos regla 2.ª 32.1 LOUA:

INFORME	INCIDENCIA TERRITORIAL (D. adicional 2.ª Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía)
FECHA INFORME	05/06/20
CONCLUSIÓN	Es coherente con la planificación territorial vigente y no presenta una incidencia territorial negativa, si bien debe completarse el expediente, en relación a los siguientes aspectos del POTAUM: - Justificación de cumplimiento del artículo 49 (D), en relación a la necesidad de aportar "Estudio de Tráfico" en las actuaciones edificatorias, por estar en zona de cautela de la autovía A7. - Justificación de cumplimiento del artículo 17 (D y R) en relación a establecer criterios de índole paisajístico que permitan dar una forma acabada a la actuación y eviten zonas de transición degradada, evitándose la aparición de traseras o medianerías y dando un tratamiento de fachada, dada la situación del ámbito de límite de suelo urbano y frente a la autovía A-7.

00314253

INFORME	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (arts. 56.1.b.1.º y 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y arts. 3.1.b.1.º y 14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía)
FECHA INFORME	11/08/2020
CONCLUSIÓN	La innovación del PGOU presentada no va a generar impactos significativos en la salud, siempre que se contemplen medidas preventivas y/o correctoras relativas al posible aumento de ruido en las zonas residenciales colindantes al nuevo trazado viario
INFORME	AGUAS (art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)
FECHA INFORME	11/03/20
CONCLUSIÓN	REQUERIMIENTO documentación
INFORME	PATRIMONIO HISTÓRICO (art. 29.4 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía)
FECHA INFORME	10/02/20
CONCLUSIÓN	FAVORABLE con control arqueológico de movimiento de tierras
INFORME	CARRETERAS ESTATAL (art. 16.6 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Ley 37/3003, de 17 de noviembre, del Ruido y reales decretos que la desarrollan)
FECHA INFORME	01/10/19
CONCLUSIÓN	FAVORABLE CONDICIONADO incluyendo aspectos a tener en cuenta en relación con la iluminación a instalar en el desarrollo de los viales y el ruido respecto a las licencias de construcción que puedan concederse.
INFORME	TELECOMUNICACIONES (art. 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones)
FECHA INFORME	23/11/23
CONCLUSIÓN	FAVORABLE CONDICIONADO a la corrección de errores en el apartado 8.2.6 de la Memoria

Asimismo consta informe de la delegación territorial competente en materia de Vías Pecuarias de no afección de fecha de firma 18 de febrero de 2020.

- Verificación / adaptación Informes regla 4.ª 32.1 LOUA:
- Tras la aprobación provisional de fecha 28 de enero de 2021 se ha producido la ratificación de los siguientes informes:
 - Informe de Evaluación de Impacto en la salud de fecha de firma 06/04/2021: constatada que no se han introducido modificaciones relevantes en la misma, se le comunica que se ha verificado que el contenido del informe de Evaluación de Impacto en Salud emitido con fecha 11 de agosto de 2020 sigue reflejando el parecer de esta Consejería a los efectos del informe preceptivo y vinculante en materia de salud de la versión recientemente aprobada del mencionado instrumento de planeamiento urbanístico.
 - Informe en materia de Patrimonio Histórico de fecha de firma 07/04/2021: favorable.
 - Informe en materia de Aguas de fecha 20/09/2023: favorable.
 - En relación con el Informe de incidencia territorial significar que la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha sido redactada por el artículo 3 del Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, otorgándole el carácter de vinculante.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que hayan sido aprobados inicialmente y solicitados los informes sectoriales antes del 13 de marzo de 2020, serán informados conforme al régimen jurídico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-ley, esto es, la disposición adicional octava de la LOUA y la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 3 de abril de 2007, como es el caso del expediente que nos ocupa, por lo que en la presente modificación el informe de incidencia territorial no es vinculante y, por tanto, no requiere de verificación o adaptación de conformidad con la regla 4.ª del art. 32.1 de la LOUA. No obstante, en fecha 6 de octubre de 2023 se solicita por este Servicio de

Urbanismo verificación de carácter interno a la oficina de Ordenación del Territorio en relación al condicionado que incorporaba el informe emitido en fecha 5 de junio de 2020. En respuesta a la citada consulta se ha recibido informe en fecha 23 de octubre de 2023, en el que se concluye que el expediente ha incluido documentación complementaria con la justificación del cumplimiento de los artículos 49 y 17 de la normativa del POTAUM, tal como se prescribía en el Informe de Incidencia Territorial. En todo caso, tratándose ambas determinaciones de «directrices», determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, y de acuerdo con el artículo 5 de la misma normativa, corresponde el establecimientos de medidas para la consecución de dichos fines a los Órganos de las Administraciones Públicas a los que corresponda su desarrollo y aplicación.

- Informe en materia de Telecomunicaciones de fecha de firma 11 de julio de 2024: favorable.

- En relación a la verificación/adaptación del informe en materia de carreteras, consta en el expediente su solicitud por el Ayuntamiento en fecha 23 de marzo de 2021, aportándose informe municipal de fecha de firma 16 de febrero de 2023, acreditativo del silencio administrativo del citado informe. En este sentido pueden proseguir las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la LPACAP, entendiéndose ratificado el sentido favorable condicionado.

Respecto al acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de enero de 2023 por el que se procede a una segunda aprobación provisional, puesto que se ciñe a incorporar al documento técnico de la Modificación y al Estudio Ambiental estratégico, los requerimientos realizados por la Delegación competente en materia de Medio ambiente respecto a cuestiones estrictamente relacionadas con la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, indicándose expresamente que tales modificaciones no afectan a los pronunciamientos sectoriales emitidos, no procedería la reiteración del trámite de verificación/adaptación de los informes sectoriales. Igualmente sucede respecto a las aprobaciones de fechas 20 de febrero y 30 de julio de 2024 que tienen por objeto dar cumplimiento al requerimiento estrictamente urbanístico emitido por este Servicio de urbanismo y la resolución sobre las alegaciones presentadas, indicándose que no se produce alteración de los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que han emitido informes.

- Evaluación ambiental estratégica.

En fecha 21 de noviembre de 2016, el Ayuntamiento presenta solicitud del Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. El 8 de febrero de 2017 la mencionada Delegación Territorial acuerda la admisión a trámite del expediente y en fecha de firma 20 de julio de 2018 se emite Documento de Alcance. El 27 de octubre de 2022 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio ambiente y Economía azul, emite Declaración Ambiental Estratégica (BOJA núm. 217, de fecha 11/11/2022) en la que se concluye que se considera viable, a los solos efectos ambientales, condicionada al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras que se incluyen en el estudio ambiental estratégico, a las consideraciones realizadas en la misma y al cumplimiento de las determinaciones ambientales que incorpora en materia de aguas, ordenación del territorio y bienes arqueológicos, remitiéndose respecto a las mismas a lo dispuesto en los respectivos informes sectoriales que se emitan en la tramitación de la innovación por las administraciones sectoriales competentes.

Sexto. Documentación Técnica.

El contenido documental del instrumento de planeamiento, en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

1. Documento modificación puntual de elementos del PGOU para la creación de un vial de conexión entre c/ Luxemburgo (situada al norte del campo de fútbol) y c/ Antonio de Hilaria del Castillón (CSV: 07E80038CC3100S8W6F2E5B611), con el siguiente contenido:

- I. Memoria.
 0. Respuesta a los informes sectoriales.
 1. Memoria informativa.
 2. Memoria de ordenación.
 3. Normativa urbanística y ordenanzas de aplicación.
 4. Disposiciones del planeamiento urbanístico general modificadas.
 5. Trazado y características de las infraestructuras.
 6. Justificación de accesibilidad.
 7. Estudio económico financiero y de sostenibilidad económica.
 8. Anexos (CSV: 07E80038CC3400N7E3N6D3B5M1).
- II. Planos (CSV: 07E80038CC3800K2W6O2Q1A3H8).
- III. Resumen ejecutivo (CSV: 07E80038CC3900Z8W3M2B5P4F9).

De conformidad con lo establecido en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento la citada documentación técnica se encuentra debidamente diligenciada por el Secretario General del Ayuntamiento, haciendo constar su aprobación provisional.

Dicho contenido resulta adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su alcance y naturaleza, de conformidad con el artículo 36.2.b), en relación con el artículo 19, de la LOUA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia para resolver y procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) y 36.2.c) regla 1.^a de la LOUA en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

II. Procedimiento.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de la documentación con fecha 16 de octubre de 2023, interrumpiéndose el plazo desde el 8 de noviembre de 2023 al 5 de agosto de 2024, la fecha máxima para resolver, de conformidad con lo

00314253

establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 10 de diciembre de 2024. En virtud del artículo 38.3 LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. El artículo 32.1 regla 2.^a de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regule la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-RV-1. Consta la cumplimentación del trámite de información pública conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la LOUA tras los trámites de aprobación inicial y provisional. Asimismo se cumple con lo dispuesto en el art. 36.2.c.3.^a de la LOUA respecto a los medios de difusión complementarios.

El artículo 32.1 regla 3.^a de la LOUA establece que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes (queda justificado).

De acuerdo con la regla 4.^a del referido art. 32.1 tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.^a y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, este trámite se sustanciará a través de la CPCU a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. Se ha dado cumplimiento al citado trámite.

III. Valoración.

Con fecha 30/10/2024 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo, en el que en su apartado «B» se pone de manifiesto lo siguiente:

«B.3. Valoración de la propuesta.

I. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a.1.^a de la LOUA, en el expediente se justifica la mejora que se deriva de la nueva ordenación, y que consiste básicamente en la creación de un nuevo vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria, mediante un tramo de unos 250 m de longitud, que atraviesa el actual sector UR.R-4 (pendiente de desarrollo) y la zona clasificada como suelo urbano consolidado de "Los Caleros". Esta nueva conexión viaria permite dar salida hacia la autovía a la propia zona de Los Caleros y a las Urbanizaciones "El Castellón", "Gran Sol" y "Los Almendros".

II. Dado que la innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, no desafecta suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o

equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no se precisa adoptar las medidas compensatorias previstas en el artículo 36.2.a.2.^a de la LOUA.

III. Dado que la innovación no tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial, no resulta necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos que se prevé en el artículo 36.2.a.5.^a de la LOUA.

IV. Dado que la innovación no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, no requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, según lo previsto en el artículo 36.2.c.2.^a de la LOUA.

V. En lo que respecta a la modificación que se lleva a cabo en la ordenación de los suelos ubicados en el extremo este del ámbito de la innovación, clasificados en el PGOU vigente como suelo urbano consolidado, no se ha resuelto la problemática descrita en el informe de 27/10/2023 del Servicio de Urbanismo, en el que se señalaba la necesidad de garantizar el acceso rodado a las parcelas de suelo urbano consolidado exteriores al ámbito, que resultan afectadas por la innovación. En relación a este asunto, se ha resuelto adecuadamente el acceso rodado de las parcelas identificadas en el catastro de urbana con las referencias 5351838UF8655S0001OY y 5351802UF8655S0001LY, pero permanece sin resolver el de las parcelas 5351827UF8655S0001YY y 5351831UF8655S0001GY.

Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 45 de la LOUA, en el que se establecen las condiciones fácticas del suelo urbano consolidado, no se considera viable la eliminación del tramo inicial del vial previsto en el PGOU vigente, que da servicio a las citadas parcelas, en cuanto que el acceso rodado por vía urbana constituye un requisito indispensable para mantener la clasificación de suelo urbano consolidado que el PGOU vigente determina para las mismas.

B.4. Conclusiones del informe técnico.

Una vez analizado el expediente de Modificación del PGOU de Rincón de la Victoria para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria del Castellón, se informa favorablemente la modificación propuesta, a excepción de la eliminación del tramo de vial previsto en el PGOU vigente para dar servicio a las parcelas de suelo urbano consolidado exteriores al ámbito y colindantes con el mismo (identificadas en el parcelario catastral con referencias 5351827UF8655S0001YY y 5351831UF8655S0001GY), que se informa desfavorablemente por las razones expuestas en el apartado B.3 del presente informe.

B.5. Conclusión.

Tras el estudio realizado al expediente de Modificación del PGOU de Rincón de la Victoria relativa a la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria del Castellón, se constata en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, que se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2.^a y 39 en cuanto información pública y participación, comprobándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación.

En base a lo indicado en el apartado B del presente informe, cabe concluir que queda justificado, con carácter general, el cumplimiento de la normativa territorial y urbanística en vigor, por lo que procede la emisión de informe favorable, a excepción de la eliminación del tramo de vial previsto en el PGOU vigente para dar servicio a las parcelas de suelo urbano consolidado exteriores al ámbito y colindantes con el mismo (identificadas en el parcelario catastral con referencias 5351827UF8655S0001YY y 5351831UF8655S0001GY), que se informa desfavorablemente por las razones expuestas en el apartado B.3 del presente informe.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Modificación del PGOU de Rincón de la Victoria para la creación de un vial de conexión entre calle Luxemburgo y calle Antonio Hilaria del Castillón», suspendiendo la determinación respecto a la eliminación del tramo de vial previsto en el PGOU vigente para dar servicio a las parcelas de suelo urbano consolidado exteriores al ámbito y colindantes con el mismo (identificadas en el parcelario catastral con referencias 5351827UF8655S0001YY y 5351831UF8655S0001GY), en cuanto que el acceso rodado por vía urbana constituye un requisito indispensable para mantener la clasificación de suelo urbano consolidado que el PGOU vigente determina para las mismas.

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, y proceder a la publicación de la parte aprobada junto con su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y del citado Ayuntamiento.

I. El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Contra las determinaciones suspendida, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Publicas, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

La Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

3. Normativa urbanística y ordenanzas de aplicación.

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

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

Parcela edificable Industrial IND-4 «Industria compacta»:

El uso que se pretende en la parcela edificable lucrativa es el Industrial, que en la mayoría de los planeamientos municipales que disponen de esta ordenanza engloba los usos pormenorizados industrial, de primera, segunda y tercera categoría, admitiendo además como complementarios o compatibles otros usos como el comercial, dotacional, etc.

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

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

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

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

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

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

Respecto a la separación a linderos públicos, la edificación deberá guardar una separación al vial principal Este-Oeste de 5 m y 3 m a zona verde. En cuanto a la separación de linderos privados, se propone el adosamiento obligatorio de las edificaciones para conseguir un volumen edificatorio compacto que no rompa la armonía ni estética de la zona residencial.

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

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

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

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

3.2.1. Respecto a las aguas superficiales y subterráneas:

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

3.2.3. Respecto a Carreteras:

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

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

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

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

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

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

3.2.4. Respecto a Bienes Culturales:

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

3.2.5. Respecto a los Residuos:

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

A. Vertederos:

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

B. Suelos contaminados:

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

C. Residuos de Construcción y Demolición:

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

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

Se modifica el punto 8.2 del anexo a las normas urbanísticas de la adaptación parcial del PGOU municipal; Parte 4: Regulación de suelo urbano. Ordenanzas; Sección VIII: Zona de industria; que pasa a tener la siguiente redacción tras añadir referencia a la nueva subzona IND 4:

«8.2. Definición de subzonas.

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

- IND 1: "Industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

- IND 2: "Industria escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.

- IND 3: "Industria pequeña y media". Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m².

- IND 4: "Industria compacta". Polígonos específicamente industriales que admiten usos propios del resto de subzonas, con condiciones específicas de ordenación que combinan una menor intensidad de uso y una mayor compacidad.»

Se añade punto 8.6, con la siguiente redacción:

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

8.6.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 350 m².

- Fachada mínima al vial principal: 8 m.

- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 8 m.

8.6.2. Edificabilidad neta máxima.

1,2 m²/m²s sobre superficie de parcela neta.

8.6.3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

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

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

8.6.4. Ocupación máxima de parcela.

- Ocupación máxima parcela: 100%.

8.6.5. Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura máxima de edificación será un máximo de 10 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación de cubierta, en caso de cubierta inclinada.

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

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora de 10 metros sólo se permitirán elementos técnicos de las instalaciones y casetones de acceso a la misma, debiendo cumplir con lo especificado en el punto 2.8, Sección II de la normativa general del PGOU.

Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

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

8.6.6. Altura libre de plantas.

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

8.6.7. Usos.

Solo se admiten los usos de:

- Uso característico (100% de la superficie edificable del ámbito): Industria exclusivamente en sus 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría.

- Usos compatibles y complementarios (hasta un máximo del 46% de la superficie edificable del ámbito): Sólo se admiten los definidos en el punto 1.3.3 de la Sección I, Parte 2.ª de Disposiciones Urbanísticas del TR PGOU con los números 2 (Viario), 3 (Aparcamiento), 4 (oficinas), 5 (Comercial), 15 (Zonas verdes) y 16 (deportivo).

- Usos prohibidos: Se prohíben el resto de usos establecidos en el punto 1.3.3 de la sección I, Parte 2.ª de disposiciones urbanísticas del TR PGOU.

8.6.8. Condiciones suplementarias de composición.

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

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

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

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

8.6.9. Ordenanza de valla.

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

En parcelas edificadas las vallas se alinearán a vial y se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 metro y el resto con cerramiento

ligero y transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros. En las medianeras podrá realizarse muros o vallas de hasta 2,10 metros de altura. Los desniveles entre parcelas podrán resolverse con muros de hasta 1,50 metros de altura máxima sobre los que podrá ejecutarse el cerramiento anteriormente dicho.»

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

Una vez desarrollada la nueva ordenanza IND 4, se propone el ajuste de las alineaciones y volumetría posible de la manzana edificable propuesta. En este sentido se aporta plano núm. 2.5 «Alineaciones» donde se fijan los siguientes parámetros:

3.4.1. Profundidad máxima edificable.

Se establece una profundidad máxima edificable al norte de la manzana edificable según plano núm. 2.5 «Alineaciones», siendo esta línea discontinua una alineación máxima desde el vial de acceso.

3.4.2. Alineaciones y rasantes de la parcela edificable.

En el caso de la alineación a Vial (5 m) y Zona Verde (3 m) al Este de la manzana edificable, esta deberá alinearse obligatoriamente en base al plano núm. 2.5 «Alineaciones», en ambas plantas edificatorias (en su totalidad de fachada).

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

Las condiciones de edificación serán las recogidas en el TR PGOU correspondiente a equipamiento público definidas en la Sección X bis, Parte 4.^a de disposiciones urbanísticas.

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

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

5. Disposiciones del planeamiento urbanístico general modificadas.

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

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

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

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

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

Suelo urbano.

Unidad de ejecución: UE. R-20.

Superficie total de suelo..... 22.153,52 m²

Superficie edificable de suelo..... 9.743,54 m²

Cesiones:

Zonas verdes.....6.484,74 m²

Equipamientos..... 1.356,57 m²

Viales..... 4.568,68 m²

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

Techo máximo edificable..... 9.743,54 m²s x 1.2 m²t/m²s = 11.692,248 m²t.

Cesión 10% de aprovechamiento Medio..... = 1.169,225 m²t (ver punto 4.3) de esta Memoria).

Aprovechamiento lucrativo privado = 10.523,025 m²t.

Otros compromisos:

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

* La UE estará sujeta a expropiación como Carga Externa de la actuación de 4.488,07 m² como se establece en el punto 2.2.4 y en el anexo 9.4 de la memoria, por su calificación como Zona verde pública, debiendo proceder a su valoración a fecha de incoación del expediente de expropiación.

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

* Los frentes de edificación deberán ser tratados como fachadas, incluido los alzados a zona verde, autovía o medianeras. Así mismo, la zona verde expropiada de 4.488,07 m², deberá urbanizarse con repoblación de especies autóctonas de 3m de altura mínima y una densidad de 1 árbol cada 25 m². Esta repoblación deberá incorporarse en el Proyecto de Urbanización.

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

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

La superficie del sector UR.R-4 resultante, medida mediante Sistema de Información Geográfica (GIS), asciende a 20.148,42 m²s tras el detrimento de los 8.497,54 m²s que pasan a formar parte de la UE.R-20.

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

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

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

- La superficie combinada de la UR.R-4 redelimitada (20.148,42 m²) y la parte de sistema general SGURS-3 a adscribir (4.643 m²) asciende a 24.791 m².

- Aplicando el aprovechamiento medio (0,26 m²t/m²s) a dicha superficie combinada (24.791 m²), se obtiene un techo máximo edificable (aprovechamiento objetivo) de 6.445,66 m²t, que debe encontrar acomodo en la nueva superficie del sector.

Así, considerando los 6.445,66 m²t de aprovechamiento objetivo y los 20.148,42 m²s de la UR.R-4 redelimitada, se obtiene un índice de edificabilidad de 0,32 m²t/m²s. Esto supone, en términos relativos, un aumento del 6,7% con respecto al índice de edificabilidad anteriormente, con lo que se propone un incremento análogo del parámetro de densidad de viviendas, pasando de las 25 viviendas/ha actuales a 27.

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

Sector UR.R-4	
Etapa 2. ^a	
Superficie total de suelo	20.148 m ² s
Edificabilidad	0,32 m ² t/m ² s
Densidad de viviendas	27 viviendas/ha
Techo máximo edificable	6.446 m ² t
Exceso de aprovechamiento	1.207 m ² t

Sistemas generales que se adjudican	4.643 m ² s (SGURS-3)
Otros compromisos	- Cederá el 10% del aprovechamiento medio. - Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, salvo que la legislación en materia de vivienda prevea un porcentaje superior.

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

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

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

5.4. Modificaciones introducidas con respecto a las áreas de reparto

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

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

Área de reparto	Sector y SG	Superf. (m ² s)	Aprov. Medio (m ² t/m ² s)	Aprov. Objetivo (m ² t/m ² s)	Densidad (viv/ha)	Techo máx. Edificable(m ² t)	Exceso aprov. (m ² t)	Superficie SG adjudicado (m ² s)
AR-2	C-3	371.092	0,26	0,26	20	96.484	-----	-----
	C-4	395.113	0,26	0,26	20	295.113	-----	-----
	R-3	76.250	0,26	0,30	25	22.875	3.050	11.731 SGURS-3
	R-4	20.148	0,26	0,32	27	6.446	1.207	4.643 SGURS-3
	TB-2	146.605	0,26	0,26	20	38.117	-----	-----
	TB-8	45.175	0,26	0,34	30	15.360	3.614	13.901 SGURS-3
	TB-9	63.450	0,26	0,34	30	21.681	5.184	19.939 SGURS-3
	TB-10	30.312	0,26	0,34	30	10.306	2.425	9.327 SGURS-3
	B-1	37.880	0,26	0,26	20	9.847	-----	-----
	B-2	15.960	0,26	0,26	20	4.150	-----	-----
	R-6	371.257	0,26	0,26	20	96.873	-----	-----
	SGURS-3	59.541	0,26					
AR-3	TB-11	664.200	0,245	0,33	30	219.186 30.000 (1) 30.000 (1)	59.778	131.080 SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5
	SGURS-3 bis SGURS-4 SGURS-5	131.080						

Málaga, 16 de enero de 2025.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.